

W związku z pojawiającymi się zapytaniami i wątpliwościami, na podstawie pkt. 22 Ogłoszenia o drugim przetargu ustnym w drodze publicznej licytacji na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu, tj. działki nr 24/2 o powierzchni 9849 m², położonej w Częstochowie przy Al. Wolności 45/49, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr CZ1C/00114621/3 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i budowli wyznaczonym na dzień 25 października 2019 r., Organizator Przetargu Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej Częstochowa w Częstochowie Spółka Akcyjna w likwidacji z siedzibą w Częstochowie **dotatkowo** przedstawia wyjaśnienia i odpowiedzi na niżej wyszczególnione pytania dotyczące przedmiotu przetargu i procedury przetargowej.

Organizator przetargu jednocześnie oświadcza, iż przedmiotowa informacja stanowi uzupełnienie i uszczegółowienie treści ogłoszenia o drugim przetargu ustnym w drodze publicznej licytacji na sprzedaż w/w prawa użytkowania wieczystego. Pozostała treść przedmiotowego ogłoszenia wraz z regulaminem przetargu pozostaje w mocy i jest aktualna.

1. Czy w związku z faktem, że do Ogłoszenia o przetargu nie został złożony projekt umowy sprzedaży, Organizator przetargu wyraża zgodę na zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, zawierającego istotne postanowienia zawarte w załączniku nr 1 do niniejszego pisma?

Odpowiedź:

Tak, umowa sprzedaży będzie zawarta w formie aktu notarialnego, Organizator przetargu dopuszcza możliwość zawarcia w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, istotnych postanowień dla Nabywcy.

2. W przypadku negatywnej odpowiedzi na pytanie zawarte w pkt. 1 prosimy o wskazanie, które istotne postanowienia umowy sprzedaży są dla Organizatora przetargu nie do zaakceptowania?

Odpowiedź:

Notariusz sporządza akt notarialny umowy sprzedaży wg własnego projektu zawierającego wszystkie istotne i niezbędne postanowienia dla stron umowy również z uwzględnieniem istotnych dla stron uwarunkowań.

Dla Organizatora przetargu nie do zaakceptowania jest:

- zmiana ceny po której nieruchomość została wylicytowana w trakcie przetargu,
- brak sporządzenia umowy przedwstępnej w zakresie najmu/dzierżawy obiektu i wyposażenia Dworca Autobusowego PKS, w terminie pomiędzy datą odbycia przetargu i datą spisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego,
- zapłata za wylicytowaną nieruchomość na inny rachunek bankowy niż rachunek bankowy Spółki wymieniony w ogłoszeniu o przetargu.
- zawarcie umowy najmu/dzierżawy bez przedłożenia zgód korporacyjnych w przypadku konieczności uzyskania przez Nabywcę zgód korporacyjnych i administracyjnych lub uwarunkowane od tych zgód.

3. Czy przed dniem wpłaty wadium, Organizator przetargu dopuszcza możliwość negocjowania ostatecznego uzgodnienia warunków umowy sprzedaży, w tym wskazania notariusza, w kontekście przewidzianej w istotnych postanowieniach umowy wpłaty ceny na konto depozytowe notariusza?

Odpowiedź:

Organizator przetargu nie dopuszcza jakichkolwiek negocjacji dotyczących warunków umowy sprzedaży, jak i rozmów odbiegających od postanowień zamieszczonych w Ogłoszeniu o przetargu ustnym w drodze publicznej licytacji na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, opublikowanego dnia 15.10.2019 r., Regulaminie drugiego przetargu ustnego w drodze publicznej licytacji na sprzedaż przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Częstochowa w Częstochowie prawa użytkowania wieczystego gruntu, tj. działki nr 24/2 o powierzchni 9849 m², położonej w Częstochowie przy Al. Wolności 45/49, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr CZ1C/00114621/3 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i budowli, opublikowanego dnia 15.10.2019 r. oraz ogólnie obowiązujących uwarunkowań formalno prawnych dotyczących prowadzenia przetargu ustnego w drodze publicznej licytacji na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego.

