

**ODPOWIEDZI NA PYTANIA DO PRZETARGU NA SPRZEDAŻ I DZIERŻAWĘ
NIERUCHOMOŚCI**

Dotyczy: przetargu na sprzedaż i dzierżawę nieruchomości będącej własnością Powiatu Człuchowskiego (działki nr 168/3, 199/1, 202/1, 206/1, 208, 221/5, 245/1, 246 położone w obrębie ewidencyjnym Sieroczyn, gmina Człuchów.

- 1. Prosimy Gminę o potwierdzenie, że cena wywoławcza podana w ogłoszeniu o przetargu jest ceną netto.**

Powiat potwierdza, że cena wywoławcza podana w ogłoszeniu jest ceną netto.

- 2. Prosimy Gminę o informację, czy nieruchomości określone w ogłoszeniu są zwolnione z podatku VAT wraz z prawnym uzasadnieniem.**

Zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. 2011 r. Nr 177 poz. 1054) działki rolne są zwolnione z VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 9. Do działek przeznaczonych pod budownictwo zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%.

- 3. Czy Powiat dysponuje wszystkimi niezbędnymi zgodami na zawarcie w/w umowy i czy potwierdza, iż wszelkie uchwały wyrażające zgodę na zawarcie umowy i wykonanie jej postanowień (tj. sprzedaż, dzierżawa, odkup), zostały podjęte w sposób należyty, są ważne, skuteczne i nie zostały zmienione ani uchylone?**

Powiat potwierdza, że dysponuje wszystkimi niezbędnymi zgodami na zawarcie umowy sprzedaży i dzierżawy nieruchomości.

- 4. Z czego wynika przeznaczenie terenów i czy istnieje miejscowy plan zagospodarowania albo decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu?**

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu wchodzi w skład terenu, dla którego nie ma aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenów wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów, uchwalonego dnia 19 sierpnia 2013 roku uchwałą nr XLII/282/13 Rady Gminy Człuchów.

- 5. Prosimy o doprecyzowanie co oznacza, że tereny są wykorzystywane rolniczo i jakie są plany Powiatu w odniesieniu do tych terenów?**

Obecnie tereny objęte są produkcją rolną. W przyszłości nieruchomości zostaną przeznaczone na inwestycje o charakterze turystycznym, pozyskiwanie energii odnawialnej lub tereny produkcyjne i usługowe.

6. **Prosimy o wyjaśnienie czy Powiat dopuszcza możliwość składania ofert częściowych, tj. na zakup jednej lub dwóch nieruchomości objętych przetargiem?**

Powiat nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych, tj. na zakup jednej lub dwóch nieruchomości objętych przetargiem.

7. **Czy Powiat wyraża zgodę, by dokumentem potwierdzającym przekazanie nieruchomości był protokół zdawczo-odbiorczy?**

Tak, Powiat wyraża zgodę, aby dokumentem potwierdzającym przekazanie nieruchomości był protokół zdawczo-odbiorczy.

8. **Czy Powiat potwierdza, że będzie pokrywać wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, koszty zarządzania, ubezpieczenia, nakładów, podatków, itp.?**

Powiat nie będzie pokrywać kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.

9. **Czy w przypadku wytoczenia procesu Wykonawcy w związku z nieruchomością, Powiat zobowiązuje się przystąpić do toczącego się procesu w celu zwolnienia Wykonawcy od udziału w procesie?**

W przypadku wytoczenia procesu Wykonawcy, w związku z nieruchomością, Powiat zobowiązuje się przystąpić do toczącego się procesu na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego i przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego.

10. **Prosimy o odpowiedź czy w sytuacji, gdy Wykonawca zostanie obciążony karami, opłatami lub wszelkimi innymi kosztami, powstałymi na skutek nieprawidłowego wykonywania obowiązków ciążących na Powiecie, a wynikających z postanowień Umowy lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa, Wykonawca ma w tym zakresie roszczenie regresowe w stosunku do Powiatu.**

W sytuacji wątpliwości co do obciążenia Wykonawcy karami, opłatami i wszelkimi innymi kosztami, powstałymi na skutek nieprawidłowego wykonywania obowiązków ciążących na Powiecie, a wynikających z postanowień Umowy lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa, obowiązują ogólne przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące dzierżawy i własności.

