

305
Zarządzenie Nr
Prezydenta Miasta Torunia
z dnia 03.08.2005 r.

w sprawie ustalenia regulaminu pisemnego II przetargu nieograniczonego na przekazanie w dzierżawę 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.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759) oraz Uchwały Nr 712/05 Rady Miasta Torunia z dnia 17 lutego 2005r. 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.

Prezydent Miasta Torunia
zarządza, co następuje:

§1. Powołać komisję do przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na oddanie w dzierżawę 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, w następującym składzie:

- 1) Przewodniczący Komisji – Maria Szmyd – kierownik Referatu Ewidencji i Dzierżaw;
- 2) Członek Komisji – Iwona Więckowska - Wydział Gospodarki Nieruchomościami;
- 3) Członek Komisji – Lech Narębski – Miejski Konserwator Zabytków;
- 4) Członek Komisji – Andrzej Hołtyn - Wydział Gospodarki Komunalnej,
- 5) Członek Komisji – Beata Gutkowska – Wydział Architektury i Budownictwa,
- 6) Członek Komisji – Tomasz Kozłowski -Wydział Środowiska i Zieleni.

§2. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 30 września 2005r. w siedzibie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia, w sali nr 5 o godzinie 9⁰⁰

§3. Powołana komisja przeprowadzi przetarg zgodnie z zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta regulaminem, stanowiącym załącznik do Zarządzenia.

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

§5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Aleksander Kotycz
TR-504

18-07-05.

14.07.05.

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Wiktor Krawiec
Wiktor Krawiec

wz. PREZYDENTA MIASTA
Zbigniew Fidrewicz
Fidrewicz
Zastępca Prezydenta

REGULAMIN II PRZETARGU

na przekazanie w dzierżawę 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.

§1. Przetarg organizuje Prezydent Miasta Torunia na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603) oraz na podstawie Uchwały Nr 712/05 Rady Miasta Torunia z dnia 17 lutego 2005r. 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.

§2.1 Przedmiotem przetargu jest grunt gminny, zabudowany trwałą ruiną Zamku Dybowskiego, położony w Toruniu przy ul. Dybowskiej 10-12, stanowiący część działki geod. nr 19 z obrębu 65, arkusz mapy 78, o powierzchni około 1,75 ha z przeznaczeniem do zagospodarowania i użytkowania historycznego obiektu wraz z wkomponowaniem przyległego terenu zielonego oraz grunt przy ul. Pl. Armii Krajowej 6, 7 i ul. Przy Grobli 2, stanowiący część działek geod. nr 1, 2, z obrębu 64 arkusz mapy 190 o powierzchni około 0,6 ha pod urządzenie ogólnodostępnego niepłatnego parkingu dla obsługi Zamku z zastrzeżeniem, że w skutek zagospodarowania nieruchomości nie nastąpi naruszenie trwałej ruiny Zamku – zgodnie z załącznikiem mapowym.

2. 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;

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

- 1) zakaz wprowadzania zmian w utrwalonej 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;
- 3) zapewnienie publicznej dostępności zabytku.

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

- 1) możliwość zamknięcia dziedzińca (bramy, otwory przyziemia),
- 2) możliwość zadaszenia (lekkiego, nietrwałego), całego lub części dziedzińca, poniżej poziomu murów obwodowych,
- 3) możliwość wprowadzenia kubatury (lekkiej, niezwiązane trwale z gruntem) w części wschodniej,
- 4) adaptację pomieszczenia i poddasza wieży bramnej,

§5. Oferta winna zawierać:

- 1) imię i nazwisko, adres oferenta lub nazwę albo firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
- 2) datę sporządzenia oferty,
- 3) oświadczenie, iż oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- 4) koncepcję zagospodarowania terenu określonego w § 2 ust. 1 regulaminu przetargu na warunkach ustalonych w § 2 ust. 2-8 regulaminu przetargu,
- 5) szczegółowy program użytkowy, zaakceptowany przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Toruniu,
- 6) harmonogram realizacji prac przy zagospodarowaniu Zamku, prac remontowo – adaptacyjnych i konserwatorskich,
- 7) oferowaną wysokość rocznego czynszu dzierżawnego w kwocie netto,
- 8) określenie poziomu środków finansowych przeznaczonych na zainwestowanie,
- 9) ewentualne wskazania innych obiektów zabytkowych zagospodarowanych przez oferenta (referencje).