4. Czy umowa sprzedaży będzie opodatkowana podatkiem od towarów i usług, czy też podatkiem od czynności cywilno prawnych? Czy Organizator przetargu przewiduje wystąpienie o udzielenie indywidualnej interpretacji podatkowej dot. sposobu opodatkowania ww. transakcji? Czy w przypadku wystąpienia o udzielenie indywidualnej interpretacji, o której mowa w zdaniu poprzednim, Organizator przetargu przewiduje możliwość zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży ?

Odpowiedź:

Umowa sprzedaży nie będzie opodatkowana podatkiem od towarów i usług w związku z faktem, iż biorąc pod uwagę interpretację własną, sprzedaż budynku dworca w Częstochowie oraz pozostałych elementów infrastruktury stanowiących budowle, posadowionych na działce gruntu 24/2, będzie korzystała ze zwolnienia od opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt. 10, w zw. z Art 29a ust.8 ustawy.

Niemniej strony transakcji mogą zrezygnować ze zwolnienia od opodatkowania podatkiem VAT w myśl art.43 ust.10 ustawy o VAT.

Umowa sprzedaży będzie opodatkowana podatkiem od czynności cywilno prawnych i będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem cywilnoprawnym 2%.

Organizator przetargu nie przewiduje wystąpienia o udzielenie indywidualnej interpretacji podatkowej dot. sposobu opodatkowania ww. transakcji niemniej Nabywca może wystąpić o indywidualną interpretację w tej sprawie.

Organizator przetargu nie przewiduje możliwości zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży.

5. W ogłoszeniu z dnia 15.10.2019 r. Organizator przetargu określił, iż nabywca użytkownika wieczystego zobowiązany będzie do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości zabudowanej budynkiem Dworca PKS, czy w związku z powyższym Organizator przetargu wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu, zamiast umowy dzierżawy, która również będzie dawała tytuł prawny do korzystania z przedmiotu najmu, w ramach prowadzonej działalności transportowej?

Odpowiedź:

Tak, Organizator przetargu wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu, zamiast umowy dzierżawy, która będzie dawała tytuł prawny do korzystania z przedmiotu najmu, w ramach prowadzonej działalności transportowej.

6. dot. pkt. 3 na stronie 2 Ogłoszenia, drugi pogrubiony akapit, zadanie pierwsze: prosimy o zmianę, po której ww. zdanie pierwsze otrzymałoby następujące brzmienie:” Sprzedawca zastrzega, iż w przy przeniesieniu prawa użytkownika wieczystego gruntu będącego przedmiotem przetargu Nabywca zobowiąże się do zawarcia umowy najmu/dzierżawy nieruchomości zabudowanej budynkiem dworca PKS w celu wykonywania przez Sprzedawcę działalności gospodarczej polegającej na przewozie osób”

Odpowiedź:

Organizator przetargu może dokonać zmiany zapisu pkt.3 na stronie 2 Ogłoszenia tylko poprzez rozszerzenie rodzaju dopuszczalnych do zawarcia umów o umowę najmu. W pozostałym zakresie treść zapisu nie podlega zmianie.

7. Prosimy o dokładne określenie przedmiotu planowanej umowy najmu/dzierżawy. Czy umową najmu/dzierżawy objęty będzie cały przedmiot przetargu, czy tylko część, a jeżeli tak to prosimy o jednoznacznie wskazanie powierzchni/rzutu graficznego?

Odpowiedź:

Organizator przetargu oczekuje od Nabywcy bezwzględnego zapewnienia dostępu do budynku – dyżurka i kasy biletowe oraz infrastruktury dworca PKS w zakresie niezbędnym dla realizowania informacyjnych zapowiedzi głosowych, jak i odpraw podróżnych na 13 stanowiskach odjazdowych zlokalizowanych na 4 zadaszonych peronach. Zakres dostępu do całości pozostałych budynków i budowli zlokalizowanych na działce 24/2 będzie uzależniony od zgody Najemcy.

8. Czy w związku z faktem, że do Ogłoszenia o przetargu nie został załączony projekt umowy najmu/dzierżawy, Organizator przetargu wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu/dzierżawy zgodnie z wzorem określonym w załączniku nr 2 do niniejszego pisma?