11. **Prosimy Powiat o zmianę zapisów ogłoszenia i potwierdzenie, że koszty notarialne z tytułu zawarcia umowy sprzedaży ponosi Powiat Człuchowski.**

Koszty notarialne z tytułu zawarcia umowy sprzedaży poniosą strony po połowie.

12. **Prosimy o odpowiedź, czy w przypadku jeśli wewnętrzne procedury Wykonawcy nakazują stosowanie przy tego typu umowach odsetek za opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego w wysokości odsetek maksymalnych, Powiat wyrazi na to zgodę?**

Powiat wyraża zgodę na stosowanie odsetek ustawowych za opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego.

13. Prosimy o wyrażenie zgody na wprowadzenie do umowy możliwości jej wypowiedzenia w przypadku:

- a) opóźnień w płatności powyżej 30 dni któregośkolwiek czynszu dzierżawnego lub zapłaty w tym terminie czynszu w niepełnej wysokości;
- b) pomimo upomnienia na piśmie Powiat w dalszym ciągu naruszać będzie obowiązki określone w Umowie lub nie usunie zmian w nieruchomości dokonanych bez pisemnej zgody Wykonawcy
- c) braku ustanowienia zabezpieczeń.

Powiat wyraża zgodę na wprowadzenie do umowy możliwości jej wypowiedzenia w przypadku:

- a) opóźnień w płatności powyżej 30 dni któregośkolwiek czynszu dzierżawnego lub zapłaty w tym terminie czynszu w niepełnej wysokości,
- b) pomimo upomnienia na piśmie Zarząd Powiatu w dalszym ciągu naruszać będzie obowiązki określone w Umowie lub nie usunie zmian w nieruchomości dokonanych bez pisemnej zgody Wykonawcy
- c) braku ustanowienia zabezpieczeń

14. Prosimy o potwierdzenie, że w powyższych przypadkach Nabywca będzie miał prawo do naliczenia kary umownej w wysokości odpowiadającej sumie rat czynszu dzierżawnego pozostającego do zapłaty do końca trwania umowy (dotyczy pkt a i b), kary umownej w wysokości 50.000,00 zł (dot. pkt c).

Z uwagi na charakter umowy sprzedaży i powiązanej z nią umowy sprzedaży zwrotnej oraz umowy dzierżawy, Powiat nie wyraża zgody na ustanowienie kar umownych.

15. Czy Powiat wyraża zgodę na udzielenie Wykonawcy pełnomocnictwa w trybie art. 108 KC do zawarcia w imieniu Powiatu przyrzeczonej umowy zwrotnej sprzedaży nieruchomości po upływie terminu dzierżawy.

Powiat nie wyraża zgody.

16. Czy Powiat zgadza się, że na zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy dzierżawy:

- a) wystawi na rzecz Wykonawcy weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową?
- b) złoży oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 KPC?

a) Powiat wyraża zgodę.

b) Powiat nie wyraża zgody.

17. W przypadku pozytywnej odpowiedzi na powyższe pytania prosimy o wskazanie w jakim terminie od zawarcia umowy sprzedaży Powiat ustanowi prawne zabezpieczenia?

Powiat ustanowi prawne zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy dzierżawy w dniu podpisania aktu notarialnego.

18. Czy Powiat potwierdza, że koszty ustanowienia zabezpieczeń będą pokrywane przez Powiat?

Pokrycie kosztów zabezpieczeń (pkt. 16b) będzie odbywać się na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów.

19. Czy Powiat potwierdza, że zabezpieczenia umowy będą obejmować wartość umowy wraz sumą wszystkich czynszów dzierżawnych?

