

ZARZĄDZENIE NR 132
PREZYDENTA MIASTA TORUNIA
z dnia 20.04.2022r.

w sprawie ustalenia regulaminu III przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Dybowskiej 10, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559¹⁾), zarządza się co następuje:

§1. Powołać Komisję do przeprowadzenia III przetargu ustnego nieograniczonego, na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Dybowskiej 10, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, zaznaczonej na załączniku Nr 1 do niniejszego zarządzenia z przeznaczeniem do zagospodarowania i użytkowania Zamku Dybowskiego na warunkach ustalonych w regulaminie przetargu wraz z wkomponowaniem przyległego terenu zielonego w następującym składzie:

- 1) Przewodniczący Komisji – Anna Pokorzyńska – Wydział Gospodarki Nieruchomościami
- 2) Członek – Elżbieta Bućko - Wydział Gospodarki Nieruchomościami,
- 3) Członek – Arkadiusz Matusiewicz – Wydział Gospodarki Nieruchomościami

§2. Komisja przeprowadzi przetarg zgodnie z regulaminem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§3. Przetarg odbędzie się w siedzibie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia przy ul. Grudziądzkiej 126 b, pokój nr 115, I piętro.

§4. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Torunia

Michał Zaleski

1) Zmiany tekstu jednolitego w wymienionej ustawie zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022., poz. 583.

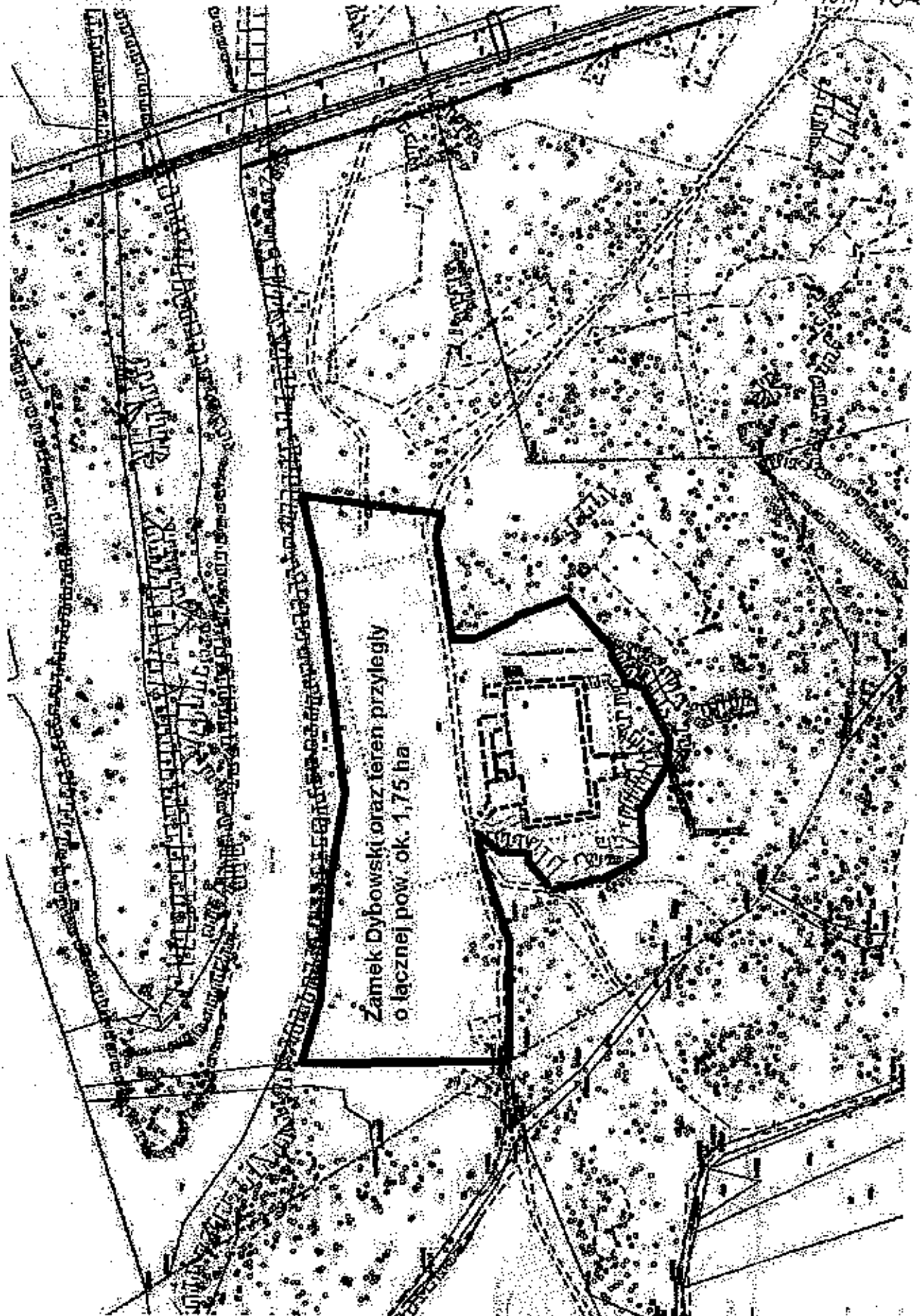
DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Kamila Popiela

