

**ZARZĄDZENIE NR 20.**  
**PREZYDENTA MIASTA TORUNIA**  
z dnia 27.01.2021r.

**w sprawie ustalenia regulaminu 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.<sup>1</sup>), zarządza się co następuje:

§1. Powołać Komisję do przeprowadzenia 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 2020., poz. 1378

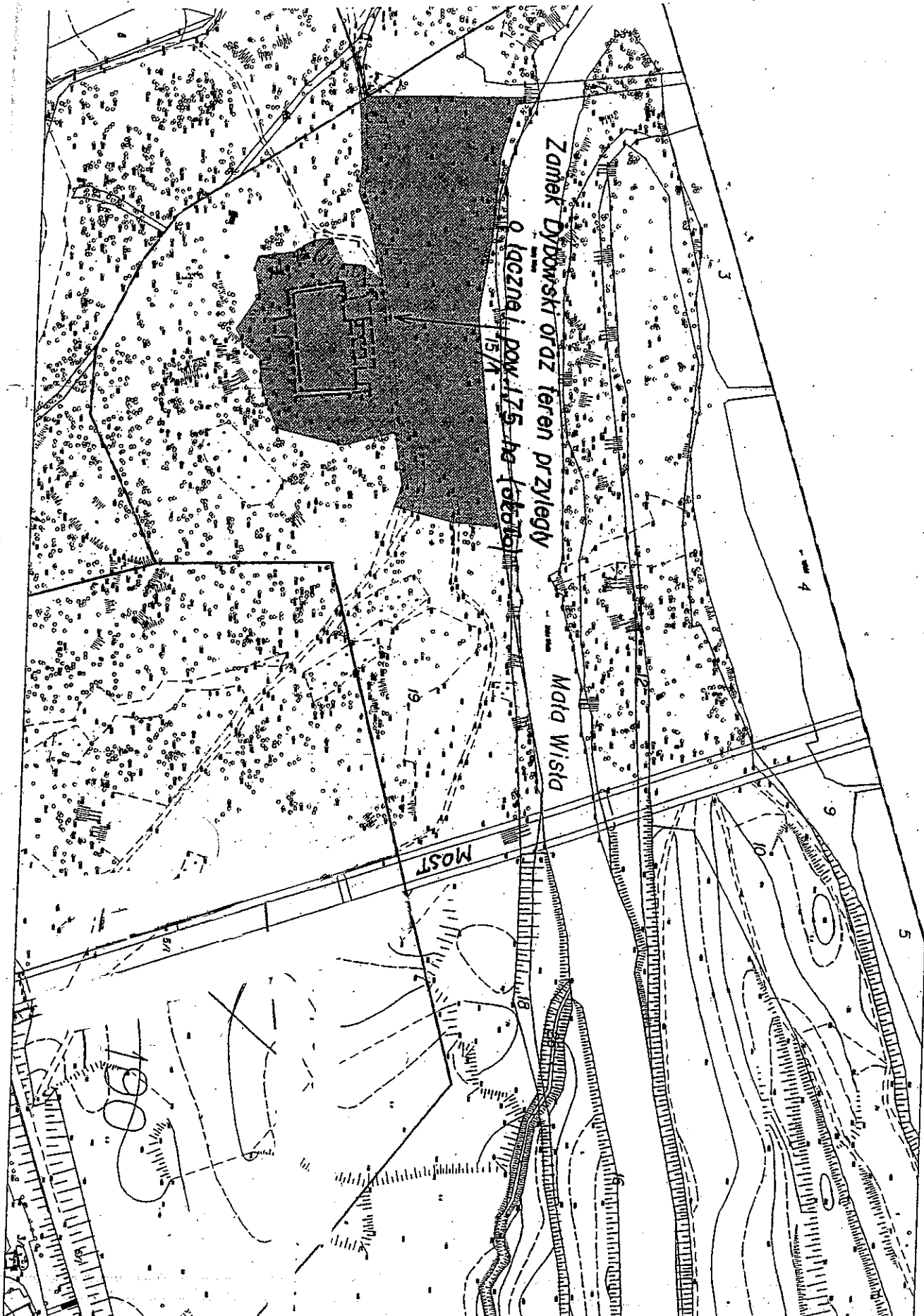
DYREKTOR  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

*Lukasz Kowalkowski*

RADCA PRAWNY

*Rafał Bućko*  
Tr-1035

ZACZERNIK NR 1  
DO ZARZĄDZENIA NR. 20  
Z DNIA 24.01.2021r.  
PREZYDENTA MIASTA TORUNIA



## 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 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 17 marca 2021r. o godz. 10<sup>00</sup>.**

§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 obrębem 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 zwycięzca 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 w każdym roku kalendarzowym co najmniej dwóch imprez o charakterze historyczno-kulturalnym otwartych dla publiczności i przeprowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odbudowy dachu wieży bramnej z adaptacją izby straży i poddasza;
- 6) zapewnienie możliwości korzystania z urządzonych toalet np. w kontenerze sanitarnym.
- 7) zapewnienie miejsc parkingowych poprzez urządzenie ogólnodostępnego nieodpłatnego parkingu wokół Zamku.

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

#### 4. Zakresy prac poświadanych do wykonania:

- 1) utrzymanie w należywym 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) obecnie trwa remont mostu drogowego, w związku z czym mogą wystąpić utrudnienia związane z tą inwestycją;
- 6) 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.

§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 **10 marca 2021 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 pisemnych potwierdzeń o nie zaleganiu z opłatami i podatkami na rzecz Gminy Miasta Toruń, wystawionych odrębnie przez Wydział Księgowości Urzędu Miasta Torunia, przy ul. Grudziądzkiej 126 b, Wydział Podatków i Windykacji Urzędu Miasta Torunia, przy ul. Grudziądzkiej 126 b jak również Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu ul. Grudziądzka 159.

2. Komisja przetargowa w dniu **15 marca 2021r.** 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 10,00 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 Wydierżawiającemu 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 wynosić 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 wydierżawiającego, nie częściej niż raz w roku kalendarzowym, począwszy od dnia 01.01.2022 r. w skali 3% rocznie.

§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 Wydierżawiający zastrzeże sobie prawo dokonywania oględzin przedmiotu dzierżawy w każdym czasie przez upoważnione osoby.

§21. Dzierżawca bez zgody wydierżawiającego nie będzie mógł oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać. Bez zgody wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego najpóźniej na trzy miesiące przed planowaną imprezą.

§23.1. Umowa dzierżawy będzie mogła być rozwiązana bez zachowania terminu wypowiedzenia przez wydierżawiającego 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 wydierżawiającego 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  
Wydział Gospodarki Nieruchomościami

Łukasz Kowalkowski

RADCA PRAWNY

Rafał Rojek  
Tr-1035

Prezydent Miasta Torunia

Michał Galeski