Powiat nie potwierdza, że zabezpieczenia umowy będą obejmować wartość umowy wraz z sumą wszystkich czynszów dzierżawnych.

20. Czy Powiat potwierdza, iż w przypadku poniesienia jakichkolwiek nakładów przez Wykonawcę, koszt nakładów odpowiednio zwiększy cenę odkupu nieruchomości przez Powiat. Koszt ten zwiększy również odpowiednio wartość dokonanych zabezpieczeń.

W czasie trwania umowy dzierżawy Wykonawca będzie mógł dokonać nakładów na nieruchomości, zwiększających cenę odkupu tej nieruchomości przez Powiat, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Dzierżawcy (Powiatu). W takim przypadku cena odkupu nieruchomości zwiększy się o kwotę, o jaką nakłady zwiększają wartość nieruchomości.

21. W celu skalkulowania ceny oferty prosimy o wskazanie daty spłat poszczególnych czynszów dzierżawnych oraz o wskazanie daty przekazania środków z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości, Powiat wskazał jedynie, że czynsz będzie płatny co kwartał.

Data przekazania środków z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości: 30.12.2014 roku.

Poszczególne czynsze dzierżawne płatne będą w ostatni dzień kwartału, począwszy od 31.03.2015 roku.

22. W celu skalkulowania ceny oferty prosimy Powiat o wskazanie daty odkupu nieruchomości, jaką Oferenci mają przyjąć do wyliczenia ceny oferty.

Termin podpisania umowy odkupu nieruchomości dla celów przetargu wyznacza się na dzień 16.12.2024 roku.

23. Czy Powiat potwierdza, że czynsz będzie płać w stałej wysokości? W przypadku odmiennej interpretacji prosimy o wskazanie sposobu płatności czynszu dzierżawnego.

Tak, Powiat potwierdza, że czynsz będzie płać w stałej wysokości.

24. Czy Powiat wyraża wolę posiadania uprawnienia do wcześniejszego odkupu nieruchomości (zgodnie z art. 593 k.c.), przed upływem okresu dzierżawy? Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z kodeksem cywilnym prawo odkupu może być zrealizowane max. w terminie 5 lat od daty zawarcia umowy.

Tak, Powiat wyraża wolę posiadania uprawnienia do wcześniejszego odkupu nieruchomości.

25. W przypadku pozytywnej na powyższe pytanie prosimy o potwierdzenie, że wcześniejszy odkup będzie możliwy w przypadku poinformowania Wykonawcy o planowanym odkupie na minimum 14 dni przed planowaną datą odkupu.

Tak, Powiat potwierdza, że wcześniejszy odkup nieruchomości będzie możliwy w przypadku poinformowania Wykonawcy o planowanym odkupie na minimum 14 dni przed planowaną datą odkupu.

26. W przypadku dopuszczenia przez Powiat możliwości wcześniejszego odkupu nieruchomości (art. 593 k.c.) przed upływem okresu dzierżawy prosimy o odpowiedź, czy Powiat wyraża zgodę, aby cena wcześniejszego odkupu nieruchomości została powiększona o 20 % pozostałych do zapłaty czynszów dzierżawnych?

Powiat nie wyraża zgody, aby cena wcześniejszego odkupu nieruchomości została powiększona o 20% pozostałych do zapłaty czynszów dzierżawnych.

27. Prosimy Powiat o wskazanie potencjalnych terminów i kwot jakie będą wpłacane tytułem wcześniejszej zaliczkowej wpłaty kwoty pieniężnej na poczet ceny powrotnego nabycia nieruchomości.

Potencjalne wpłaty na poczet ceny powrotnego nabycia nieruchomości będą dokonywane kwartalnie.

28. W przypadku dopuszczenia przez Powiat możliwości wcześniejszego odkupu prosimy o wskazanie sposobu (wzoru) przeliczenia czynszu dzierżawnego w przypadku wcześniejszej zaliczkowej wpłaty kwoty pieniężnej na poczet powrotnego nabycia nieruchomości oraz o wskazanie harmonogramu wpłat zaliczek na poczet ceny odkupu nieruchomości.