RADCA PRAWNY

Rafał Rojek
Tr 1035

SKŁADZNIK NR 1
DO ZARZĄDZENIA NR 132
Z DNIA 20.04.2022
PREZYDENTA MIASTA TORUNIA



Zamek Dybowski oraz teren przyległy
o łącznej pow. ok. 1,75 ha

REGULAMIN PRZETARGU

§ 1.1 Przetarg organizuje Prezydent Miasta Torunia na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Uchwale Nr 660/09 Rady Miasta Torunia z dnia 8 października 2009 r. i §1.1. Uchwały Nr 490/20 Rady Miasta Torunia z dnia 22 października 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wydzierżawienia gruntów, położonych w Toruniu przy ul. Dybowskiej 10-12, 14-20, Pl. Armii Krajowej 6,7 i ul. Przy Grobli 2, stanowiących własność Gminy Miasta Toruń oraz niniejszego regulaminu.

2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa, która podejmuje rozstrzygnięcia większością głosów, w drodze głosowania, w obecności, co najmniej połowy ustalonego składu. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji.

§2. Komisja przeprowadzi przetarg w dniu 27 maja 2022r. o godz. 10⁰⁰.

§3.1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość, stanowiąca własność Gminy Miasta Toruń, zabudowana trwałą ruiną Zamku Dybowskiego, położona w Toruniu przy ul. Dybowskiej 10, stanowiąca część działki geod. nr 15/1 z obrębu 65, arkusz mapy 1, o powierzchni 1,75 ha z przeznaczeniem do zagospodarowania i użytkowania historycznego obiektu na warunkach ustalonych w niniejszym regulaminie z zastrzeżeniem, że w skutek zagospodarowania nieruchomości nie nastąpi naruszenie trwałej ruiny Zamku wraz z wkomponowaniem przyległego terenu zielonego w granicach zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik Nr 1 do zarządzenia.

2. W oparciu o rozstrzygnięcie przetargu zostanie zawarta ze zwycięzcą przetargu umowa dzierżawy na czas oznaczony do dnia 23.06.2040 r.

