

Dotyczy przetargu ustnego ograniczonego na dzierżawę nieruchomości rolnych będących w trwałym zarządzie Zespołu Szkół i Placówek w Chwałowicach

Zespół Szkół i Placówek w Chwałowicach informuje, że w prowadzonym przedmiotowym postępowaniu na dzierżawę nieruchomości rolnych, w dniu 3 marca 2022 r. wpłynęły zapytania na które udzielamy następującej odpowiedzi:

Treść zapytania:

1. Prośba o udostępnienie wyników aktualnych/ostatnich badań gleby dla poszczególnych nr działek gruntów rolnych, będących przedmiotem przetargu, w zakresie zasobności w składniki pokarmowe tj. azot, potas, fosfor, magnez, wapń.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający oświadcza, że nie posiada takich badań, ponieważ specyfikacja ziemiopłodów jakie były uprawiane na gruntach, będących przedmiotem przetargu, nie wymagała przeprowadzenia badań w ww. zakresie.

Treść zapytania

2. W projekcie umowy § 3 ust. 2 pkt. f) - Dzierżawcę zobowiązuje się m.in. do wykonywania napraw i konserwacji istniejących urządzeń melioracyjnych, usytuowanych na gruncie będącym przedmiotem dzierżawy oraz przylegających do przedmiotu dzierżawy.

W związku z powyższym, uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższe kwestie:

- a) Jakich numerów działek dotyczą istniejące urządzenia melioracyjne przylegające do przedmiotu dzierżawy?
- b) Jakich numerów działek dotyczą istniejące urządzenia melioracyjne przylegające do przedmiotu dzierżawy?
- c) Jaka jest ilość studzienek melioracyjnych?
- d) Czy studzienki melioracyjne są zakryte/przykryte ziemią?
- e) Czy studzienki melioracyjne „wystają” nad ziemię?
- f) Z jaką częstotliwością Wydzierżawiający odmulał rowy melioracyjne?
- g) Jaka jest długość (w metrach bieżących) rurociągów melioracyjnych?
- h) Jakie szacunkowe koszty roczne Wydzierżawiający ponosił z tytułu napraw i konserwacji istniejących urządzeń melioracyjnych?

Odpowiedź:

- a) Istniejące urządzenia melioracyjne dotyczą działek nr: 3122, 3123, 558/6, 588/7 - rurociągi oraz działek nr 555/3, 590 i 1181 – rowy melioracyjne;
- b) Informacje dotyczące nr działek przylegających do przedmiotu dzierżawy związanych z urządzeniami melioracyjnymi dostępne są w zasobach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Iłży ul. Os. S. Staszica 13, tel. fax. 48 616 28 77;

- c) Łącznie 9 studzienek na działkach nr 588/6 i 588/7;
- d) Studzienki nie są przykryte ziemią;
- e) Studzienki wystają nad ziemię;
- f) W miarę potrzeb;
- g) Łączna długość rurociągów melioracyjnych wynosi:
 - na działkach nr 3122 i 3123 łącznie 520 mb sączków i 140 zbieraczy;
 - na działce nr 555/3 – 445 mb rowu melioracyjnego;
 - na działkach nr 588/6 i 588/7 łącznie 6148 mb sączków i 994 mb zbieraczy; działki w/w znajdują się w dziale melioracyjnym;
 - na działce nr 590 – 50 mb rowu;
 - na działce nr 1181 - 390 mb rowu melioracyjnego;
- h) prace wykonywane bez nakładów finansowych przy pomocy własnych pracowników.

Treść zapytania

3. W projekcie umowy § 3 ust. 2 pkt i) - Dzierżawcę zobowiązuje się m. in. do zapewnienia ochrony upraw przed szkodnikami i zwierzyną łowną.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższe kwestie:

- a) Jaka ochrona przed zwierzyną łowną według Wydzierżawiającego jest wystarczająca by w/w punkt był spełniony przez Dzierżawcę?

Odpowiedź

Wydzierżawiający nie ma obligatoryjnych wymogów w kwestii zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed zwierzyną łowną i stoi na stanowisku, że jest w kwestii Dzierżawcy zabezpieczenie jego własnych plonów rolnych na wydzierżawionym terenie.

Wnosić z tego należy, że wszelkie szkody wyrządzane przez zwierzynę nie obciążają Wydzierżawiającego wobec czego to w interesie Dzierżawcy jest właściwe zabezpieczenie areálu upraw przed dostępem zwierząt i przeciwdziałanie wyrządzanym przez nie ewentualnym szkodom. Wydzierżawiający nie stawia w tym zakresie żadnych wymagań, zdając się na doświadczenie w prowadzeniu upraw rolnych Dzierżawcy, który w trakcie prowadzenia swojego gospodarstwa rolnego zapewne spotykał się z tym problemem i był w stanie mu przeciwdziałać.

