

Załącznik nr 2 do ogłoszenia o przetargu nr 4/L/14

Dodatkowe warunki przetargu ograniczonego pisemnego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości położonej w Wałbrzychu, przy ul. Wilczej działki o numerach 83/28 i 83/29 na rzecz podmiotów prowadzących działalność w zakresie leasingu

1. Definicje

Ileć 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.

2. Przedmiotowo istotne elementy umowy leasingu operacyjnego i dzierżawy

2.1 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

- I. 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,
- II. zawarcia Umowy Leasingu Operacyjnego pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Oferenta od Gminy Przedmiotu Przetargu oraz zawarcia Umowy Dzierżawy gruntu,
- III. określenia czasu trwania leasingu na okres 12 lat,
- IV. zezwolenia na korzystanie z Przedmiotu Leasingu Operacyjnego zgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu Leasingu Operacyjnego sprzed zawarcia Umowy Leasingu Operacyjnego określonym w Ogłoszeniu,
- V. określenia, że zmiana przeznaczenia Przedmiotu Leasingu Operacyjnego przez Gminę Wałbrzych wymaga zgody Oferenta jako finansującego,
- VI. 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,
- VII. 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, bez zgody Oferenta,
- VIII. dokonywania amortyzacji Przedmiotu Leasingu Operacyjnego przez Oferenta jako finansującego,
- IX. 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.

- X. 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/14). 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;
- XI. ubezpieczenie Przedmiotu Leasingu Operacyjnego będzie dokonane przez Oferenta (finansującego). Finansujący obciąży Gminę kosztem ubezpieczenia,
- XII. Oferent obciąży Gminę Wałbrzych opłatą eksploatacyjną.
- XIII. 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,
- XIV. 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 **poniższą o 50%**, (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.
- XV. zabezpieczenia przez Gminę Wałbrzych płatności z Umowy Leasingu Operacyjnego w formie weksła 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,
- XVI. 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,
- XVII. 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,
- XVIII. Umowa Leasingu Operacyjnego będzie określać całość praw i obowiązków Stron bez odwoływania się do ogólnych warunków umów leasingu operacyjnego stosowanych przez finansującego.

b) dzierżawy

- I. 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,
- II. zawarcia jej pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Oferenta od Gminy Przedmiotu Leasingu Operacyjnego,
- III. określenia czasu trwania dzierżawy na okres 12 lat równy okresowi leasingu,
- IV. zezwolenia na korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy sprzed zawarcia Umowy Dzierżawy,
- V. określenia, że zmiana przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy przez Gminę Wałbrzych - wymaga zgody oferenta jako wydzierżawiającego,
- VI. w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy Przedmiot Dzierżawy będzie mógł być oddany przez Gminę Wałbrzych osobie trzeciej do używania, najmu, dzierżawy bez dodatkowej zgody Oferenta,
- VII. zezwolenia na dokonywanie robót budowlanych lub podobnych w odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy, bez zgody Oferenta,
- VIII. 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,
- IX. określenia płatności czynszu dzierżawnego w cyklach miesięcznych i w terminach płatności zgodnych z płatnościami rat określonych w Umowie Dzierżawy,
- X. ubezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy będzie dokonane przez Oferenta (finansującego). Finansujący obciąży Gminę kosztem ubezpieczenia,
- XI. Oferent obciąży Gminę Wałbrzych opłatą eksploatacyjną równą wysokości podatku od nieruchomości, w przypadku gdy on wystąpi,
- XII. 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,
- XIII. wypowiedzenie Umowy Dzierżawy nie spowoduje utraty przez Gminę Wałbrzych prawa do odkupu Przedmiotu Dzierżawy po cenie ustalonej zgodnie z punktem VIII powyżej,
- XIV. zabezpieczenia przez Gminę Wałbrzych płatności z Umowy Dzierżawy jedynie w formie weksła własnego z prawem do indosu na rzecz osób trzecich, oraz cesji praw z polisy ubezpieczeniowej

Nieruchomości, na rzecz Oferenta,

- XV. 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,
- XVI. 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,
- XVII. Umowa Dzierżawy będzie określać całość praw i obowiązków Stron bez odwoływania się do ogólnych warunków umów stosowanych przez finansującego.
- 2.2 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.
- 2.3 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.