§ 4.1. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) zagospodarowania terenu Zamku Dybowskiego przy zachowaniu oryginalnej substancji zabytkowej Zamku w formie trwałej ruiny dla potrzeb prowadzenia działalności kulturalno-gospodarczej, obejmującej rekreację i obsługę ruchu turystycznego, uwzględniające uporządkowanie nawierzchni dziedzińca, dróg dojazdowych, ciągów pieszych i przestrzeni rekreacyjnych;
- 2) utrzymania konfiguracji terenu stanowiącego otoczenie Zamku tj. wału i dawnej fosy;
- 3) nie ingerowania bezpośrednio w struktury pozostałości architektury zamkowej poprzez odbudowy, dobudowy lub rozbudowy, zaś ewentualne obiekty towarzyszące należy lokalizować w sposób nie zniekształcający pierwotnego założenia;
- 4) organizacji imprez o charakterze historyczno-kulturalnym otwartych dla publiczności i przeprowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami:
 - 1) w roku następującym po dacie podpisania umowy w ilości co najmniej dwóch imprez,
 - 2) w każdym kolejnym roku w ilości co najmniej jednej imprezy miesięcznie podczas sezonu turystycznego w okresie maj-wrzesień;
- 5) odbudowy dachu wieży bramnej z adaptacją izby straży i poddasza;
- 6) zapewnienia możliwości korzystania z urządzonych toalet np. w kontenerze sanitarnym;
- 7) zapewnienia miejsc parkingowych poprzez urządzenie ogólnodostępnego nieodpłatnego parkingu wokół Zamku;
- 8) uzgodnienia zasad współpracy z Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w zakresie wykorzystania plaży sezonowej znajdującej się w pobliżu dzierżawionej nieruchomości, podczas organizowanych wydarzeń i imprez powiązanych z działalnością dzierżawcy;

2. Dzierżawca zobowiązany jest do uwzględnienia i przestrzegania warunków konserwatorskich obligatoryjnych obejmujących:

- 1) zakaz wprowadzania zmian w utrwalonym tradycją wyglądem murów Zamku;
- 2) nakaz dbałości o zabytkową substancję murów i form ziemnych zespołu zamkowego, w tym prowadzenie systematycznych, bieżących napraw murów zamkowych (zwłaszcza w partii korony murów obwodowych) oraz wałów;
- 3) zapewnienie publicznej dostępności zabytku.

3. Dopuszcza się w obrębie ruiny Zamku (warunki konserwatorskie – fakultatywne):

- 1) możliwość zadaszenia (lekkiego, nietrwałego), całego lub części dziedzińca, poniżej poziomu murów obwodowych,
- 2) możliwość wprowadzenia kubatury (lekkiej, niezwiązane trwale z gruntem) w części wschodniej, natomiast w rejonie Zamku dopuszcza się obiekty towarzyszące poza obrębem wału i fosy z lokalizacją na pld. i zach. od Zamku (np. przy drogach od strony wału przeciwpowodziowego).

4. Zakresy prac pożądanych do wykonania:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie nawierzchni dziedzińca z uczytelnieniem śladów pierwotnego ukształtowania i zagospodarowania, uzupełnianie bruku na bieżąco,
- 2) zapewnienie oświetlenia terenu otaczającego i drogi dojazdowej,
- 3) ograniczone wprowadzenie zabudowy niezwiązanej trwale z gruntem oraz ewentualnie innych urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej.

5. Dzierżawca zobowiązany jest do uzbrojenia przedmiotu dzierżawy w media i infrastrukturę techniczną tj.:

- 1) dojazd do obiektów – należy uzgodnić z Miejskim Zarządem Dróg;
- 2) zasilania energią elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej.

6. Utrudnienia mogące mieć wpływ na poziom kosztów:

- 1) teren zalewowy + grunty leśne;
- 2) wzmocnienie konstrukcji i posadowienie zabudowanych urządzeń na odpowiedniej wysokości;
- 3) ewentualna wycinka drzew i krzewów (mogą wystąpić kolizje na trasie budowy sieci);
- 4) zabezpieczenie przed dewastacją wbudowanego majątku;
- 5) teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w granicach obszaru NATURA 2000 - obszar PLB040003 DOLINA DOLNEJ WISŁY i podlega wszystkim ograniczeniom z tym związanym.

7. Dzierżawca przejmuje opiekę nad zielenią znajdującą się na dzierżawionym terenie (sprzątanie, koszenie trawy itp.), zaś na terenie sąsiadującym z dzierżawionym, a ograniczonym od wschodu mostem drogowym, od południa wałem przeciwpowodziowym, a od zachodu granicą lasu dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania czystości.

8. Przed przystąpieniem do przetargu jego uczestnik winien we własnym zakresie ustalić możliwość realizacji na nieruchomości planowanego przedsięwzięcia oraz jego zgodność z przepisami odrębnymi.