Treść zapytania

4. W projekcie umowy § 3 ust. 3 - Dzierżawcę zobowiązuje się m. in. do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z należytyym utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy (konserwacja i bieżące naprawy), a także opłaty i podatki (w tym podatek rolny), świadczenia publiczne związane z nieruchomością oraz inne wynikające z przepisów prawa.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższe kwestie:

- a) Co według Wyzierżawiającego ma obejmować konserwacja i bieżące naprawy?
- b) Co według Wyzierżawiającego obejmują opłaty i wskazanie jakie to są kwoty?
- c) Co według Wyzierżawiającego mają obejmować inne podatki, poza podatkiem rolnym?
- d) Co według Wyzierżawiającego definiuje zakres „świadczenia publiczne związane z nieruchomością” - uprzejma prośba o doprecyzowanie/wyjaśnienie tego terminu pod kątem przetargu?

Odpowiedź

- a) Konserwacja i bieżące naprawy obejmują wszystko co jest związane z eksploatacją dzierżawionego terenu i co jest związane z szeroko rozumianą kulturą rolną;
- b) Co do zasady chodzi o podatek rolny, ale również koszty dobrowolnego ubezpieczenia upraw rolnych, ewentualnie mogące - w trakcie trwania okresu dzierżawy - pojawić się opłaty adiacenckie; wysokość podatku określa Uchwała Nr XLIV/308/2021 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie obniżenia średniej ceny skupu żyta na rok 2022 dla ustalenia podatku rolnego;
- c) Chodzi o podatki związane z ewentualnie prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością gospodarczą, m. in. podatek od towarów i usług jeżeli Dzierżawca znajduje się w kręgu podmiotowym tego podatku tj. jest osobą prawną, jednostką organizacyjną niemającą osobowości prawnej lub osobą fizyczną wykonującą działalność gospodarczą bez względu na cel czy też rezultaty takiej działalności;
- d) Świadczeniami publicznymi mogą być opłaty adiacenckie i melioracyjne, które na tym etapie postępowania przetargowego nie są wprowadzone przewidziane ale Wyzierżawiający chcąc zabezpieczyć swoje interesy w tym zakresie w przyszłości postanowił zamieścić odniesienie do nich w treści umowy.

Treść zapytania

5. W projekcie umowy § 5 ust. 1 - wszelkie wypadki losowe mogące wpłynąć na zmniejszenie plonu jak np. posucha, powódź, gradobicie, pożar, szkody wyrządzone przez zwierzyne, nie obciążają Wyzierżawiającego. Z tego tytułu Dzierżawca nie będzie rościł pretensji do Wyzierżawiającego i nie będzie domagał się odszkodowania lub obniżenia czynszu.

W związku z powyższym, uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższe kwestie:

- a) Czy Wyzierżawiający uzna zasadność obniżenia/rezygnacji z czynszu dzierżawnego z powodu okoliczności o charakterze zewnętrznym, mające nadzwyczajny charakter, niedające się przewidzieć oraz którym nie można zapobiec tj. huragany, trzęsienia ziemi lub nadzwyczajne zaburzenia życia zbiorowego, takie jak wojna, stan wyjątkowy lub ogłoszenie stanu klęski żywiołowej;
- b) Czy Wyzierżawiający uzna zasadność obniżenia/rezygnacji z czynszu dzierżawnego z powodu okoliczności zmniejszenia podaży materiałów

i urządzeń, w tym środków ochrony roślin, nawozów mineralnych, paliwa ON i części zamiennych do maszyn rolniczych?

- c) Czy Wyzdierżawiający uzna zasadność obniżenia/rezygnacji z czynszu dzierżawnego z powodu trudności w realizacji umowy spowodowanej przez pandemię, w tym pandemię koronawirusa SARS COV-2?

Odpowiedź

- a) Wyzdierżawiający nie uznaje zasadności zmniejszenia czynszu dzierżawnego z powodu zaistniałych okoliczności zewnętrznych, z wyjątkiem przypadków, że stan wojny, stan wyjątkowy lub stan klęski żywiołowej zostaną ogłoszone przez naczelne organy państwowe;
- b) Nie;
- c) Dzierżawca przejmując przedmiot dzierżawy w czasie trwania pandemii SARS COV-2 i powinien przewidywać na przyszłość jakie negatywne konsekwencje w zakresie stosunku umownego może ona spowodować.

