

Pomiechówek, dn. 05.12.2014r.

Magellan S.A.

Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76

90 – 330 Łódź

Dot. pisemnego przetargu ograniczonego na sprzedaż niezbudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Pomiechówek, położonej w obrębie 19 – Pomocnia (działki nr 50/1; 50/2; 50/3) – Ogłoszenie nr WNGP.6840.10.2.2014.WK.

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

1. Czy Gmina wyrazi zgodę, aby na potwierdzenie spełnienia warunku określonego w pkt. 1.4 Warunków przetargu Oferent zapewnił w formie oświadczenia, że posiada wystarczające doświadczenie w zakresie świadczenia usług w zakresie sprzedaży zwrotnej i dzierżawy nieruchomości oraz że personel za pośrednictwem, którego będzie świadczyć opisane powyżej usługi posiada wystarczające umiejętności do należytego wykonania przez Spółkę tych usług?

Odpowiedź:

Tak. Gmina wyraża zgodę na powyższe.

2. Prosimy o wyjaśnienie, czy w nawiązaniu do pkt 1.1 - 1.3 Warunków przetargu wystarczy złożenie odpisu z rejestru przedsiębiorców KRS, gdzie zawarta jest informacja o formie prawnej Oferenta, wysokości kapitału zakładowego oraz prowadzonej działalności gospodarczej?

Odpowiedź:

Tak. Dla potwierdzenia warunków, o których mowa w pkt 1.1 – 1.3 wystarczającym będzie złożenie odpisu z rejestru przedsiębiorców KRS zawierającego wymagane informacje.

3. Prosimy o wyjaśnienie, czy w nawiązaniu do pkt 2.3 Warunków przetargu, w przypadku gdy Oferent nie posiada akcji imiennych wystarczy złożenie oświadczenia przez Oferenta, że nie posiada akcji imiennych bez składnia odpisu księgi akcyjnej?

Odpowiedź:

Tak. W przypadku gdy Oferent nie posiada akcji imiennych wystarczy złożenie ww. oświadczenia.

4. Czy Gmina wyrazi zgodę, aby na potwierdzenie spełnienia warunku określonego w pkt. 2.6 Warunków przetargu Oferent zapewnił w formie oświadczenia informacje o prowadzonej dotychczas działalności gospodarczej, informacje o zrealizowanych w Polsce lub poza granicami kraju projektach inwestycyjnych własnych lub z podmiotami powiązanymi, w zakresie sprzedaży zwrotnej i dzierżawy nieruchomości?

Odpowiedź:

Tak. Gmina wyraża zgodę na powyższe.

5. Prosimy Gminę o potwierdzenie, że na spełnienie warunku określonego w pkt. 2.7 Warunków przetargu wystarczy przedstawienie m. in. Zaświadczenia z banku (Opinia bankowa) w którym oferent posiada rachunek potwierdzającego, że Oferent posiada środki na poczet ceny nabycia nieruchomości wyższej od ceny wywoławczej.?

Odpowiedź:

Tak. Gmina potwierdza powyższe.

6. Czy działka gruntu nr 50/2 stanowiąca przedmiot przetargu jest przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego? Jeśli tak proszę o przesłanie kopii ww. decyzji.

Odpowiedź:

Działka nr 50/2 nie jest przedmiotem decyzji lokalizacyjnych.

7. Jakie jest przeznaczenie działki gruntu nr 50/1, 50/2, 50/3, w ewidencji gruntów i budynków? Proszę o udostępnienie kopii wypisu z ewidencji gruntów.

Odpowiedź:

Przedmiot przetargu składa się z gruntów ornych, lasu i nieużytku.

8. Czy zostało wydane pozwolenie na budowę dot. nieruchomości gruntowej (działki gruntu nr 50/1, 50/2, 50/3) stanowiącej przedmiotem przetargu lub został złożony wniosek w ww. zakresie?

Odpowiedź:

Nie zostało wydane pozwolenie na budowę na przedmiocie przetargu i nie był składany wniosek w tym zakresie

9. Czy gmina potwierdza, że nie planuje dokonania zabudowy ww. nieruchomości gruntowej obejmującej (działki gruntu nr 50/1, 50/2, 50/3,) stanowiącej przedmiot przetargu?

Odpowiedź:

Tak. Gmina potwierdza powyższe.

10. Czy gmina potwierdza, że ww. nieruchomość (działki gruntu nr 50/1, 50/2, 50/3,) w całości stanowi tereny budowlane w rozumieniu art. 2 pkt 33) Ustawy o podatku od towarów i usług?

Odpowiedź:

Tereny budowlane w rozumieniu art. 2 pkt 33 ustawy o podatku od towarów i usług stanowią działki gruntu nr 50/1 i 50/3. Działka gruntu 50/2 nie stanowi terenu budowlanego w rozumieniu w/ w ustawy.