§6. Do oferty należy dołączyć:

- 1) osoby fizyczne: kserokopię dowodu tożsamości (dowód osobisty lub paszport),
- 2) przedstawiciele osób prawnych: kserokopię aktualnego wypisu z właściwego rejestru oraz upoważnienie udzielone przez organ przedstawicielski określający zakres umocowania,
- 3) pełnomocnicy: pełnomocnictwo zawierające zakres umocowania (udzielone przy osobach prawnych przez organ przedstawicielski wraz z wypisem z właściwego rejestru),
- 4) dowód wpłaty wadium
- 5) zaświadczenia z Wydziału Budżetu i Księgowości Urzędu Miasta Torunia, przy ul. Grudziądzkiej 124/126, Wydziału Podatków i Windykacji Urzędu Miasta Torunia, przy ul. Grudziądzkiej 124/126 jak również Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu ul. Grudziądzka 159 o nie zaleganiu z opłatami na rzecz Gminy Miasta Toruń.

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

- 1) wpłatą wadium, które należy uiścić do dnia **26 września 2005r.** na konto Urzędu Miasta Torunia Bank Millennium S.A. O/ Toruń nr konta 67 11602202 0000 0000 6171 9146 lub w kasie Urzędu, przy ul. Grudziądzkiej 124/126 w wysokości **2.000,00 zł (dwa tysiące złotych)**.
Za termin wpływu wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Gminy.
- 2) nie zaleganiem z opłatami na rzecz Gminy Miasta Toruń z tytułu korzystania z nieruchomości gminnych, w tym podatku od nieruchomości.

§8. Ustala się czynsz wywoławczy w wysokości 4.000,00 zł rocznie netto. Do czynszu doliczony zostanie podatek VAT wg stawki 22 %.

§9. Oferty należy złożyć w dniu **30 września 2005r.** o godzinie 9.⁰⁰ w siedzibie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia, ul. Słowackiego 118a, w sali nr 5 na ręce komisji przetargowej. Oferty złożone po wyznaczonym terminie nie będą rozpatrywane.

§10. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła jedna oferta.

§11. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej. Podczas części jawnej przetargu, odbywającej się w obecności oferentów komisja przetargowa:

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- 2) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza czy wadła zostały wpłacone,
- 3) otwiera koperty z ofertami, kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
- 4) przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia zgłoszone przez oferentów, zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
- 5) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

§12. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu, określonym w § 5 regulaminu przetargu,
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- 3) nie zawierają danych wymienionych w § 6 w zw. z § 7 niniejszego regulaminu przetargu lub dane te są niekompletne,
- 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§13. Część niejawna odbędzie się bezpośrednio po zamknięciu części jawnej w siedzibie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami przy ul. Słowackiego 118 a w sali nr 5.

§14. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa:

- 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert
- 2) sporządza wykaz ofert z określeniem ich istotnych warunków,
- 3) w ciągu siedmiu dni od otwarcia ofert przedstawia wykaz Prezydentowi Miasta Torunia z propozycją przyjęcia jednej z nich,
- 4) po zaakceptowaniu rozstrzygnięcia przetargu przez Prezydenta Miasta Torunia sporządza protokół z przetargu.

§15. Prezydent Miasta Torunia może przyjąć jedną z ofert znajdujących się w przedstawionym mu wykazie lub też odrzucić wszystkie.