Odpowiedź:

Zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami Organizator przetargu nie powinien i nie może narzucać własnych rozwiązań umownych, które mogą ograniczyć dostępność do przetargu w drodze publicznej licytacji, w związku, z czym Organizator przetargu nie zamieścił własnego projektu umowy.

Organizator przetargu, jako przyszły Najemca zabezpieczył sobie jedynie prawo do spisania umowy przedwstępnej najmu/dzierżawy „post facum” z potencjalnym Nabywcą – zwycięzcą licytacji, który następnie zaproponuje własny projekt umowy najmu dzierżawy zgodnie z postanowieniami Regulaminu drugiego przetargu ustnego w drodze publicznej licytacji na sprzedaż przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Częstochowa w Częstochowie prawa użytkownika wieczystego gruntu, tj. działki nr 24/2

o powierzchni 9849 m², położonej w Częstochowie przy Al. Wolności 45/49, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr CZ1C/00114621/3 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i budowli, opublikowanego dnia 15.10.2019 r., zawartymi w §8 pkt. 1.

Organizator przetargu nie dopuszcza akceptacji projektów umów ani parafowania jakichkolwiek projektów w tym zakresie przed rozstrzygnięciem o wyniku licytacji.

9. W przypadku negatywnej odpowiedzi na pytanie zawarte w pkt. 8 prosimy o wskazanie, które postanowienia umowy najmu/dzierżawy są dla Organizatora przetargu nie do zaakceptowania?

Odpowiedź:

Na etapie występowania o wyjaśnienia do Ogłoszenia i Regulaminu drugiego przetargu ustnego w drodze publicznej licytacji, Organizator przetargu nie podejmuje korespondencji w tej sprawie.

10. Czy przed dniem wpłaty wadium Organizator przetargu dopuszcza możliwość negocjowania ostatecznego uzgodnienia warunków umowy najmu/dzierżawy ?

Odpowiedź:

Organizator przetargu **Nie** dopuszcza możliwość negocjowania ostatecznego uzgodnienia warunków umowy najmu/dzierżawy przed datą rozstrzygnięcia sprzedaży nieruchomości w drodze publicznej licytacji.

11. Czy w przypadku pozytywnych odpowiedzi na pytania 3 i 10 Organizator przetargu dopuszcza możliwość przesunięcia dnia wpłaty wadium i dnia przetargu?

Odpowiedź:

Ogłoszeniu o przetargu ustnym w drodze publicznej licytacji na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego oraz Regulamin drugiego przetargu ustnego w drodze publicznej licytacji na sprzedaż przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Częstochowa w Częstochowie prawa użytkowania wieczystego gruntu, tj. działki nr 24/2 o powierzchni 9849 m², położonej w Częstochowie przy Al. Wolności 45/49, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr CZ1C/00114621/3 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i budowli ogłoszone w dniu 15.10.2019 r., w swoich postanowieniach nie przewidują takiej możliwości.

12. dot. pkt. 3 Ogłoszenia: wnosimy o dodanie w pkt. 3 na stronie 2 Ogłoszenia pierwszy pogrubiony akapit, uszczegółowienie dot. okresu dzierżawy: „Umowa najmu/dzierżawy zostanie zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia zakończenia budowy (uzyskania ostatecznej decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie) Centrum Przesiadkowego w Częstochowie, nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 r.. Prowadzący przetarg przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że zawarcie umowy najmu/dzierżawy nastąpi zgodnie z zasadami i procedurami obowiązującymi u Nabywcy (stawka czynszu najmu/dzierżawy zostanie określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego wybranego przez Nabywcę.

Odpowiedź:

Organizator przetargu w pkt. 3 Ogłoszenia, dopuszcza możliwość zawarcia umowy na czas określony wg uzgodnień stron „post factum” rozstrzygnięcia przetargu w drodze publicznej licytacji na sprzedaż nieruchomości. Intencją Organizatora przetargu w pkt.3 Ogłoszenia jest zabezpieczenie Spółce wykonywania działalności gospodarczej polegającej na publicznym przewozie osób do czasu fizycznego uzyskania przez Inwestora ostatecznej decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie Centrum Przesiadkowego w Częstochowie. Tym samym Organizator przetargu dopuszcza możliwość negocjacji w tej sprawie i nie ogranicza dostępu różnym podmiotom do licytacji.