11. Czy Gmina wyraża zgodę aby jednocześnie z umową sprzedaży została zawarta przedwstępna umowa zwrotnej sprzedaży nieruchomości?

Odpowiedź:

Tak. Gmina wyraża taką zgodę.

12. Czy Gmina dopuszcza zawarcie umowy sprzedaży i leasingu oraz przedwstępnej umowy zwrotnej sprzedaży nieruchomości na podstawie jednego dokumentu sporządzonego w formie aktu notarialnego?

Odpowiedź:

Tak. Gmina wyraża taką zgodę o ile nie sprzeciwi się temu sporządzający akt notarialny Notariusz.

13. Z uwagi na charakter Umowy, proszę o wprowadzenie zmiany do pkt.12 poprzez wprowadzenie zapisu : „W przypadku zakończenia umowy leasingu przed terminem jej obowiązywania w przypadku jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron. Każda ze stron będzie zobowiązana na żądanie drugiej Strony do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu leasingu na zasadach wskazanych w umowie”. Zapis taki jest konieczny z uwagi na charakter przedmiotowej transakcji.

Odpowiedź:

Zapis powyższy będzie możliwy do wprowadzenia do treści umowy na etapie jej zawierania.

14. Prosimy Gminę o zmianę zapisów w pkt. 16 Warunków Przetargu nadając mu brzmienie: „Koszty sporządzenia umów notarialnych oraz opłaty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych ponosi Gmina”.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na zmianę zapisu w pkt 16 w zaproponowany sposób.

15. Prosimy Gminę o zmianę stopy zmiennej WIBOR z WIBOR 1 miesięczny na WIBOR 3 miesięczny. Swoją prośbę motywujemy tym, że WIBOR 3M w wystarczającym stopniu zabezpiecza ryzyko zmiany stóp procentowych, a jednocześnie jego aktualizacja nie jest zbyt uciążliwa dla stron umowy.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na powyższą zmianę.

16. Z uwagi na zastosowanie zmiennego oprocentowania prosimy Gminę o zgodę na wprowadzenie do umowy leasingu zwrotnego poniższych zapisów:
- o aktualizacji harmonogramu płatności Oferent zawiadomi Gminę listem poleconym lub faksem, najpóźniej w ciągu 14 dni od terminu obowiązywania nowej wartości oprocentowania. Do zawiadomienia dołączony zostanie nowy harmonogram płatności.
 - zmiana oprocentowania rat leasingowych spowodowana zmianą stopy WIBOR, nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga jej wypowiedzenia, ani zawarcia z Gminą aneksu do Umowy.

Odpowiedź:

Zapisy powyższe będą możliwe do wprowadzenia do treści umowy na etapie jej zawierania.

17. Prosimy Gminę **o wyjaśnienie w jakim terminie ma zostać zapłacona: całość podatku VAT, opłata wstępna**, w związku z nieściślymi zapisami w Załączniku nr 2 oraz w Istotnych postanowieniach Umowy, gdzie Gmina wskazuje, że:
- Załącznik nr 2: pierwsza wpłata obejmuje: całość podatku VAT, opłatę wstępną, pierwszą ratę leasingową,
 - Istotne Postanowienia Umowy: podatek VAT oraz opłata wstępna są płatne w terminie 30 dni od dnia otrzymania faktury, a pierwsza rata płatna ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym została podpisana umowa przenosząca własność nieruchomości będącej przedmiotem leasingu.

Odpowiedź:

Zapisy w załączniku nr 2 są zapisami ogólnymi, których uszczegółowienie zawierają Istotne Postanowienia Umowy. Dlatego też terminem obowiązującym jest szczegółowy termin określony w Istotnych Postanowieniach Umowy.

18. W związku z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zapisami Istotnych postanowień umowy, że podatek VAT jest płatny w całości na początku trwania umowy, jest wystawiana jedna faktura za całość umowy (w tym również za cenę wykupu), czy Gmina wyrazi zgodę aby wszystkie opłaty (w tym również cena wykupu) wynikające z zawartej umowy płatne były na podstawie jednej faktury w terminach ustalonych w harmonogramie płatności będącym załącznikiem do umowy?

Odpowiedź:

Gmina wyraża zgodę na powyższe.

19. Prosimy Gminę o zmianę zapisu w Istotnych Postanowieniach Umowy (Zał. nr 2 do ogłoszenia) w następujący sposób: „Leasingobiorca ma prawo do dokonywania zmian w przedmiocie leasingu w szczególności zmiany mogą dotyczyć jego substancji fizycznej, po uzyskaniu pisemnej zgody Leasingodawcy”. Leasingodawca nie może być pozbawiony kontroli nad przedmiotem leasingu, prosimy o wprowadzenie proponowanego zapisu.

