

Urząd Gminy w Suchym Dębie
Ul. Gdańska 17
83-022 Suchy Dąb

Dot. pisemnego przetargu ograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych ograniczony do podmiotów prowadzących działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (dot. działki nr 370 udział 25/100 cz.).

Na podstawie art. 35 w zw. z art. 9 Kodeksu Postępowania Administracyjnego zwracamy się o niezwłoczne udzielenie odpowiedzi na załączone pytania.

1. Zwracamy się z prośbą o udostępnienie operatu szacunkowego nieruchomości będącej przedmiotem przetargu. Przekazanie potencjalnym oferentom w/w operatu jest niezbędne do prawidłowej kalkulacji ofert.

Odpowiedź:

Gmina Suchy Dąb wyraża zgodę na udostępnienie operatu szacunkowego nieruchomości będącej przedmiotem przetargu – udostępniony w odrębnym pliku.

2. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych niezabudowanych (określonych w przetargu) prosimy o informację, czy istnieje plan zagospodarowania przestrzennego i jakie jest przeznaczenie tych gruntów.

Odpowiedź:

Przeznaczenie gruntów - R1 - zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Koźliny, przyjęty uchwałą Nr IX/53/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, Nr 17, poz. 364 z dnia 13.02.2004 r.

a) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE
•R1
b) FUNKCJA TERENU
•funkcja podstawowa – teren upraw polowych •funkcja dopuszczalna – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacja drogowa niezbędne dla funkcjonowania zabudowy

3. Prosimy o wyjaśnienie, czy przedmiotowa działka stanowi teren budowlany w rozumieniu art. 2 pkt 33 Ustawy o VAT?

Odpowiedź:

Przedmiotowy grunt nie jest terenem budowlanym w rozumieniu art. 2 pkt. 33 ustawy o VAT.

4. Prosimy o krótkie uzasadnienie stanowiska, że wspomniana w ogłoszeniu o przetargu nieruchomość będzie korzystała ze zwolnienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT.

Odpowiedź:

Zwolnienie z VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt.9 ustawy o podatku vat

5. Zwracamy się z prośbą do Gminy o zmianę zapisów w pkt. 2.1 ppkt. e) załącznika nr 2 do ogłoszenia w następujący sposób: „określenia, że zmiana przeznaczenia Przedmiotu Przetargu przez Gminę wymaga zgody Oferenta, jako wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie”. Nabywca, jako że staje się właścicielem nieruchomości, nie może być pozbawiony kontroli nad przedmiotem dzierżawy.

Odpowiedź:

Wyrażamy zgodę zmianę zapisów w pkt.2.1.ppkt. e) załącznika 2 do ogłoszenia w sposób jak wyżej.

6. Zwracamy się z prośbą do Gminy o zmianę zapisów w pkt. 2.1 ppkt. f) załącznika nr 2 do ogłoszenia w następujący sposób: „w okresie obowiązywania umowy dzierżawy Przedmiot Przetargu będzie mógł być oddany przez Gminę osobie trzeciej do używania za zgodą Oferenta wyrażoną na piśmie”. Nabywca, jako że staje się właścicielem nieruchomości, nie może być pozbawiony kontroli nad przedmiotem dzierżawy.

Odpowiedź:

Wyrażamy zgodę zmianę zapisów w pkt.2.1.ppkt. f) załącznika 2 do ogłoszenia w sposób jak wyżej.

7. Zwracamy się z prośbą do Gminy o zmianę zapisów w pkt. 2.1 ppkt. g) załącznika nr 2 do ogłoszenia w następujący sposób: „zezwoleń Gminie na dokonywanie robót budowlanych lub podobnych w odniesieniu do Przedmiotu Przetargu za zgodą Oferenta wyrażoną na piśmie”. Nabywca, jako że staje się właścicielem nieruchomości, nie może być pozbawiony kontroli nad przedmiotem dzierżawy.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na zmianę zapisów w pkt.2.1.ppkt.g) załącznika nr 2 do ogłoszenia w sposób j/w. Na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu jedyne roboty budowlane jakie mogą być wykonywane to budowa dróg lub urządzeń przeciwpowodziowych.

8. Czy Gmina 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?

Odpowiedź:

Gmina dysponuje wszystkimi niezbędnymi zgodami na zawarcie w/w umowy i potwierdza, że wszelkie uchwały wyrażające zgodę na zawarcie umowy i wykonanie jej postanowień zostały podjęte w sposób należyty i nie zostały zmienione ani uchylone.