Organizator przetargu nie widzi konieczności zmiany zapisu pkt. 3 Ogłoszenia.

13. dot. pkt. 12 ppkt 1) lit. b) Ogłoszenia: Czy w związku z faktem, że do ogłoszenia o przetargu nie został załączony projekt umowy sprzedaży oraz przy założeniu, że przed dniem wpłaty wadium Strony nie uzgodnią projektu umowy sprzedaży, Organizator przetargu dopuszcza zmianę pkt. 12 ppkt 1)lit. b), który otrzymałby następujące brzmienie: „jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy lub od zapłaty ceny nabycia, z tym zastrzeżeniem, że nieuzgodnienie przez Prowadzącego przetarg i Oferenta którego oferta zostanie przyjęta warunków umowy sprzedaży nie stanowi uchylecia się od zawarcia umowy i podstawy przepadu wadium”.

Odpowiedź:

Pkt. 12 ppkt. 1) lit. b) Ogłoszenia wynika z Uchwały nr 1 Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Częstochowa w Częstochowie Spółka Akcyjna z siedzibą w Częstochowie, z dnia 26 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad zbywania aktywów trwałych przekraczających 0,1 % sumy aktywów i nie podlega zmianie.

14. dot. pkt. 15 Ogłoszenia: Czy Organizator przetargu widzi możliwość zamiany tego pkt. zgodnie z następującym brzmieniem: „Nabywca pod rygorem utraty wadium i utraty prawa wynikającego z przybicia jest zobowiązany zapłacić cenę nabycia, w terminie i na zasadach określonych w umowie sprzedaży, na rachunek bankowy Sprzedawcy albo wskazany przez Sprzedawcę.
- Odpowiedź:
Organizator przetargu nie widzi możliwości zmiany zapisu pkt. 15 Ogłoszenia gdyż wynika on z Uchwały nr 1 Walnego Zgromadzenia Spółki pod firma Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Częstochowa w Częstochowie Spółka Akcyjna z siedzibą w Częstochowie, z dnia 26 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad zbywania aktywów trwałych przekraczających 0,1 % sumy aktywów i nie podlega zmianie.
15. dot. pkt. 16 Ogłoszenia: czy w związku z faktem, że do ogłoszenia o przetargu nie został załączony projekt umowy sprzedaży Organizator przetargu dopuszcza zmianę pkt. 16, który otrzymałby następujące brzmienie: „Kancelarię notarialną oraz datę zawarcia, po uprzednim uzgodnieniu i zaparafowaniu przez Prowadzącego przetarg i oferenta, którego oferta została przyjęta umowy sprzedaży, wskaże Prowadzący przetarg, z zastrzeżeniem pkt. 16A. Niezastosowanie się Nabywcy do tych wskazań będzie traktowane jako uchylanie się od zawarcia umowy”.
- Odpowiedź:
Tak, w zakresie, co do wskazania notariusza Organizator przetargu dopuszcza zgodzić się na wybranego notariusza przez Nabywcę.
16. dot. dodania pkt. 16A Ogłoszenia: wnosimy o dodanie pkt. 16A w następującym brzmieniu: „W przypadku uprzedniego uzgodnienia przez Prowadzącego przetarg i oferenta, którego oferta została przyjęta, warunków umowy sprzedaży przed dniem wpłaty wadium, zawarcie ww. umowy nastąpi w dniu przeprowadzenia licytacji.
- Odpowiedź:
Organizator przetargu nie wyraża zgody na taki wniosek gdyż nie ma takiej możliwości przy publicznej licytacji.
17. dot. pkt. 21 Ogłoszenia: Wnosimy o sporządzenie i udostępnienie listy wszystkich umów obciążających przedmiot przetargu.
- Odpowiedź:
Organizator przetargu informuje, iż wszystkie umowy zawarte są przez PKS Częstochowa S.A., dotyczą Dworca Autobusowego PKS stanowią tajemnice handlową i nie mogą być udostępniane osobom trzecim W zakresie ewentualnych zabezpieczeń i roszczeń obowiązuje treść ogólnie dostępnej księgi wieczystej.
18. Wnosimy o sporządzenie i udostępnienie listy umów przychodowych (najem, dzierżawa, itp.) dotyczących przedmiotu przetargu, z uwzględnieniem: okresu obowiązywania, formy w jakiej zostały zawarte, określeniem ewentualnych roszczeń z tytułu nakładów w przyszłości, oraz sumy miesięcznego czynszu.
- Odpowiedź:
W zakresie informacji ogólnej Organizator przetargu informuje, iż na przedmiotowej nieruchomości, w oparciu o podpisanych 15 umów cywilno prawnych funkcjonuje 15 najemców/dzierżawców z okresem wypowiedzenia 14 umów okres wypowiedzenia 1 m-c, 1 umowa okres wypowiedzenia 3 miesiące. Łączny przychód z czynszów od umów dzierżawy/najmu w miesiącu wrześniu br. wyniósł 24.523,68 zł. netto z terminem płatności 14 dni z dołu, bez umownych roszczeń z tytułu poniesionych nakładów.
19. W zależności od odpowiedzi na pyt. 18: czy przedmiotem planowanej umowy najmu/dzierżawy będą objęte te fragmenty przedmiotu przetargu, które są przedmiotem umów przychodowych najmu/dzierżawy? Jaki jest przewidywany tryb rozliczeń pomiędzy oferentem, którego oferta będzie przyjęta. Organizatorem przetargu, obecnymi najemcami/dzierżawcami?
- Odpowiedź:
Organizator przetargu dopuszcza możliwość kontynuowania zarządzania najemcami/dzierżawcami ale uzależnia tę działalność od decyzji Nabywcy – zwycięzcy licytacji. Całość uzgodnień w tym zakresie Operator przetargu będzie prowadził z Nabywcą – zwycięzcą licytacji po jej zakończeniu, w zależności od treści podpisanej umowy przedwstępnej najmu/dzierżawy.
20. Przed przystąpieniem do przetargu wnosimy o umożliwienie zapoznania się z wszelkimi dokumentami związanymi ze stanem technicznym przedmiotu przetargu, do prowadzenia których zobowiązany jest Organizator przetargu (książka obiektu itp.).
- Odpowiedź:
Organizator przetargu dopuszcza taką możliwość.