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisem ogólnym Istotnych Postanowień Umowy zmiana przeznaczenia Przedmiotu Leasingu przez Gminę Pomiechówek nie wymaga zgody Leasingodawcy. Wszelkie uszczegółowienia tego zapisu możliwe będą wyłącznie na etapie formułowania warunków umowy.

20. Prosimy Gminę o zmianę zapisu w Istotnych Postanowieniach Umowy (Zał. nr 2 do ogłoszenia) w następujący sposób: „Leasingobiorca może inwestować, modernizować oraz ulepszać przedmiot leasingu i ponosić nakłady zwiększające jego wartość po uzyskaniu pisemnej zgody Leasingodawcy”. Leasingodawca nie może być pozbawiony kontroli nad przedmiotem leasingu, prosimy o wprowadzenie proponowanego zapisu.

Odpowiedź:

Ogólne Istotne Postanowienia Umowy mogą być konkretyzowane wyłącznie na etapie formułowania warunków umowy. Ewentualne uszczegółowienia nie mogą jednak prowadzić do zmiany treści zasadniczej Istotnych Postanowień umowy.

21. Prosimy Gminę o zmianę zapisu w Istotnych Postanowieniach Umowy (Załącznik nr 2 do ogłoszenia) w następujący sposób: Leasingobiorca jest uprawniony do oddawania przedmiotu leasingu do używania bądź użytkowania i pobierania pożytków osobom trzecim za uprzednią zgodą Leasingodawcy. Leasingodawca nie może być pozbawiony kontroli nad przedmiotem leasingu, prosimy o wprowadzenie proponowanego zapisu.

Odpowiedź: j.w.

22. Prosimy o odpowiedź, czy w przypadku jeśli wewnętrzne procedury Oferenta nakazują stosowanie przy tego typu umowach odsetek za opóźnienia w zapłacie rat leasingowych w wysokości odsetek maksymalnych, Gmina wyrazi na to zgodę?

Odpowiedź:

Obowiązujące przepisy wykluczają zwłokę w regulowaniu przez Gminę zobowiązań umownych. Jeśliby jednak taka zwłoka z jakichś powodów wynikła Gmina wyraża zgodę na zastosowanie odsetek maksymalnych.

23. Prosimy o wykreślenie zapisu w Istotnych Postanowieniach Umowy (Załącznik nr 2 do ogłoszenia) dot. możliwości odstąpienia od Umowy przez Leasingobiorcę. Odstąpienie od umowy ma ten skutek że umowa w tym przypadku leasingu jest uznawana za niezawartą. Z uwagi na charakter umowy sprzedaż nieruchomości oraz leasing nieruchomości, zapis taki jest niekorzystny dla leasingodawcy. W przypadku nie wykreślenia zapisu proszę o jego zmianę, wprowadzenie zamiast prawa odstąpienia od umowy prawo wypowiedzenia umowy z ważnych przyczyn ściśle określonych, bez kary umownej z obowiązkiem odkupu nieruchomości przez Gminę, na zasadach określonych w umowie.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na powyższe.

24. Prosimy o zmianę zapisów w Istotnych Postanowieniach Umowy (załącznik nr 2 do ogłoszenia) w następujący sposób: „Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Leasingu przez Gminę Pomiechówek wymaga zgody Leasingodawcy”.

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na powyższe.

25. Prosimy o odpowiedź czy 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, Oferent ma w tym zakresie roszczenie regresowe w stosunku do Gminy.

Odpowiedź:

Gmina nie przewiduje powyższych sytuacji. W razie gdyby taka jednak miała miejsce oferentowi przysługują w tym zakresie roszczenie regresowe w stosunku do Gminy.

26. Czy Gmina potwierdza, iż w przypadku poniesienia nakładów przez Wydzierżawiającego, koszt nakładów odpowiednio zwiększy cenę odkupu nieruchomości przez Gminę. Koszt ten zwiększy również odpowiednio wartość dokonanych zabezpieczeń.

Odpowiedź:

Obowiązujące Gminę przepisy ustawy o finansach publicznych nie zezwalają na zwiększenie wartości zobowiązania (tj. ceny odkupu nieruchomości oraz wartości dokonanych zabezpieczeń) w trakcie jego trwania.

27. Czy Gmina potwierdza, że będzie ponosić ryzyko przypadkowego zniszczenia lub uszkodzenia nieruchomości, a także za szkody wyrządzone działaniem siły wyższej?

Odpowiedź:

Gmina potwierdza powyższe.

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

Odpowiedź:

Gmina potwierdza powyższe.

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

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na powyższe.