9. Czy Gmina potwierdza, że będzie pokrywać wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, koszty zarządzania, nakładów, podatków, itp.?

Odpowiedź:

Gmina potwierdza, że nadal będzie pokrywać dotychczasowe koszty związane z utrzymaniem nieruchomości.

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

Odpowiedź:

Prosimy o uszczegółowienie pytania.

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

Odpowiedź:

W przypadku wytoczenia procesu Wykonawcy w związku z nieruchomością Gmina indywidualnie oceni każdą sytuację o przystąpieniu do toczącego się procesu na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego i przepisów Postępowania Cywilnego.

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

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody.

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

Odpowiedź:

Nieruchomości będące przedmiotem przetargu są obciążone prawami o charakterze obligacyjnym na rzecz osób trzecich – umowy dzierżawy od 01.09.2015 r. do 31.08.2017 r.

14. Prosimy o odpowiedź, czy w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem przetargu istnieje jakikolwiek podmiot trzeci dysponujący prawem pierwokupu (np. Agencja Nieruchomości Rolnych)?

Odpowiedź:

W odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem przetargu nie istnieje żaden podmiot dysponujący prawem pierwokupu.

15. Czy Gmina potwierdza, że zapewni obsługę procesu uiszczania wszelkich kosztów związanych z podatkami we własnym zakresie?

Odpowiedź:

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu jest położona na międzywalu i jako taka jest zwolniona z podatku rolnego zgodnie z art.12 ust.1 pkt.10 Ustawy o podatku rolnym.

16. Czy Gmina 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?

Odpowiedź:

Tak, Gmina potwierdza, że nieruchomość znajduje się w jej samoistnym posiadaniu i nie była przedmiotem żadnych umów zobowiązujących do zbycia.

17. Czy Gmina potwierdza, iż nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania administracyjnego, sądowego lub arbitrażowego, nie istnieją żadne nie wykonane, 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?

Odpowiedź:

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

18. Czy Gmina 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?

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody.

19. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina wyraża zgodę, aby jednocześnie z umową sprzedaży na rzecz Oferenta została zawarta przedwstępna umowa zwrotnej sprzedaży nieruchomości na rzecz Gminy

Odpowiedź:

Gmina potwierdza, że razem z umową sprzedaży nieruchomości i umową dzierżawy nieruchomości na rzecz Gminy zostanie zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości na rzecz Gminy w której Gmina zobowiąże się zawrzeć umowę przyrzeczoną po zakończeniu okresu dzierżawy.

20. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina zawrze umowę sprzedaży, umowę dzierżawy oraz przedwstępną umowę zwrotnej sprzedaży nieruchomości na rzecz Gminy na podstawie jednego dokumentu sporządzonego w formie aktu notarialnego, co ograniczy koszty notarialne związane z zawarciem umowy.

Odpowiedź:

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

21. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina zawrze umowę sprzedaży, dzierżawy i przedwstępną umowę zwrotnej sprzedaży nieruchomości na wzorze Oferenta będącym załącznikiem do oferty przetargowej, uwzględniającym zapisy warunków przetargu.

Odpowiedź:

Gmina potwierdza, że zawrze umowę sprzedaży, dzierżawy i przedwstępną umowę zwrotnej sprzedaży nieruchomości na wzorze Oferenta będącym załącznikiem do oferty przetargowej, uwzględniającym zapisy warunków przetargu.

22. Prosimy o wyrażenie zgody na wprowadzenie do umowy dzierżawy możliwości jej rozwiązania w przypadku:

a) opóźnień w płatności powyżej 14 dni któregośkolwiek czynszu dzierżawnego lub zapłaty w tym terminie czynszu w niepełnej wysokości? Jeżeli Gmina zechce wprowadzić inny niż 14 dniowy termin wspomniany powyżej, prosimy o jego wskazanie.

b) pomimo upomnienia na piśmie Gmina w dalszym ciągu naruszać będzie obowiązki określone w Umowie lub nie usunie zmian w nieruchomości dokonanych bez pisemnej zgody Oferenta

c) braku ustanowienia zabezpieczeń

Odpowiedź:

Wyrażamy zgodę na wprowadzenie do Umowy możliwości jej rozwiązania w przypadku:

a) opóźnień w płatności powyżej 3 miesięcy któregośkolwiek czynszu dzierżawnego lub zapłaty w tym terminie czynszu w niepełnej wysokości

b) w związku z tym, że nie doszło jeszcze do zawarcia Umowy, na tym etapie Gmina nie może udzielić odpowiedzi na punkt 22b

c) Gmina nie wyraża zgody

23. Prosimy o potwierdzenie, że w powyższych przypadkach Wykonawca będzie miał prawo do naliczenia kary umownej w wysokości odpowiadającej sumie rat czynszu dzierżawnego pozostających do zapłaty do końca trwania umowy (dotyczy pkt a i b), kary umownej w wysokości 50 000,00 zł (dot. pkt c).

