



Urząd Gminy Krośnice
ul. Sportowa 4
56-320 Krośnice

tel. 71/38 46 000

fax 71/38 46 015

e-mail sekretariat@ug.krosnice.pl

Odpowiedzi na pytania do przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości z prawem jej dzierżawy na okres 5 lat oraz z powrotnym nabyciem prawa własności przez Gminę Krośnice po zakończeniu umowy dzierżawy. Ogłoszenie nr RGMiR.6840.21.1.2014.

Pytanie nr 1 : W przypadku zbycia nieruchomości przez Gminę na rzecz Oferenta, oraz zawarcia umowy dzierżawy między Oferentem a Gminą:

- czy Gmina jako Dzierżawca potwierdza, że będzie pokrywać koszty związane z nakładami koniecznymi na nieruchomość (koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym) oraz koszty niezbędnych napraw o ile okażą się konieczne;
- czy Gmina jako Dzierżawca potwierdza, że jeśli Nabywca poniesie nakłady konieczne związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym lub naprawą przedmiotu dzierżawy, to Gmina będzie zobowiązana do zwrócenia kosztów tych nakładów (koszty te obejmują m.in. koszty niezbędnych prac porządkowych, jeśli okażą się konieczne) lub napraw;

Odpowiedź: Gmina potwierdza ww. okoliczności.

Z uwagi na charakter i cel umowy oraz fakt, że wyłącznie Gmina jako dzierżawca będzie korzystać z nieruchomości, prosimy o wyrażenie zgody na zapis w ww. formie.

W tym miejscu wskazuję, że:

zgodnie z art. 696 k.c.: Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego.

zgodnie z art. 675 w zw. 694 k.c.: Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

zgodnie z art. 697. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

Wskazać należy, że zgodnie z par. 9 ust. 1 wzoru umowy dzierżawy w sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

Pytanie nr 2: Prosimy Gminę o potwierdzenie, że w przypadku ponoszenia przez Gminę jakichkolwiek nakładów zwiększających wartość nieruchomości (np. wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych):

- 1) poniesienie nakładów zwiększających wartość nieruchomości będzie zależne od uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego;

- 2) jeżeli w związku z poniesieniem nakładów zwiększających wartość nieruchomości wystąpią jakiegokolwiek dodatkowe koszty związane z ubezpieczeniem nieruchomości, opłatami o charakterze publicznoprawnym (podatki, opłaty skarbowe itp.), to Gmina będzie ponosić te koszty samodzielnie, Wyzierzawiający nie jest zobowiązany do zwrotu ww. nakładów oraz kosztów;

Odpowiedź:

Ad. 1) Informujemy, że zgodnie z par. 7 ust. 1 Wyzierzawiający zezwala Dzierżawcy na dokonanie wszelkich robót budowlanych i innych podobnych dotyczących przedmiotu dzierżawy bez konieczności uzyskiwania dodatkowej (odrębnej) zgody Wyzierzawiającego.

Ponadto informujemy, że planowane jest wykonanie robót budowlanych polegające na podziale pomieszczenia łazienki (WC), montaż szklanej ścianki w holu budynku, wymianie głównych drzwi wejściowych, montażu platformy pionowej prostej dla osób niepełnosprawnych oraz remont dachu.

Ad 2) Gmina potwierdza, że pokryje samodzielnie wszelkie dodatkowe koszty związane z ubezpieczeniem i opłatami publicznoprawnymi związanymi z poniesieniem nakładów zwiększających wartość nieruchomości i Wyzierzawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu tych nakładów oraz kosztów z nimi związanych.

Pytanie nr 3: Prosimy Gminę o potwierdzenie, że cena odkupu ani wysokość czynszu dzierżawnego nie ulegną zmianie:

- 1) w przypadku podjęcia decyzji administracyjnych dot. nieruchomości (np. wywłaszczenie nieruchomości, zmianie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego);
- 2) w przypadku obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi w wyniku orzeczenia sądu (tj. np. ustanowienia służebności przesyłu, przejazdu, przechodu, przegonu);

Odpowiedź: Gmina wskazuje, że czynsz dzierżawny i cena odkupu nie ulegną zmianie w ww. sytuacjach, o ile podjęcie ww. decyzji administracyjnej i/lub obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi wskutek orzeczenia sądu nie będzie następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność, choćby częściowo, ponosi oferent. Gmina zaznacza także, że ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych w drodze orzeczenia sądu dotyczyć może wyłącznie ustanowienia prawa służebności i nie dotyczy możliwości ustanowienia innych praw rzeczowych.

Pytanie nr 4: Czy Gmina potwierdza, że zobowiązuje się do zwrotu lub uiszczenia wszelkich podatków i innych ciężarów związanych z użytkowaniem lub własnością Nieruchomości (o ile dotyczy). W razie, gdyby z jakiegokolwiek przyczyny taki ciężar lub podatek został pokryty przez Nabywcę, Gmina zobowiązuje się zwrócić go Nabywcy w pełnej wysokości.

Odpowiedź: Gmina wskazuje, że będzie zobowiązana do ponoszenia wszelkich ciężarów i kosztów związanych z eksploatacją, zarządzaniem i utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, z wyłączeniem podatku od nieruchomości, o ile taki wystąpi. Jednocześnie wskazuje, że zgodnie z ustawą z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych: "Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają nieruchomości lub ich części zajęte na potrzeby

organów jednostek samorządu terytorialnego, w tym urzędów gmin, starostw powiatowych i urzędów marszałkowskich".