W przypadku wcześniejszej zaliczkowej wpłaty kwoty pieniężnej na poczet powrotnego nabycia nieruchomości czynsz dzierżawny zostanie przeliczony proporcjonalnie do całości wpłaconych zaliczek.

29. Prosimy o potwierdzenie, że Powiat będzie wpłacał zaliczki na poczet ceny odkupu nieruchomości na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.

Powiat potwierdza, że zaliczki na poczet ceny odkupu nieruchomości będą wpłacane na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.

30. Czy Powiat wyraża zgodę by jednocześnie z umową sprzedaży została zawarta przedwstępna umowa zwrotnej sprzedaży nieruchomości Gminie?

Powiat wyraża zgodę, aby jednocześnie z umową sprzedaży została zawarta przedwstępna umowa zwrotnej sprzedaży nieruchomości.

31. Czy Powiat wyraża zgodę aby w jednym akcie notarialnym zawrzeć umowę sprzedaży, umowę dzierżawy i przedwstępną umowę zwrotnej sprzedaży nieruchomości na rzecz Powiatu?

Powiat wymaga zawarcia umowy sprzedaży z przedwstępną umową zwrotnej sprzedaży nieruchomości oraz umowy dzierżawy w formie dwóch odrębnych dokumentów.

32. Prosimy o wskazanie czy nieruchomości będące przedmiotem przetargu są obciążone prawami o charakterze obligacyjnym na rzecz osób trzecich (m.in. umowy dzierżawy, użyczenia itp.)?

Nieruchomości będące przedmiotem przetargu nie są obciążone prawami o charakterze obligacyjnym na rzecz osób trzecich.

- 33. Czy Powiat potwierdza, iż nieruchomość będąca przedmiotem przetargu jest wolna od wszelkich praw i obciążeń na rzecz osób trzecich?**

Tak, Powiat potwierdza, że nieruchomość będąca przedmiotem przetargu jest wolna od wszelkich praw i obciążeń na rzecz osób trzecich.

- 34. Czy Powiat potwierdza, iż nieruchomość znajduje się w jej samoistnym posiadaniu, nie była przedmiotem żadnych umów zobowiązujących do zbycia, ani umów, których przedmiotem byłoby zobowiązanie do jej zbycia na rzecz osób trzecich?**

Powiat potwierdza, że nieruchomość znajduje się w jego samoistnym posiadaniu, nie była przedmiotem żadnych umów zobowiązujących do zbycia, ani umów, których przedmiotem byłoby zobowiązanie do jej zbycia na rzecz osób trzecich.

- 35. Prosimy o odpowiedź, czy w odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem przetargu istnieje jakikolwiek podmiot trzeci dysponujący prawem pierwokupu?**

W odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem przetargu nie istnieje podmiot trzeci dysponujący prawem pierwokupu.

- 36. Czy Powiat potwierdza, że będzie pokrywać wszelkie koszty związane z nakładami oraz wszelkie koszty związane z podatkami (w tym podatkiem rolnym podatkiem od nieruchomości, jeśli taki wystąpi)?**

Powiat nie będzie pokrywać kosztów związanych z nakładami oraz podatkami.

- 37. Czy Powiat potwierdza, że Nabywca będzie mieć swobodę w rozporządzaniu nieruchomością (sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej, innej niż Powiat) w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy i niedokonania przez Powiat odkupu nieruchomości na warunkach przewidzianych w umowie?**

Powiat potwierdza, że Nabywca będzie mieć swobodę w rozporządzaniu nieruchomością (sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej, innej niż Powiat) w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy i niedokonania przez Powiat odkupu nieruchomości na warunkach przewidzianych w umowie.