§16. Przy analizie ofert komisja przetargowa kieruje się jako elementem rozstrzygającym przedstawioną koncepcją zagospodarowania nieruchomości gminnej, wysokością środków finansowych przeznaczonych na zainwestowanie oraz wykazaniem w referencjach doświadczeniem w inwestowaniu na terenie nieruchomości zabytkowych.

§17. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

- 1) komisja zawiadamia wskazanych oferentów o terminie dodatkowego przetargu,
- 2) w trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia powyżej najwyższej wysokości opłaty czynszu dzierżawnego zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.

§18. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

§19. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku w terminie 3 dni od dnia jego zamknięcia.

§20. Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

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).

5. Zakres prac poświadanych do wykonania:

- 1) uporządkowanie nawierzchni dziedzińca z uczytelnieniem śladów pierwotnego ukształtowania i zagospodarowania, uzupełnienie, przełożenie bruku,
- 2) oświetlenie terenu otaczającego i drogi dojazdowej wraz z iluminacją murów Zamku,
- 3) odbudowa wieży bramnej z adaptacją izby straży i poddasza,
- 4) ograniczone wprowadzenie zabudowy niezwiązanej trwale z gruntem oraz ewentualnie innych urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy w media i infrastrukturę techniczną tj.:

- 1) dojazd do obiektów – poprzez ul. Kujawską i ul. Dybowską. Wyjazd zgodnie z docelową organizacją ruchu (bez prawoskrętu w kierunku mostu drogowego). Skomunikowanie parkingu ogólnodostępnego (pod mostem im. J. Piłsudskiego) i Zamku z ulicą Dybowską – poprzez istniejący zjazd od ulicy Dybowskiej (zaznaczony na załączniku mapowym);
- 2) wodociąg – istnieje tylko tzw. letni (o 50) do korzystania przy dodatnich temperaturach, wymaga dezynfekcji (w przypadku całorocznego użytkowania wystąpi konieczność budowy przyłącza wodociągowego od sieci ϕ 500 zlokalizowanej na moście drogowym),
- 3) kanalizacja – brak (propozycja: szczelne szambo zlokalizowane powyżej terenu zalewowego),
- 4) energia elektryczna – jest doprowadzona linia energetyczna o napięciu 15 kW (do wybudowania: stacja + sieć dla Zamku, którego potrzeby energetyczne ocenia się na 80 kW,
- 5) iluminacja Zamku (zależnie od koncepcji oraz rozkładu strumienia świetlnego i typu wyposażenia);
- 6) oświetlenie drogi dojazdowej (od ul. Dybowskiej do Zamku).

7. 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) w przypadku remontu mostu drogowego zaistnieje konieczność wybudowania tymczasowej przeprawy, która będzie zlokalizowana pomiędzy mostem drogowym i Zamkiem Dybowskim, a zatem koniecznym będzie odtworzenie zejścia z mostu drogowego na teren przylegający do Zamku.

8. 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.

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

§4. 1. Przetarg zostanie przeprowadzony w formie pisemnego przetargu nieograniczonego tj.: w trybie składania ofert.

2. Złożone w toku przetargu oferty wiążą oferenta do dnia zamknięcia przetargu.

§21.1 Umowa dzierżawy zawarta zostanie w ciągu 30 dni, licząc od dnia wyboru jednej z ofert na czas oznaczony 10 lat, na warunkach określonych w niniejszym regulaminie oraz przyjętej ofercie.

2. Czynsz dzierżawny podlegać będzie corocznej waloryzacji na zasadach określonych w art. 5 i 227 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2006r. w formie jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego.

3. Czynsz dzierżawny ustalony w drodze przetargu, powiększony o podatek VAT w wysokości 22%, płatny będzie kwartalnie do końca kwartału którego dotyczy tj. od dnia 01.10.2006r.

4. W przypadku nieuregulowania w terminie należnego czynszu dzierżawnego, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo naliczania ustawowych odsetek za każdy dzień opóźnienia, począwszy od następnego dnia po upływie terminu płatności.

