**Załącznik nr 2 do ogłoszenia o przetargu nr 4/L/15**

**Dodatkowe warunki przetargu ograniczonego pisemnego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości położonej  
w Wałbrzychu, przy ul. Głównej 4 na rzecz podmiotów prowadzących działalność w zakresie leasingu**

1. **Definicje**

Ilekroć w niniejszych dodatkowych warunkach używane są wyrażenia pisane wielką literą bez ich dalszego definiowania mają one takie samo znaczenie jakie im przypisano w Ogłoszeniu o przetargu, do którego niniejsze dodatkowe warunki stanowią załącznik.

1. **Przedmiotowo istotne elementy umowy leasingu operacyjnego i dzierżawy**
   1. Do oferty nabycia Przedmiotu Przetargu zostaną załączone przez Oferenta wzory umów leasingu operacyjnego i dzierżawy, w których Oferent zobowiąże się w odniesieniu do:

**a)** **leasingu operacyjnego**

1. określenia wszystkich płatności z tytułu Umowy Leasingu Operacyjnego w całym okresie obowiązywania umowy, obejmujących: raty leasingowe (kwota główna plus odsetki) i cenę odkupu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego bez wymogu płatności przez Gminę jakichkolwiek prowizji oraz opłat dodatkowych, za wyjątkiem opłaty określonej w punkcie XII oraz opłat związanych z nieterminowym regulowaniem płatności wynikających z Umowy Leasingu Operacyjnego,
2. zawarcia Umowy Leasingu Operacyjnego pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Oferenta od Gminy Przedmiotu Przetargu oraz zawarcia Umowy Dzierżawy gruntu,
3. określenia czasu trwania leasingu na okres 12 lat,
4. zezwolenia na korzystanie z Przedmiotu Leasingu Operacyjnego, zgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu Leasingu Operacyjnego sprzed zawarcia Umowy Leasingu Operacyjnego określonym w Ogłoszeniu,
5. określenia, że zmiana przeznaczenia Przedmiotu Leasingu Operacyjnego przez Gminę Wałbrzych nie wymaga zgody Oferenta jako finansującego,
6. w okresie obowiązywania Umowy Leasingu Operacyjnego Przedmiot Leasingu Operacyjnego będzie mógł być oddany przez Gminę Wałbrzych osobie trzeciej do używania, najmu, dzierżawy bez dodatkowej zgody Oferenta,
7. zezwolenia na dokonywanie remontów, rozbudowy i napraw i innych robót budowlanych lub o podobnym charakterze prowadzonych zgodnie z przepisami prawa w odniesieniu do Przedmiotu Leasingu Operacyjnego, za zgodą Oferenta,
8. dokonywania amortyzacji Przedmiotu Leasingu Operacyjnego przez Oferenta jako finansującego,
9. przyznania - po upływie okresu leasingu – prawa na rzecz Gminy Wałbrzych do odkupu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego od Oferenta za cenę określoną w Umowie Leasingu Operacyjnego, równą 40 % ceny początkowej Przedmiotu Leasingu Operacyjnego. Przy czym depozyt gwarancyjny, który może być gromadzony przez Gminę Wałbrzych w okresie trwania Umowy Leasingu Operacyjnego będzie zaliczony w całości na poczet ceny odkupu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego.
10. określenia płatności rat leasingowych w cyklach miesięcznych i w równych ratach, opartych o zmienną stopę referencyjną WIBOR 3M i powiększoną o stałą marżę Oferenta, ustaloną na podstawie złożonej oferty (formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu nr 4**/L/15**). Zmienna stopa referencyjna WIBOR 3M dla obliczenia wysokości rat leasingowych oraz czynszu dzierżawnego będzie ustalana z ostatniego notowania w dniu poprzedzającym dzień wystawienia faktury przez Oferenta;
11. ubezpieczenie Przedmiotu Leasingu Operacyjnego będzie dokonane przez Oferenta (finansującego). Finansujący obciąży Gminę kosztem ubezpieczenia,
12. Oferent obciąży Gminę Wałbrzych opłatą eksploatacyjną równą wysokości podatku  
    od nieruchomości, w przypadku gdy on wystąpi,
13. wypowiedzenie Umowy Leasingu Operacyjnego przez Oferenta jedynie w przypadkach określonych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa. Z zastrzeżeniem, że takie wypowiedzenie nie może następować ze skutkiem natychmiastowym, lecz z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, a ponadto dokonanie wypowiedzenia będzie poprzedzone wezwaniem do usunięcia naruszenia w okresie jednego tygodnia od odbioru wezwania. Ponadto w przypadku określonym w art. 709 k.c. zwrot niezapłaconych rat przez Gminę nastąpi w terminie uzgodnionym z Gminą i może być rozłożony na raty,
14. w przypadku wypowiedzenia Umowy Leasingu Operacyjnego na skutek zaistnienia przyczyn, o których mowa w punkcie XIII nie spowoduje to utraty przez Gminę Wałbrzych prawa do odkupu Przedmiotu Leasingu po cenie ustalonej zgodnie z punktem IX powyżej, z zastrzeżeniem, że w sytuacji, gdy sprzedaż przedmiotu leasingu nastąpi przed upływem minimalnego wymaganego okresu (5 lat) dla Umowy Leasingu Operacyjnego (12 lat) - może zostać ona dokonana jedynie za wartość rynkową, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym depozyt gwarancyjny gromadzony przez Gminę Wałbrzych w okresie trwania Umowy Leasingu Operacyjnego będzie zaliczony w całości na poczet ceny odkupu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego.
15. zabezpieczenia przez Gminę Wałbrzych płatności z Umowy Leasingu Operacyjnego w formie weksla własnego (in blanco) wystawionego na rzecz Oferenta jako finansującego – z prawem do indosu na rzecz osób trzecich, oraz cesji praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na rzecz Oferenta,
16. poddanie się przez Gminę Wałbrzych bankowemu tytułowi egzekucyjnemu lub ustanowienie tytułu egzekucyjnego przez Gminę Wałbrzych, o którym mowa w art. 777 KPC, wskazanego przez Oferenta,
17. Przedmiot Leasingu Operacyjnego w okresie trwania Umowy Leasingu Operacyjnego może być przedmiotem rozporządzenia lub obciążenia prawami na rzecz osób trzecich za uprzednią zgodą Gminy wyrażoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,
18. Umowa Leasingu Operacyjnego będzie określać całość praw i obowiązków Stron bez odwoływania się do ogólnych warunków umów leasingu operacyjnego stosowanych przez finansującego.