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na proponowane zapisy.

24. Czy Gmina zgadza się, aby na zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy dzierżawy, Gmina złoży oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 KPC?

Odpowiedź:

Tak. Gmina wyraża zgodę na zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy dzierżawy przez złożenie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 KPC.

25. Czy Gmina potwierdza, że koszty ustanowienia zabezpieczeń będą pokrywane przez Gminę?

Odpowiedź:

Zabezpieczeniem będzie weksel, a wystawienie weksla nie wiąże się z kosztami.

26. Czy Gmina potwierdza, że zabezpieczenia umowy będą obejmować wartość umowy sprzedaży wraz sumą wszystkich czynszów dzierżawnych?

Odpowiedź:

Tak. Potwierdzamy, że zabezpieczenie będzie ujmowało wartość umowy wraz z sumą wszystkich czynszów dzierżawnych.

27. Czy Gmina potwierdza, że podpisze weksel na zabezpieczenie w dniu podpisania umowy? W przypadku negatywnej odpowiedzi prosimy o wskazanie, w jakim terminie od podpisania umowy Gmina zobowiązuje się dostarczyć weksel.
Odpowiedź:
Tak. Weksel zostanie podpisany w dniu podpisania umowy.
28. Dla celów porównywalności ofert prosimy o wskazanie hipotetycznej daty podpisania umowy sprzedaży i dzierżawy. Taki zabieg pozwala na zapewnienie porównywalności oraz transparentności ofert składanych Gminie i ogranicza stosowanie przez Oferentów nieuczciwych praktyk.
Odpowiedź:
Planowana data podpisania umowy to 30.12.2015.
29. Dla celu porównywalności ofert prosimy o potwierdzenie, że czynsz płatny będzie na koniec każdego miesiąca kalendarzowego, za który został naliczony. W przypadku odmiennej interpretacji prosimy o wskazanie terminów płatności czynszów dzierżawnych.
Odpowiedź:
Tak. Potwierdzamy, że okres płatności czynszów dzierżawnych ma trwać od stycznia 2016r. do grudnia 2021r. przy czym czynsz będzie płatny na koniec każdego miesiąca kalendarzowego , począwszy od 31.01.2016r.
30. Prosimy o potwierdzenie, że przeniesienie na Gminę prawa własności przedmiotu przetargu nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od zakończenia okresu dzierżawy oraz uregulowaniu przez Gminę wszystkich zobowiązań wynikających z zawartej umowy dzierżawy?
Odpowiedź:
Gmina potwierdza, że przeniesienie na Gminę prawa własności przedmiotu przetargu nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od zakończenia okresu dzierżawy oraz uregulowaniu przez Gminę wszystkich czynszów dzierżawnych wraz z ewentualnymi odsetkami.
31. Prosimy o potwierdzenie, że cena nabycia nieruchomości przez Gminę po okresie trwania dzierżawy zostanie, wraz ze wszelkimi należnymi kosztami, zapłacona najpóźniej w dniu przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Gminy.
Odpowiedź:
Gmina wyraża zgodę na proponowane zapisy.
32. Czy Gmina potwierdza, że zobowiązana będzie 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?
Odpowiedź:
Gmina potwierdza, że Gmina będzie zobowiązana do zapewnienia obsługi nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu, przyjmowania wszelkiej dokumentacji i korespondencji oraz do ewentualnych opłat związanych z obsługą użytkowników oraz zapewnić odpowiednie fakturowanie oraz egzekucję należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości.
33. Zwracamy się z prośbą o udostępnienie sprawozdań finansowych Gminy, tj. Rb-NDS, Rb-Z, Rb-N za ostatni rok i okres bieżący.
Odpowiedź:
Sprawozdania finansowe Gminy tj. Rb-NDS, Rb-Z, Rb-N za ostatni rok i za okres bieżący zostaną udostępnione odrębnymi plikami.
34. Zwracamy się z prośbą o udostępnienie na stronie internetowej wszystkich odpowiedzi udzielonych przez Gminę na pytania zadane przez Oferentów.
Odpowiedź:
Gmina będzie udostępniała na stronie internetowej wszystkie odpowiedzi udzielone przez Gminę na pytania zadane przez Oferentów.