30. Czy Gmina zgadza się, że na zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy leasingu:

- podpisze z Wykonawcą umowę cesji praw z polisy ubezpieczeniowej dot. nieruchomości będących przedmiotem przetargu?
- złoży oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 KPC?

Odpowiedź:

Gmina wyraża zgodę na powyższe.

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

Odpowiedź:

Gmina potwierdza powyższe.

32. Dla celów porównywalności ofert prosimy Gminę o wskazanie hipotetycznej daty podpisania umowy leasingu oraz odkupu nieruchomości. Taki zabieg pozwala na zapewnienie porównywalności oraz transparentności ofert składanych Gminie i ogranicza stosowanie przez Oferentów nieuczciwych praktyk.

Odpowiedź:

Zgodnie z Załącznikiem Nr 2 rozpoczęcie okresu leasingowania to 1 (pierwszy) dzień miesiąca pierwszego ze 120 miesięcy realizacji zamówienia.

33. Dla celu porównywalności ofert prosimy o potwierdzenie, że okres leasingu ma trwać od stycznia 2015r. do 31 grudnia 2024r. W przypadku odmiennej interpretacji, prosimy o wskazanie prawidłowych dat do wyliczenia oferty.

Odpowiedź:

Gmina potwierdza powyższe.

34. Czy Gmina potwierdza, iż Oferent będzie mieć swobodę w rozporządzaniu nieruchomością (sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej, innej niż Gmina) w przypadku rozwiązania umowy leasingu i niedokonania przez Gminę odkupu nieruchomości na warunkach przewidzianych w umowie?

Odpowiedź:

Gmina nie przewiduje niedokonania wykupu nieruchomości.

35. Czy Gmina dysponuje wszystkimi niezbędnymi zgodami na zawarcie ww. umowy i czy Gmina potwierdza, iż wszelkie uchwały wyrażające zgodę na zawarcie umowy i wykonanie jej postanowień, zostały podjęte w sposób należyty, są ważne, skuteczne i nie zostały zmienione ani uchylone?

Odpowiedź:

Gmina potwierdza powyższe.

36. Czy Gmina potwierdza, że zobowiązana będzie zapewnić obsługę użytkowników nieruchomości, przyjmować wszelką dokumentację i korespondencję oraz opłaty związane z obsługą użytkowników, oraz zapewnić odpowiednie fakturowanie oraz egzekucję należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości;

Odpowiedź:

Gmina potwierdza powyższe.

37. Prosimy o wyrażenie zgody na wprowadzenie do umowy możliwości jej rozwiązania w przypadku:
- Gdy, 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*
 - braku ustanowienia zabezpieczeń*

Odpowiedź:

Gmina nie wyraża zgody na powyższe.

38. Prosimy o potwierdzenie, że w powyższych przypadkach Spółka będzie miała prawo do naliczenia kary umownej w wysokości odpowiadającej sumie rat leasingowych pozostających do zapłaty do końca trwania umowy (dotyczy pkt a), kary umownej w wysokości 50 000,00 zł (dot. pkt c).

Odpowiedź:

Gmina nie potwierdza powyższego.

39. Czy Gmina wyraża zgodę, aby dokumentem potwierdzającym przekazanie nieruchomości był protokół zdawczo-odbiorczy?

Odpowiedź:

Gmina wyraża zgodę na powyższe.

40. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina ubezpieczy nieruchomość na cały okres trwania umowy oraz na kwotę nie mniejszą niż wartość nieruchomości określoną ceną nabycia.

Odpowiedź:

Gmina potwierdza powyższe.

41. W związku z tym, że Gmina oczekuje kalkulacji rat leasingowych w oparciu o zmienną stopę WIBOR, wysokość rat leasingowych będzie ulegać zmianie w zależności, czy stawka WIBOR wzrośnie bądź zmaleje. W związku z powyższym nie ma możliwości, aby wysokość rat leasingowych przez cały okres trwania leasingu nie ulegała zmianie. Prosimy zatem Gminę o wykreślenie z Istotnych Postanowień Umowy (zał. nr 2 do ogłoszenia) następującego zdania: „Wysokość rat leasingowych jest stała i nie ulegnie zmianie w całym okresie leasingu”.

Odpowiedź:

Z uwagi na zmienną stopę WIBOR termin „rata leasingowa” należy utożsamiać z marżą wykonawcy. Stosowne uszczegółowienia w tym zakresie możliwe będą na etapie formułowania warunków umowy.

Jednocześnie informuję, iż na dzień dzisiejszy grunty stanowiące przedmiot przetargu nie są ubezpieczone. W momencie wyłonienia Oferenta Gmina ubezpieczy nieruchomość na cały okres trwania umowy.

WÓJT

mgr Dariusz Bielecki