

**Dodatkowe warunki I przetargu pisemnego ograniczonego do podmiotów prowadzących działalność w zakresie leasingu na zbycie nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Przychodni Rejonowej SP ZOZ położonej w Lesku przy ul. Kazimierza Wielkiego 4 oraz nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Lesku przy al. Jana Pawła II 18b**

## 1. Definicje

Ilekcroć 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 Umowy Leasingu Operacyjnego, Umowy Dzierżawy i Umowy Przedwstępnej, 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: opłatę wstępną, raty leasingowe i cenę wykupu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego bez wymogu płatności przez Powiat jakichkolwiek prowizji oraz opłat dodatkowych, za wyjątkiem opłat związanych z nieterminowym regulowaniem płatności wynikających z Umowy Leasingu Operacyjnego,

**II.** zawarcia Umowy Leasingu Operacyjnego pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Oferenta od Powiatu Przedmiotu Przetargu oraz zawarcia Umowy Dzierżawy Gruntu,

**III.** określenia czasu trwania leasingu na okres **10 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 Powiat wymaga zgody Oferenta jako finansującego,

**VI.** w okresie obowiązywania Umowy Leasingu Operacyjnego Przedmiot Leasingu Operacyjnego będzie mógł być oddany przez Powiat 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, za zgodą Oferenta.

*Zgoda Oferenta na znajdujące się w trakcie przygotowania i realizacji zadanie inwestycyjne pn. „Modernizacja energetyczna budynku Szkolnego Schroniska Młodzieżowego "Bieszczadnik" w ramach programu: Regionalny Program Operacyjny Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020; Oś priorytetowa III. Czysta energia; Działanie 3.2. Modernizacja energetyczna budynków zostanie udzielona w odrębnej umowie zawartej w terminie podpisania Umowy Leasingu Operacyjnego.*

**VIII.** dokonywania amortyzacji Przedmiotu Leasingu Operacyjnego przez Oferenta jako finansującego,

**IX.** przyznania - po upływie okresu leasingu - prawa na rzecz Powiatu do wykupu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego od Oferenta za cenę określoną w Umowie Leasingu Operacyjnego, równą **46 %** wartości początkowej Przedmiotu Leasingu Operacyjnego. Przy czym depozyt gwarancyjny, który będzie gromadzony przez Powiat w okresie trwania Umowy Leasingu Operacyjnego może

być zaliczony w całości na poczet ceny wykupu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego, o ile Powiat złoży oświadczenie o chęci skorzystania z prawa do wykupu,

**X.** określenia warunków gromadzonego przez Powiat depozytu gwarancyjnego,

**XI.** 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 (formularze ofertowe stanowiące załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu). 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;

**XII.** ubezpieczenie Przedmiotu Leasingu Operacyjnego będzie dokonane przez Oferenta i na jego koszt,

**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 Powiat nastąpi w terminie uzgodnionym z Powiatem i może być rozłożone na raty,

**XIV.** wypowiedzenie Umowy Leasingu Operacyjnego na skutek zaistnienia przyczyn, o których mowa w punkcie XIII powyżej, nie spowoduje utraty przez Powiat Leski prawa do wykupu Przedmiotu Leasingu po cenie ustalonej zgodnie z punktem IX powyżej, z zastrzeżeniem, że w sytuacji, gdy sprzedaż Przedmiotu Leasingu Operacyjnego nastąpi przed upływem minimalnego wymaganego okresu dla Umowy Leasingu Operacyjnego (5 lat) może zostać ona dokonana jedynie za wartość rynkową, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym depozyt gwarancyjny który będzie gromadzony przez Powiat w okresie trwania Umowy Leasingu Operacyjnego, w przypadku skorzystania przez Powiat z prawa do wykupu, będzie zaliczony w całości na poczet ceny wykupu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego.

**XV.** zabezpieczenia przez Powiat Leski 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, przy czym Oferent zobowiąże się w deklaracji wekslowej do nieindosowania weksła, z wyłączeniem możliwości indosowania wyłącznie na rzecz podmiotu będącego bankiem krajowym, instytucją kredytową lub instytucją finansową w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 128), który posiada co najmniej 50 % udział w kapitale zakładowym Oferenta w sposób bezpośredni,

**XVI.** ustanowienie w postaci aktu notarialnego tytułu egzekucyjnego przez Powiat, o którym mowa w art. 777 KPC, na rzecz Oferenta, odnośnie którego można wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w przypadku rozwiązania Umowy Leasingu Operacyjnego i postawienia w stan natychmiastowej wymagalności całości płatności,

**XVII.** Przedmiot Leasingu Operacyjnego w okresie trwania Umowy Leasingu Operacyjnego nie może być przedmiotem rozporządzenia lub obciążenia prawami na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem podmiotu będącego bankiem krajowym, instytucją kredytową lub instytucją finansową w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 128), który posiada co najmniej 50 % udział w kapitale zakładowym Oferenta w sposób bezpośredni,

**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 bez wymogu płatności przez Powiat Leski jakichkolwiek prowizji, opłat dodatkowych, za wyjątkiem opłat związanych z nieterminowym regulowaniem płatności wynikających z Umowy Dzierżawy,