Pytanie nr 5: Prosimy o przedstawienie w par. 8 ust. 2 lit. "e" umowy konkretnej listy "ważnych przyczyn" upoważniających Gminę do wypowiedzenia umowy dzierżawy. Powyższe pozwoli zdefiniować ryzyka Oferenta i wpłynie pozytywnie na konkurencyjność ofert w ramach niniejszego przetargu.

Odpowiedź: Nie jest możliwe podanie zamkniętej listy przypadków „ważnych przyczyn”. Przykładowe ważne przyczyny wskazane są w ust. 2 lit. a – d. Natomiast lit. e obejmuje wszelkie nadzwyczajne i niemożliwe do przewidzenia w dniu dzisiejszym okoliczności. Niemniej jednak gmina oświadcza, że nie dokona wypowiedzenia umowy z ważnych przyczyn leżących po stronie gminy w terminie do 3 lat od dnia podpisania umowy.

Pytanie nr 6: Prosimy o potwierdzenie, że Gmina poniesie opłatę w wysokości sumy czynszów pozostałych do spłaty w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy na skutek okoliczności, za które Gmina ponosi odpowiedzialność na zasadzie winy.

Odpowiedź : Zgodnie z § 8 ust 3 wypowiedzenie umowy przez którąkolwiek ze Stron nie może powodować konieczności zapłaty pozostałych czynszów dzierżawnych ustalonych w harmonogramie, o którym mowa w §4 ust. 1 niniejszej umowy. Zatem Gmina nie wyraża zgody na jakąkolwiek opłatę.

Pytanie nr 7 W związku z odpowiedzią na pytanie nr 9 z dnia 13.11.2014r., że okres dzierżawy ma trwać 5 lat i rozpocznie się z dniem zawarcia umowy dzierżawy (tj. dla celów przygotowania umowy należy przyjąć za dzień podpisania umowy 21.12.2014r.), czy w związku z tym nie nastąpiła omyłka w określeniu okresu trwania dzierżawy, **który powinien trwać od 21.12.2014r. do 21.12.2019r.**, a nie jak zostało podane w odpowiedzi na pytanie do dnia 30 listopada 2019r.?

Zgodnie z zapisami wzoru umowy dzierżawy załączonym do ogłoszenia o przetargu:
czynsz płatny będzie z góry do 30 dnia każdego miesiąca, z wyjątkiem czynszu dzierżawnego za pierwszy okres obowiązywania umowy, który płatny będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. Czynsz dzierżawny za pierwszy i ostatni miesiąc obowiązywania umowy płatny będzie proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy w danym miesiący.

Odpowiedź: Odpowiedzi na pytanie nr 9 z dnia 13.11.2014 r. błędnie (za pytającym) oblicza termin trwania umowy.

Gmina wskazuje, że okres trwania umowy to 5 lat kalendarzowych. Okres ten liczony będzie zgodnie z zasadami prawa cywilnego określonymi w treści przepisów art. 110 i n. kc.

Pytanie nr 8 Ze względu na zapisy w umowie dzierżawy wprowadzające możliwość prowadzenia inwestycji przez Gminę bez uzyskania zgody Wydierżawiającego, prosimy o wyrażenie zgody na wprowadzenie do umowy dzierżawy w §7 dodatkowego zapisu ust. 2 o następującej treści:

"Dzierżawca jako inwestor zobowiązuje się powiadomić Wyzierżawiającego o przystąpieniu do działań inwestycyjnych z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem. Koszty realizowanej przez Dzierżawcę inwestycji obciążają Dzierżawcę."

Odpowiedź: Gmina nie może wprowadzić tego zapisu do umowy dzierżawy niemniej jednak oświadcza, że zobowiązuje się powiadomić Wyzierżawiającego o przystąpieniu do działań inwestycyjnych z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem.

Pytanie nr 9 Dla celów prawidłowego obliczenia kosztów (podatków), związanych z realizacją umowy prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, że cała nieruchomość jest, a po jej nabyciu, przez cały okres trwania umowy dzierżawy będzie zajęta w całości na potrzeby urzędu gminy i z tego powodu podatek od całości tej nieruchomości aktualnie nie występuje i w okresie dzierżawy nie będzie występował. W przypadku odmiennego stanowiska Gminy prosimy o jego przedstawienie wraz z uzasadnieniem.

Odpowiedź: Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu, w całości wykorzystywana jest na potrzeby urzędu gminy. W okresie trwania umowy dzierżawy Gmina nie zamierza zmieniać sposobu jej użytkowania.

Ponadto w związku z zapytaniem telefonicznym informuję, że Zgodnie z Umową Dzierżawy stanowiącą Załącznik nr 4 do w/w ogłoszenia: *"Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry do 30 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy wskazany przez Wyzierżawiającego, z wyjątkiem czynszu dzierżawnego za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy, który płatny będzie w terminie dni 14 od dnia zawarcia niniejszej umowy"*, co w przypadku czynszu za marzec oznacza płatność do ostatniego dnia kalendarzowego w miesiącu lutym.