5. Oprócz opłat określonych w ust. 3 niniejszego regulaminu dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia innych opłat i podatków określonych odrębnymi przepisami (w tym podatku od nieruchomości).

6. Nieruchomość oddana w dzierżawę winna zostać zagospodarowana na cel określony w § 2 niniejszego regulaminu oraz utrzymana w należyтым stanie w tym dzierżawca winien dbać również o teren przyległy.

7. Wydierżawiający może dokonać oględzin stanu przedmiotu dzierżawy każdego czasu osobiście lub przez osoby do tego upoważnione, przy czym do obowiązków dzierżawcy należy umożliwić wstęp tym samym osobom na teren przedmiotu dzierżawy.

8. Dzierżawca bez zgody wydierżawiającego nie może oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać.

9. Umowa dzierżawy będzie mogła być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym przez Wydierżawiającego w przypadkach:

- 1) nie zagospodarowania przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym w § 23,
- 2) zagospodarowania lub wykorzystywania dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym regulaminie,
- 3) zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa okresy płatności,
- 4) naruszenia postanowień ust. 8 niniejszego regulaminu.

10. Dzierżawca zobowiązany będzie do nieodpłatnego udostępniania dzierżawionego niezabudowanego terenu zielonego dla potrzeb organizowania imprez kulturalno-rozrywkowych, festynów, pikników rodzinnych o charakterze niedochodowym, o których będzie informowany przez Wydierżawiającego na siedem dni przed planowaną imprezą.

11. Z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcia, nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy wraca do dyspozycji wydierżawiającego w stanie nie gorszym niż w dniu zawarcia umowy, umożliwiającym dalsze nieprzerwane z niej korzystanie. Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego.

§22. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej, która wynosi 20.000,00 zł .

§23. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest wpłacenie kwoty w wysokości 18.000,00 zł uzupełniającej kwotę kaucji zabezpieczającej na okres 2 lat. Kaucja winna być wpłacona w terminie i w sposób umożliwiający potwierdzenie jej wpływu na konto Gminy Miasta Toruń podane w § 7 pkt. 1 przed upływem terminu wskazanego w § 21 ust. 1 regulaminu przetargu. Jeżeli w dwuletnim okresie dzierżawca nie zagospodaruje przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, kaucja ulegnie przepadkowi na rzecz wydzierżawiającego, a umowa dzierżawy zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym. Natomiast w przeciwnym przypadku kaucja powiększona o odsetki dla rachunku bankowego a vista zostanie zwrócona na rzecz dzierżawcy. Jeżeli prace nie zostaną zrealizowane z przyczyn niezależnych od dzierżawcy kaucja zostanie również zwrócona w ww. wartości.

§24. Wadium ulega przepadkowi w sytuacji uchylania się od zawarcia umowy dzierżawy przez uczestnika, który przetarg wygrał lub nie wpłacenia kwoty uzupełniającej kaucję zabezpieczającą w wysokości 18.000,00 zł przed upływem terminu wskazanego w § 21 ust. 1 regulaminu przetargu. W przypadku nie wygrania przetargu, wadium zostanie zwrócone (nie później niż przez upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu) przelewem na wskazane przez uczestnika przetargu konto

§25. Na osobie, która wygra przetarg ciążyć będzie obowiązek dokonania na własny koszt i własnym staraniem wszelkich uzgodnień związanych z realizacją inwestycji na gruntach gminnych zgodnie z uzyskanymi decyzjami i pozwoleniami.


§26. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej, osoby bliskie lub pozostające w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

§27. Prezydent Miasta Torunia zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu.

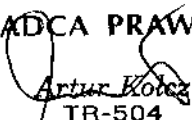
§28. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Torunia. Skarga winna być wniesiona w terminie 7 dni licząc od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.

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

IW

14.07.05. 

RADCA PRAWNY


Artur Koticz
TR-504

18.07.05.