- II.** zawarcia jej pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Oferenta od Powiatu Przedmiotu Leasingu Operacyjnego,
- III.** określenia czasu trwania dzierżawy na okres 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 Powiat - wymaga zgody Oferenta jako wdzierżawiającego,
- VI.** w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy Przedmiot Dzierżawy będzie mógł być oddany przez Powiat osobie trzeciej do używania, dzierżawy bez dodatkowej zgody Oferenta,
- VII.** zezwolenia na dokonywanie robót budowlanych lub podobnych w odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy, za zgodą Oferenta,
- VII.** określenia płatności czynszu dzierżawnego w cyklach miesięcznych i w terminach płatności zgodnych z płatnościami rat określonych w Umowie Leasingu Operacyjnego,
- IX.** 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) XII. Dodatkowych Warunków Przetargu,
- X.** wypowiedzenie Umowy Dzierżawy nie spowoduje utraty przez Powiat uprawnień wynikających z Umowy Przedwstępnej,
- XI.** zabezpieczenia przez Powiat Leski płatności z Umowy Dzierżawy jedynie w formie weksła własnego (in blanco) wystawionego na rzecz Oferenta jako wdzierżawiającego z prawem do indosu na rzecz osób trzecich, przy czym Oferent zobowiąże się w deklaracji wekslowej do nieindosowania weksła, z wyłączeniem możliwości indosowania wyłącznie na rzecz podmiotu będącego bankiem krajowym, instytucją kredytową lub instytucją finansową w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 128), który posiada co najmniej 50 % udział w kapitale zakładowym Oferenta w sposób bezpośredni (w drodze wprowadzenia odpowiedniego zobowiązania w deklaracji wekslowej do indosowania jedynie na określony powyżej podmiot),
- XII.** ustanowienie w postaci aktu notarialnego tytułu egzekucyjnego przez Powiat, o którym mowa w art. 777 KPC, na rzecz Oferenta, odnośnie którego można wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w przypadku rozwiązania Umowy Dzierżawy i postawienia w stan natychmiastowej wymagalności całości płatności,
- XIII.** Przedmiot Dzierżawy w okresie trwania Umowy Dzierżawy nie może być przedmiotem rozporządzenia lub obciążenia prawami na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem podmiotu będącego bankiem krajowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 128), który posiada co najmniej 50% udział w kapitale zakładowym Oferenta w sposób bezpośredni,
- XIV.** Umowa Dzierżawy będzie określać całość praw i obowiązków Stron bez odwoływania się do ogólnych warunków umów stosowanych przez finansującego,
- XV.** Ubezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy, jeśli wystąpi, będzie dokonane przez Oferenta i na jego koszt

### **c) Umowy Przedwstępnej**

- I.** zawarcie w Umowie Przedwstępnej warunku sprzedaży Gruntu w postaci skorzystania przez Powiat z prawa wykupu określonego w Umowie Leasingu Operacyjnego,
- II.** określenia ceny sprzedaży Gruntu stanowiącej równowartość 100% wartości początkowej Gruntu. Przy czym depozyt gwarancyjny, który będzie gromadzony przez Powiat, będzie zaliczony w całości na poczet ceny Gruntu,

**III.** określenia warunków gromadzonego przez Powiat depozytu gwarancyjnego,

**IV.** zabezpieczenia przez Powiat płatności ceny Gruntu wynikającej z Umowy Przedwstępnej jedynie w formie weksla własnego (in blanco) wystawionego na rzecz Oferenta jako sprzedającego z prawem do indosu na rzecz osób trzecich przy czym Oferent zobowiąże się w deklaracji wekslowej do nieindosowania weksla, z wyłączeniem możliwości indosowania wyłącznie na rzecz podmiotu będącego bankiem krajowym, instytucją kredytową lub instytucją finansową, w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 128), który posiada co najmniej 50% udziałów w kapitale zakładowym Oferenta w sposób bezpośredni (w drodze wprowadzenia odpowiedniego zobowiązania w deklaracji wekslowej do indosowania jedynie na określony powyżej podmiot),

**V.** ustanowienie w postaci aktu notarialnego tytułu egzekucyjnego przez Powiat, o którym mowa w art. 777 KPC, na rzecz Oferenta, odnośnie którego można wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w przypadku nie przystąpienia, pomimo spełnienia warunku wskazanego w pkt. I, do umowy przyrzeczonej sprzedaży Gruntu i postawienia w stan natychmiastowej wymagalności całości płatności,

**2.2.** Żadne z postanowień umów nie może naruszać powszechnie obowiązujących przepisów prawa, do stosowania których zobowiązany jest Powiat, w przeciwnym razie postanowienia te nie wiążą stron, a Powiat zobowiązany jest do zastosowania przepisów powszechnie obowiązujących.

**2.3.** Oferent zobowiąże się, że nie będzie stosowała jakichkolwiek przepisów wewnętrznych lub regulaminów obowiązujących u Oferenta, jeżeli ich zastosowanie uniemożliwiłoby zastosowanie przepisów, o których mowa w pkt. 2.2.