35. Prosimy Gminę o potwierdzenie, iż w przypadku poniesienia nakładów przez Oferenta, koszt tych nakładów będzie każdorazowo refakturowany na Gminę. Koszt ten zwiększy również odpowiednio wartość zabezpieczeń.

Odpowiedź:

Oferent nie będzie ponosił nakładów.

36. Prosimy o informację, czy została wydana Uchwała Rady Gminy w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż, dzierżawę i odkup nieruchomości będącej przedmiotem przetargu? Jednocześnie zwracamy się z prośbą o przesłanie uchwały do Oferenta.

Odpowiedź:

Uchwała w załączeniu.

37. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina pokryje koszt operatu szacunkowego nieruchomości po okresie trwania dzierżawy w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości.

Odpowiedź:

Gmina pokryje koszt operatu szacunkowego nieruchomości po okresie trwania dzierżawy w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości.

38. Prosimy o potwierdzenie, że Nabywca nie ma obowiązku ponoszenia jakichkolwiek nakładów na Nieruchomości. Prosimy o potwierdzenie, że w takim przypadku Gmina zobowiązana jest do poczynienia nakładów ulepszających, a w szczególności przeprowadzi proces wdrażania wszelkich ulepszeń zgodnie z właściwymi wymaganiami technicznymi.

Odpowiedź:

Nabywca nie ma obowiązku ponoszenia jakichkolwiek nakładów na nieruchomości .

39. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina poniesie opłatę stanowiącą sumę czynszów dzierżawnych pozostałych do spłaty, w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed terminem, na jaki została zawarta, na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Gmina.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na poniesienie opłaty stanowiącej sumę czynszów dzierżawnych pozostałych do spłaty, w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed terminem, na jaki została zawarta, na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Gmina.

40. Prosimy Gminę o potwierdzenie, że w przypadku, gdy umowa zwrotnej sprzedaży nieruchomości na rzecz Gminy nie zostanie zawarta w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej z przyczyn, za które odpowiada Gmina, Gmina zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz Oferenta karę umowną w wysokości 10% ceny odkupu nieruchomości.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na zapłatę na rzecz oferenta kary umownej w wysokości 10% odkupu nieruchomości.

41. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina wyraża zgodę na wprowadzenie do umowy zapisy o treści: „W przypadku gdyby którekolwiek z oświadczeń złożonych przez Gminę w niniejszej Umowie okazało się niezgodne z prawdą Gmina zobowiązuje się zapłacić Nabywcy karę umowną w kwocie 50 000,00 PLN za każdy przypadek takiego niezgodnego z prawdą oświadczenia”.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na wprowadzenie w/w zapisu do umowy.

42. Czy Gmina wyrazi zgodę na dodanie zapisu do umowy dzierżawy o następującej treści: „Wysokość czynszu dzierżawnego corocznie będzie waloryzowana o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni, począwszy od ____ r.”.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na dodanie w/w zapisu do treści umowy.

- 43.** Czy Gmina potwierdza, że będzie ponosić ryzyko przypadkowego zniszczenia lub uszkodzenia nieruchomości, a także za szkody wyrządzone działaniem siły wyższej? Prosimy o wprowadzenie niniejszego zapisu do wzoru umowy dzierżawy.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na wprowadzenie w/w zapisu do treści umowy.

- 44.** Mając na uwadze zasadę równego traktowania oferentów prosimy o wskazanie wzoru, wg którego Gmina dokona oceny ofert (wskazanie sposobu obliczenia, zastosowanych wag).

Wykonawca proponuje, aby wzór wyglądał następująco:

„Najkorzystniejszą ofertą będzie ta, która zgromadzi największą ilość punktów wg. wzoru:

$$[(o.b.c./ n.o.c. \times 0,2) + (n.o.cz./ o.b.cz. \times 0,8)] \times 100$$
, gdzie:

o.b.c. – oferta z badaną ceną;

n.o.c. – najkorzystniejsza oferta cenowa (oferta z najwyższą ceną);

n.o.cz. – najkorzystniejsza oferta z podanym czynszem dzierżawnym (oferta z najniższą ceną);

o.b.cz. – oferta z badanym czynszem dzierżawnym”.

Odpowiedź:

Gmina wyraża zgodę na zastosowanie zaproponowanego wzoru.