21. Czy Organizator przetargu posiada aktualne badania zanieczyszczenia powierzchni ziemi, o których mowa w Art 101a i nast. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska dot. przedmiotu przetargu, czy przedmiot przetargu jest skażony, wymaga rekultywacji, czy w odniesieniu do przedmiotu przetargu zostały wydane jakiegokolwiek decyzje administracyjne związane z ochroną środowiska/zapobieganiem szkodom w środowisku i ich naprawie?

Odpowiedź:

Organizator przetargu informuje, że nie podlega obowiązkowi przeprowadzenia badań zanieczyszczenia powierzchni ziemi (gruntu) dla działki 24/2 gdyż nie prowadzi na terenie Dworca PKS żadnej działalności warsztatowej, dystrybucji paliw ani żadnej innej działalności wymagającej wykonywania ww. badań. Place wykorzystywane dla parkowania autobusów pozostających w oczekiwaniu na podjęcie zadania przewozowego i lokowania pasażerów, traktowane są jak parking miejski.

22. W związku z brakiem określenia relacji pomiędzy Ogłoszeniem o przetargu i załączony do niego Regulaminem, wnosimy o jednoznaczne wskazanie, że postanowienia zawarte w Ogłoszeniu mają pierwszeństwo przed postanowieniami Regulaminu.

Odpowiedź:

Organizator przetargu informuje, że Ogłoszenie o przetargu i Regulamin stanowią dokumenty równorzędne w sprawie ogłoszenia o drugiego przetargu ustnym w drodze publicznej licytacji na sprzedaż przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Częstochowa w Częstochowie prawa użytkowania wieczystego gruntu, tj. działki nr 24/2 o powierzchni 9849 m², położonej w Częstochowie przy Al. Wolności 45/49, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr CZ1C/00114621/3 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i budowli.