Treść zapytania

6. W projekcie umowy § ust. 1 - umowa zostaje zawarta na czas nie dłuższy niż 3 lata, tj. od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia 31.12.2024 r.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższą kwestię:

- a) Czy Wyzdierżawiający rozważa zmianę okresu dzierżawy z 3 na 10 lat?
Pierwsza argumentacja za dzierżawą 10 letnią jest następująca: co najmniej 3-4 lata jest potrzebne by doprowadzić glebę do dobrej/bardzo dobrej kultury rolnej, zwiększając zawartość próchnicy i zawartość składników pokarmowych tj. azotu, potasu, fosforu, magnezu i wapnia - nie ma możliwości doprowadzenia/przygotowania gleby w jeden rok, tak aby w drugim i trzecim roku ponoszone nakłady się zwróciły. Z reguły ten proces trwa 3-4 lata i wymaga bardzo dużych nakładów na systematyczne nawożenie organiczne, mineralne i wapnowanie z zachowaniem wszelkich norm wysiewu, tak aby m. in. mikroorganizmy żyjące w glebie nie uległy degradacji/zniszczeniu.
Druga argumentacja za dzierżawą 10 letnią jest bardziej biznesowa. Przez 3 lata ziemia /gleba zostanie doprowadzona przez Dzierżawcę do dobrej/bardzo dobrej kultury rolnej, będzie zasobna w niezbędne składniki pokarmowe. To wszystko będzie poczynione przez poniesienie potężnych kosztów i nakładów prac. Niestety bez żadnej gwarancji dla Dzierżawcy, na przedłużenie okresu dzierżawy na kolejne lata, ani prawa wykupu.
W związku z powyższym zwracam się z uprzejmą prośbą o wydłużenie okresu dzierżawy na 10 lat z prawem pierwokupu;
- b) Ponadto termin zakończenia umowy tj. 31.12.2024 r. w przypadku zasiewów zbóż, niepotrzebnie będzie generował koszty Dzierżawcy, z tytułu czynszu dzierżawnego, ponieważ zbiory tych zbóż zakończą się w sierpniu i wtedy może nastąpić zdanie dzierżawionych gruntów.

Odpowiedź

- a) Wyzdierżawiający nie przewiduje zmiany trwania okresu umowy dzierżawy, zapis w tym względzie jest jasno sformułowany i nie przewiduje odstępstw;
- b) Wyzdierżawiający nie przewiduje innego terminu poza oznaczonym w umowie i dokumentacji przetargowej; nic nie stoi na przeszkodzie aby przedmiot dzierżawy mógł być wykorzystywany pod uprawę różnego rodzaju płodów rolnych, również takich, których zbiory odbywają się w okresie jesiennym.

Treść zapytania

7. W projekcie umowy § 7 ust. 7 wszelkie opłaty związane z dzierżawą gruntów, w tym podatki oraz należności związane z zawarciem umowy ponosi Dzierżawca. Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia całości kosztów utrzymania i eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz innych ciężarów związanych z wydzierżawioną nieruchomością.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższą kwestię:

- a) Proszę o wyjaśnienie jakie koszty według Wyzdierżawiającego są określone w definicji innych ciężarów związanych z wydzierżawioną nieruchomością?

Odpowiedź

- a) Chodzi o wszelkiego rodzaju koszty oprysków, nawozów, ubezpieczeń, napraw i eksploatacji urządzeń rolnych, zatrudnienia pracowników etc.

Treść zapytania

8. W projekcie umowy § 10 ust. 2 pkt c) - umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej w przypadku pkt c) zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższą kwestię:

- a) Proszę o wyjaśnienie/doprecyzowanie co według Wyzdierżawiającego stanowi zapis „Zgłoszenie przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości”?

Odpowiedź

- a) Ten punkt zostanie wykreślony z treści umowy.

Treść zapytania

9. W projekcie umowy § 10 ust. 3 - Wyzdierżawiający zastrzega, że w przypadku wygaśnięcia prawa trwałego zarządu do nieruchomości objętej umową dzierżawy, umowa ta ulega rozwiązaniu po upływie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia trwałego zarządu - stosownie zapisów art. 46 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższą kwestię:

- a) Jaką formę odszkodowania tytułem zwrotu kosztów poniesionych nakładów w tym również wartości niezebranych plonów, kosztów przywrócenia

dzierżawionych gruntów do stanu pierwotnego przewidział Wydierżawiający na rzecz Dzierżawcy, z powodu rozwiązania umowy przed zbiorami, w tym przypadku nie z winy Dzierżawcy?