**b)** **dzierżawy**

1. określenia wszystkich płatności z tytułu Umowy Dzierżawy w całym okresie obowiązywania umowy, obejmujących: czynsz dzierżawny (kwota główna plus odsetki) i cenę odkupu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego bez wymogu płatności przez Gminę jakichkolwiek prowizji, opłat dodatkowych, za wyjątkiem opłaty określonej w punkcie XI oraz opłat związanych z nieterminowym regulowaniem płatności wynikających z Umowy Dzierżawy,
2. zawarcia jej pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Oferenta od Gminy Przedmiotu Leasingu Operacyjnego,
3. określenia czasu trwania dzierżawy na okres 12 lat równy okresowi leasingu,
4. zezwolenia na korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy sprzed zawarcia Umowy Dzierżawy,
5. określenia, że zmiana przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy przez Gminę Wałbrzych - wymaga zgody Oferenta jako wydzierżawiającego,
6. w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy Przedmiot Dzierżawy będzie mógł być oddany przez Gminę Wałbrzych osobie trzeciej do używania, najmu, dzierżawy bez dodatkowej zgody Oferenta,
7. zezwolenia na dokonywanie robót budowlanych lub podobnych w odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy, bez zgody Oferenta,
8. przyznania - po upływie okresu dzierżawy – prawa na rzecz Gminy Wałbrzych do odkupu Przedmiotu Dzierżawy od Oferenta za cenę określoną w Umowie Dzierżawy, równą 100% wartości początkowej Przedmiotu Dzierżawy. Przy czym depozyt gwarancyjny, który może być gromadzony przez Gminę Wałbrzych w okresie trwania Umowy Dzierżawy będzie zaliczony w całości na poczet ceny odkupu Przedmiotu Dzierżawy,
9. określenia płatności czynszu dzierżawnego w cyklach miesięcznych i w terminach płatności zgodnych  
   z płatnościami rat określonych w Umowie Dzierżawy,
10. ubezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy będzie dokonane przez Oferenta (finansującego). Finansujący obciąży Gminę kosztem ubezpieczenia,
11. Oferent obciąży Gminę Wałbrzych opłatą eksploatacyjną równą wysokości podatku od nieruchomości,  
    w przypadku gdy on wystąpi,
12. wypowiedzenie Umowy Dzierżawy przez Oferenta jedynie w przypadku wypowiedzenia Umowy Leasingu Operacyjnego i z zachowaniem rygorów określonych przy wypowiedzeniu Umowy Leasingu Operacyjnego, określonych w punkcie 2.1 a) XIII. Dodatkowych Warunków Przetargu,
13. wypowiedzenie Umowy Dzierżawy nie spowoduje utraty przez Gminę Wałbrzych prawa do odkupu Przedmiotu Dzierżawy po cenie ustalonej zgodnie z punktem VIII powyżej,
14. zabezpieczenia przez Gminę Wałbrzych płatności z Umowy Dzierżawy jedynie w formie weksla własnego  
    z prawem do indosu na rzecz osób trzecich, oraz cesji praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości, na rzecz Oferenta,
15. poddanie się przez Gminę Wałbrzych bankowemu tytułowi egzekucyjnemu lub ustanowienie tytułu egzekucyjnego przez Gminę Wałbrzych, o którym mogą w art. 777 KPC, wskazanego przez Oferenta,
16. Przedmiot Dzierżawy w okresie trwania Umowy Dzierżawy może być przedmiotem rozporządzenia lub obciążenia prawami na rzecz osób trzecich, za uprzednią zgodą Gminy wyrażoną w formie pisemnej  
    z podpisem notarialnie poświadczonym,
17. Umowa Dzierżawy będzie określać całość praw i obowiązków Stron bez odwoływania się do ogólnych warunków umów stosowanych przez finansującego.
    1. Żadne z postanowień umów nie może naruszać powszechnie obowiązujących przepisów prawa, do stosowania których zobowiązana jest Gmina Wałbrzych, w przeciwnym razie postanowienia te nie wiążą stron, a Gmina Wałbrzych zobowiązana jest do zastosowania przepisów powszechnie obowiązujących.
    2. Oferent zobowiąże się, że nie będzie stosował jakichkolwiek przepisów wewnętrznych lub regulaminów obowiązujących u Oferenta, jeżeli ich zastosowanie uniemożliwiłoby zastosowanie przepisów, o których mowa w pkt. 2.2.