- 38. Prosimy o potwierdzenie, że przeniesienie na Powiat prawa własności przedmiotu przetargu nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od zakończenia okresu dzierżawy oraz uregulowaniu przez Powiat wszystkich zobowiązań wynikających z zawartej umowy?**

Powiat potwierdza, że przeniesienie na Powiat prawa własności przedmiotu przetargu nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od zakończenia okresu dzierżawy oraz uregulowaniu przez Powiat wszystkich zobowiązań wynikających z zawartej umowy.

- 39. Czy Powiat potwierdza, że będzie zobowiązany zapewnić obsługę nieruchomości stanowiących przedmiot przetargu, przyjmować wszelką dokumentację i korespondencję oraz ewentualne opłaty związane z obsługą użytkowników, oraz zapewnić odpowiednie fakturowanie oraz egzekucję należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości.**

Powiat potwierdza, że będzie zobowiązany zapewnić obsługę nieruchomości stanowiących

przedmiot przetargu, przyjmować wszelką dokumentację i korespondencję oraz ewentualne opłaty związane z obsługą użytkowników, oraz zapewnić odpowiedni fakturowanie oraz egzekucję należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości.

- 40. Prosimy o odpowiedź, czy Powiat zakłada możliwość oddawania przedmiotu dzierżawy podmiotowi trzeciemu do bezpłatnego używania lub poddzierżawiania tejże nieruchomości? W przypadku pozytywnej odpowiedzi prosimy o potwierdzenie, że będzie to możliwe wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Nabywcy.**

Powiat zakłada możliwość oddawania przedmiotu dzierżawy podmiotowi trzeciemu do bezpłatnego używania lub poddzierżawiania nieruchomości, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Nabywcy.

- 41. Czy Powiat potwierdza, iż nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania administracyjnego, sądowego lub arbitrażowego, nie istnieją żadne niewykonane, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądu oraz prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące tej nieruchomości oraz, że z nieruchomości i w stosunku do niej nie jest prowadzona egzekucja?**

Powiat potwierdza, że nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania administracyjnego, sądowego lub arbitrażowego, nie istnieją żadne niewykonane, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądu oraz prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące tej nieruchomości, oraz że z nieruchomości i w stosunku do niej nie jest prowadzona egzekucja.

- 42. Czy Powiat wyraża zgodę na zapłatę kary umownej na rzecz Nabywcy w wysokości pozostałych do spłaty czynszów dzierżawnych w przypadku, gdyby jej oświadczenie o braku obciążeń i praw osób trzecich na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu okazało się niezgodne z prawdą?**

Powiat wyraża zgodę na zapłatę kary umownej na rzecz Nabywcy w wysokości pozostałych do zapłaty czynszów dzierżawnych w przypadku, gdyby jego oświadczenie o braku obciążeń i praw osób trzecich na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu okazało się niezgodne z prawdą.

- 43. Czy Powiat wyraża zgodę na zapłatę opłaty na rzecz Nabywcy w wysokości sumy pozostałych do spłaty czynszów dzierżawnych w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawy, na skutek okoliczności za które odpowiedzialność ponosi Powiat?**

Powiat nie wyraża zgody na zapłatę opłaty na rzecz Nabywcy w wysokości sumy pozostałych do spłaty czynszów dzierżawnych w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawy, na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Powiat.

- 44. Zwracamy się z prośbą o udostępnienie następujących dokumentów:**

- załączników do ogłoszenia o przetargu w wersji edytowalnej;
nie dotyczy,

- **sprawozdań finansowych Gminy, tj. Rb-NDS, Rb-Z, Rb-N za dwa ostatnie lata i okres bieżący;**

sprawozdania finansowe Powiatu dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Człuchowie, na stronie internetowej, pod adresem: <http://bip.powiatczluchowski.org.pl/strony/2179.dhtml>

- **operatów szacunkowych nieruchomości będących przedmiotem przetargu.**

Operat szacunkowy nieruchomości będącej przedmiotem przetargu dostępny jest do wglądu, w Starostwie Powiatowym w Człuchowie przy ulicy Wojska Polskiego 1 w pokoju nr 304.

Przewodniczący Zarządu

mgr inż. Aleksander Gęppa