**ZARZĄDZENIE NR 132**

**PREZYDENTA MIASTA TORUNIA**

z dnia 20.04.2022 r.

**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 załącznikdo

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.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Załącznik Nr 2

Do zarządzenia Nr 132 PMT z dnia 20.04.2022 r.

**R E G U L A M I N P R Z E T A R G U**

**§ 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;

1. odbudowy dachu wieży bramnej z adaptacją izby straży i poddasza;
2. zapewnienia możliwości korzystania z urządzonych toalet np. w kontenerze sanitarnym;
3. zapewnienia miejsc parkingowych poprzez urządzenie ogólnodostępnego nieodpłatnego parkingu wokół Zamku;
4. 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 -

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

1. zakaz wprowadzania zmian w utrwalonym tradycją wyglądzie 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;

1. 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 płd. i zach. od Zamku (np. przy drogach od strony wału przeciwpowodziowego).

**4.** Zakresy prac pożądanych do wykonania:

1. utrzymanie w należytym 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;

1. 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;

- 3 -

1. 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;
2. 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 wpłacą 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 wadiów 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.

- 4 -

**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 pozwolenia 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;

- 5 –

1. naruszenia postanowień § 4 ust. 1 pkt 4 regulaminu;
2. 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.