Odpowiedź

- a) Zasady te uregulowane zostały w art. 706 Kodeksu cywilnego

Treść zapytania

10. W projekcie umowy § 11 ust. 2 - Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez dzierżawiony teren.

Odpowiedź

Przy wykonywaniu prac związanych z infrastrukturą techniczną, tj.: konserwacją, remontem, potrzebą usunięcia awarii, budową, rozbudową, przebudową jakiegokolwiek sieci (energia, gaz, woda, kanalizacja, telefon, internet itp.) znaczenie mają specjalistyczne przepisy branżowe, dlatego też zasięg zajętości terenu ustalają wykonawcy (dostawcy mediów). Nie ma tu jednak żadnej dowolności. Przystąpienie do takich prac zawsze następuje w uzgodnieniu z właścicielem gruntów w tym i dzierżawcą za odszkodowaniem. Sposób i tryb postępowania w takich przypadkach regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021, poz. 1899 z późn. zm. – art. 124) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny.

Treść zapytania

11. W projekcie umowy § 11 ust. 2 - niezbędny zasięg terenu w przypadku, o którym mowa w ust. 1 określa wykonawca w/w prac.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższe kwestie:

- a) Proszę o wyjaśnienie co według Wydierżawiającego stanowi infrastrukturę techniczną, przebiegającą przez dzierżawiony teren?
- b) Bardzo szerokie pojęcie, że niezbędny zasięg terenu Wykonawca tych prac - taki zapis pozwala na bardzo dużą dowolność, zapis daje możliwość niszczenia upraw bez ograniczeń i bez odszkodowania. Uprzejma prośba o rozważenie, zmiany zapisu w przypadku zniszczenia danej uprawy/gleby, który powinien się wiązać z odszkodowaniem wypłacanym Dzierżawcy przez danego Wykonawcę wykonującego prace. Poza tym taki Wykonawca powinien przed rozpoczęciem prac uzgodnić z Dzierżawcą wielkość koszty ewentualnych zniszczeń wg cen rynkowych lub powinna nastąpić rekompensata z tytułu potencjalnych zniszczeń Wykonawców robót przez Wydierżawiającego przez zmniejszenie czynszu dzierżawnego.

Odpowiedź

- a) Infrastrukturę techniczną stanowią: sieć elektryczna, sieć gazowa, sieć wodociągowa, i obiekty melioracyjne;
- b) Wydierżawiający w zakresie roszczeń dotyczących zniszczeń, posiada swobodę w zakresie ustalenia rekompensaty z tytułu ewentualnych zniszczeń.

Wykonawca napraw zobligowany jest do zapłaty odszkodowania na podstawie art. 706 Kodeksu cywilnego. Przystępując do takich prac zawsze następuje w uzgodnieniu z właścicielem gruntów w tym i dzierżawcą za odszkodowaniem. Sposób i tryb postępowania w takich przypadkach regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 1899 z późn. zm. – art. 124) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny.

Treść zapytania

12. W projekcie umowy § 11 ust. 5 - Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstała z jego winy.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższą kwestię:

- a) Proszę o udostępnienie listy/wykazu urządzeń znajdujących się na wydzierżawianych nieruchomościach.

Odpowiedź

- a) Wyzierżawiający nie posiada listy/wykazu urządzeń znajdujących się na wydzierżawianych nieruchomościach. Wszystkie znane wydzierżawiającemu informacje dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej są ogólnodostępne i ujawnione pod adresem internetowym www.radom.geoprtal2.pl

Treść zapytania

13. W projekcie umowy § 11 ust. 5 - Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcie umowy pomimo zachowania należytej staranności.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udostępnienie/udzielenie odpowiedzi na poniższą kwestię:

- a) Czy Wyzierżawiający posiada na dzień dzisiejszy wiedzę o wadach fizycznych i prawnych?

Odpowiedź

- a) Wyzierżawiający nie posiada wiedzy co do istniejących jakiegokolwiek wad fizycznych i prawnych dotyczących wydzierżawianych nieruchomości.

Treść zapytania

14. Proszę o informację, która ze stron umowy dzierżawy będzie uprawniona do składania wniosku o dopłaty bezpośrednio.

Odpowiedź

Stroną umowy uprawnioną do starania się o dopłaty bezpośrednio jest oczywiście Dzierżawca.

DYREKTOR
Zespołu Szkół Placówek
w Chwałowicach

Ewa Mąkosa