§5. Dzierżawca dokona inwestycji na własny rachunek i ryzyko, a koszty i nakłady poniesione na nieruchomości nie będą podlegały zwrotowi na rzecz dzierżawcy gruntu.

§6. Ustala się czynsz wywoławczy w wysokości 3.000,00 zł kwartalnie. Do czynszu doliczony zostanie podatek VAT wg stawki 23 %.

§7. W przetargu mogą brać udział:

- 1) osoby fizyczne, po przedłożeniu Komisji Przetargowej dowodu tożsamości tj. dowód osobisty lub paszport;

- 2) osoby prawne i jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznała zdolność prawną po przedłożeniu Komisji Przetargowej aktualnego wypisu z właściwego rejestru oraz upoważnienie organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu;
- 3) pełnomocnicy po przedłożeniu Komisji Przetargowej pisemnego pełnomocnictwa do uczestnictwa w przetargu.

§8.1 Uczestnictwo w przetargu osób, o których mowa wyżej warunkowane jest:

- 1) wpłatą i przedłożeniem Komisji Przetargowej dowodu wpłaty wadium, które należy uiścić do dnia **24 maja 2022 r.** w pieniądzu, w formie przelewu na konto Gminy Miasta Toruń Bank Millennium S.A. O/ Toruń nr konta 62 1160 2202 0000 0003 3943 1400 w wysokości **3.500,00 zł** (słownie: **trzy tysiące pięćset złotych 00/100**); za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na wskazane konto Gminy;
- 2) podmioty, które wpłacają wadium w sposób niezgodny z postanowieniami pkt 1, w szczególności gdy wadium zostanie wpłacone w gotówce w kasie Urzędu Miasta Torunia, nie zostaną dopuszczone do udziału w przetargu;
- 3) przedłożeniem Komisji Przetargowej pisemnego oświadczenia o nie zaleganiu z opłatami i podatkami na rzecz Gminy Miasta Toruń.

2. Komisja przetargowa w dniu **26 maja 2022r.** stwierdzi dokonanie wpłat wadium na podstawie wyciągu bankowego z wskazanego konta i sporządzi wykaz osób, które spełniły ten warunek.

§9.1 Nie spełnienie warunków wymienionych w § 7 i § 8 ust. 1 regulaminu skutkować będzie nie dopuszczeniem przez Komisję do udziału w przetargu.

2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej, osoby im bliskie, lub pozostające w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji Przetargowej.

§10. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli uczestnik zaoferuje stawkę czynszu dzierżawnego wyższą od wywoławczej co najmniej o jedno postąpienie. Postąpienie wynosi 30,00 zł netto.

§11. Licytacja odbywa się przez podniesienie ręki osoby biorącej udział w licytacji oraz głośne podanie oferowanej stawki czynszu dzierżawnego.

§12. O rozstrzygnięciu licytacji decyduje wielkość i kolejność zgłoszenia postąpienia.

§13. Po trzecim wywołaniu zaoferowanej stawki kolejne zgłoszenia nie zostaną przyjęte.

§14.1 Umowa dzierżawy, której istotne postanowienia określone są w niniejszym regulaminie, zawarta zostanie w terminie 30 dni, licząc od dnia przeprowadzenia przetargu.

2. Z umowy dzierżawy wynikać będzie, że przedmiot dzierżawy zostanie wydany dzierżawcy do używania i pobierania pożytków niezwłocznie po podpisaniu umowy dzierżawy w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§15.1. Z umowy dzierżawy wynikać będzie zobowiązanie dzierżawcy do zagospodarowania własnym staraniem i na własny koszt przedmiotu dzierżawy na cel określony w § 3 na warunkach ustalonych w niniejszym regulaminie w okresie 2 lat od daty zawarcia umowy dzierżawy, przy zachowaniu przepisów ustawy Prawo Budowlane.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydzierżawiającemu pisemnej informacji po zakończeniu pierwszego i kolejnego roku dzierżawy o wykonanych pracach.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania właściwego konserwatora zabytków na wszelkie prace remontowe i konserwatorskie prowadzone na przedmiocie dzierżawy.

§16.1. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego brutto.

2. Wadium ulega przepadkowi w przypadku uchylania się od zawarcia umowy przez uczestnika, który wygrał przetarg.

3. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie niezwłocznie, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, unieważnienia lub rozstrzygnięcia przetargu, zwrócone przelewem - w wartości nominalnej, na wskazane przez nich konto. W przypadku braku pisemnego wskazania - najpóźniej w dniu przetargu - rachunku bankowego, na które ma być dokonany zwrot, wadium zostanie zwrócone na konto, z którego wpłynęło.

§17.1. Protokół przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

2. Protokół przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

§18.1. Czynsz dzierżawny wynosił będzie kwotę ustaloną w drodze przetargu (czynsz bazowy) powiększoną o podatek VAT. Czynsz ten płatny będzie kwartalnie w terminie do końca każdego kwartału, którego dotyczy i naliczony będzie od dnia zawarcia umowy.

2. Czynsz dzierżawny podlegać będzie waloryzacji w formie jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego, nie częściej niż raz w roku kalendarzowym, począwszy od dnia 01.01.2023 r. na podstawie art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.0.1899 t.j.) przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§19. Dzierżawca zobowiązany będzie również do uiszczania podatku od nieruchomości za przedmiot dzierżawy w wysokości i na zasadach wynikających z przepisów szczególnych.

§20. W umowie dzierżawy Wydzierżawiający zastrzeże sobie prawo dokonywania oględzin przedmiotu dzierżawy w każdym czasie przez upoważnione osoby.

§21. Dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego nie będzie mógł oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać. Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie będzie także mógł przenieść praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na osoby trzecie.

§22. Dzierżawca zobowiązany będzie do nieodpłatnego udostępnienia dzierżawionego niezabudowanego terenu zielonego dla potrzeb organizowania przez Gminę Miasta Toruń imprez kulturalno-rozrywkowych, festynów, pikników rodzinnych o charakterze niedochodowym, o których będzie informowany przez Wydzierżawiającego najpóźniej na trzy miesiące przed planowaną imprezą.

§23.1. Umowa dzierżawy będzie mogła być rozwiązana bez zachowania terminu wypowiedzenia przez wydzierżawiającego w przypadku zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa okresy płatności, po uprzednim udzieleniu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

2. Umowa dzierżawy będzie mogła być wypowiedziana z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia przez wydzierżawiającego w przypadkach:

- 1) nie zagospodarowywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z treścią § 15 ust. 1-3;
- 2) zagospodarowania lub wykorzystania przedmiotu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 3 ust. 1 i § 4 niniejszego regulaminu;

- 3) naruszenia postanowień § 4 ust. 1 pkt 4 regulaminu;
- 4) naruszenia postanowień § 21 regulaminu.

§24. Z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcia, nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy wróci do wydzierżawiającego w stanie nie gorszym niż w dniu zawarcia umowy, umożliwiającym dalsze nieprzerwane z niej korzystanie. Wydzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo wskazania nakładów, które winny pozostać na gruncie, a które podlegać rozbiórce przez dzierżawcę. Za pozostawione nakłady dzierżawcy nie służy rekompensata. Dzierżawca zobowiązany jest do wydania nieruchomości przedstawicielowi Wydzierżawiającego.

§25. Prezydent Miasta Torunia może z ważnych powodów odwołać przetarg.

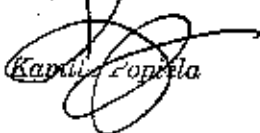
§26.1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Torunia. Skarga winna być wniesiona w terminie 7 dni licząc od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.

2. Prezydent rozpatrzy skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.

3. Do czasu rozpatrzenia skargi wstrzymane zostają czynności związane z wydzierżawieniem nieruchomości.

AnP.

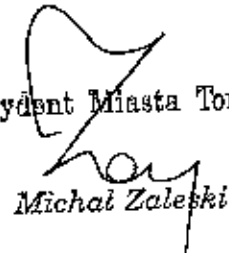
DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami



RADCA PRAWNY

Rafał Rojek
Tel. 1035

Prezydent Miasta Torunia



Michał Zaleski