

ZARZĄDZENIE NR ...238..
PREZYDENTA MIASTA TORUNIA
z dnia ...13.07.2022r...

w sprawie ustalenia regulaminu II przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Toruniu przy ul. Łaziennej 24 A, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń oraz powołania Komisji do przeprowadzenia przetargu.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r, poz. 559, poz. 583, poz. 1005 oraz poz. 1079), Uchwały Nr 791/22 Rady Miasta Torunia z dnia 27 stycznia 2022r. w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń położonej przy Łaziennej 24 A w Toruniu zarządza się, co następuje:

§1. Powołać Komisję do przeprowadzenia II przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Toruniu ul. Łaziennej 24 A, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń w Toruniu w następującym składzie:

- 1) Przewodniczący Komisji - Iwona Więckowska;
- 2) Członek Komisji - Robert Dąbrowski;
- 3) Członek Komisji - Małgorzata Stępińska;
- 4) Członek Komisji - Katarzyna Kierys.

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

§3. Przetarg odbędzie się w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia, przy ulicy Grudziądzkiej 126 „B” w sali konferencyjnej nr 115, na pierwszym piętrze.

§4. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

§5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z-CADYREKTORA

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Elżbieta Kowalska

RADCA PRAWNY

Rafał Rojek
Tr 1035

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Zastępca
Prezydenta Miasta Torunia

Zbigniew Paszerebnicz

REGULAMIN II PRZETARGU

§1.1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezydent Miasta Torunia na zasadach ogólnych, określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, Uchwały Nr 791/22 Rady Miasta Torunia z dnia 27 stycznia 2022r. w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń położonej przy ul. Łaziennej 24 A w Toruniu, a także 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 Przetargowa przeprowadzi przetarg w dniu **27 września 2022r. o godzinie 10.00.**

§3.1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, położonej w Toruniu przy ul. Łaziennej 24 A, oznaczonej geodezyjnie jako działka 37/2 o powierzchni 0,0218 ha, w obrębie nr 16, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr TO1T/00049012/2.

2. Nieruchomość położona przy ul. Łaziennej 24 A, zabudowana jest budynkiem oficyny kamienicy frontowej (ul. Łazienna 24), wybudowanym w 1882 r. Działka położona jest w drugiej linii zabudowy ulicowej, wschodniej pierzei ulicy Łaziennej. Dostęp do działki i budynku możliwy jest wyłącznie poprzez wydzielony korytarz budynku głównego, który stanowi własność prywatną (działka geod. nr 37/1) i został zabezpieczony w formie służebności gruntowej, która polega na prawie przechodu korytarzem o powierzchni 24 m², w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej, z obowiązkiem utrzymywania urządzeń związanych z wykonaniem służebności. Brak możliwości dojazdu do nieruchomości.

3. Budynek oficyny został założony na planie litery L, jako obiekt czterokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, murowany i jest usytuowany w południowej i wschodniej części działki geod. nr 37/2. Sąsiedztwo stanowią kamienice mieszkalne i mieszkalno-usługowe. Część ścian oficyny styka się z sąsiednimi budynkami. Powierzchnia zabudowy wynosi 124,00 m², powierzchnia użytkowa budynku wynosi 265,05 m², łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń wynosi 349,67 m² (obejmuje powierzchnię lokali, powierzchnię pomieszczeń przynależnych oraz powierzchnie wspólnego użytku), kubatura wynosi 1600 m³. Parametry powierzchni i kubatury przyjęto na podstawie Inwentaryzacji budowlanej sporządzonej w październiku 2007 r. przez PUBiT „TELBUD 59”. Powierzchnia użytkowa według kartoteki budynków z bazy danych Wydziału Geodezji i Kartografii wynosi 267,46 m². W budynku znajduje się 7 lokali mieszkalnych, w piwnicy – pomieszczenia gospodarcze, na najwyższej kondygnacji: poddaszu – lokal nr 7 i pomieszczenia strychowe, nie stanowiące odrębnej własności. Wszyscy lokatorzy zostali wyprowadzeni i budynek od maja 2020r. stanowi pustostan. Stan techniczny budynku średni, standard wykończenia niski, elementy konstrukcyjne budynku nie wykazują uszkodzeń. Fundamenty kamiennie-ceglane. Ściany konstrukcyjne zewnętrzne gr. 58 cm murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej, ściany wewnętrzne nośne gr. 33 cm murowane z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej, ściany działowe gr. 12-14 cm murowane z cegły ceramicznej pełnej. Strop murowany, kolebkowy nad piwnicą, wyżej stropy w konstrukcji drewnianej, belkowej ze

słupem pałapem. Dach konstrukcji drewnianej, kryty papą na deskowaniu. Schody na klatce schodowej drewniane, pomiędzy poziomem I i II piętra – metalowe ażurowe. Stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa drewniana, płytowa. Podłogi z desek drewnianych i ceramiczne. W lokalach wykończone okładzinami różnego typu (wykładziny PCV, panele podłogowe, płytki). Budynek posiada ograniczone możliwości adaptacji z uwagi na dostęp wyłącznie przez korytarz budynku głównego usytuowanego przy ul. Łaziennej 24. Podwórze utwardzone, nawierzchnia betonowa w złym stanie.

Na podstawie zgody wyrażonej przez dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej – jednostki organizacyjnej Gminy Miasta Toruń w piśmie z dnia 30 czerwca 2011r. właściciel nieruchomości sąsiedniej położonej przy ul. Łaziennej 26, wykonał w ścianie bocznej budynku wybicie otworu drzwiowego, umożliwiającego wyjście na teren podwórka nieruchomości przy ul. Łaziennej 24 A. Zgoda została wydana na podstawie opinii Komendanta Miejskiej Straży Pożarnej, jest to droga ewakuacyjna, która może być użytkowana tylko w sytuacjach stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia przebywających w lokalu osób.

Na tylnej ścianie budynku frontowego położonego przy ul. Łaziennej 24 od strony podwórza nieruchomości przy ul. Łaziennej 24 A zostały zamontowane urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne, zaś na terenie działki zbywanej nr 37/2 przy tylnej ścianie budynku frontowego znajduje się świetlik piwniczny zabudowany luksferami oraz wentylacja z pomieszczeń piwnicznych. Ww. urządzenia zostały zamontowane przez właściciela nieruchomości przy ul. Łaziennej 24 bez zgody Gminy Miasta Toruń. Właściciel nieruchomości został wezwany do usunięcia tych urządzeń.

4. Budynek jest wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. Ogrzewanie indywidualne w lokalach, piecowe, co etażowe, elektryczne. W ulicy Łaziennej przebiega sieć ciepłownicza. Wodomierz główny rejestrujący pobór wody w nieruchomości przy ul. Łaziennej 24 A, znajdujący się w pomieszczeniu węzła cieplnego PGE Toruń SA w budynku głównym przy ul. Łaziennej 24 został zdemonstrowany przez Toruńskie Wodociągi Sp. z o.o. w dniu 4 czerwca 2020r., a przyłącze zostało zakorkowane, w ulicy nie ma zamontowanej zasuwy domowej. W dniu 3 grudnia 2021r. został przeprowadzony przez Toruńskie Wodociągi przegląd kanalizacji sanitarnej na terenie podwórka nieruchomości przy ul. Łaziennej 24 A i nie stwierdzono, żeby instalacją kanalizacyjną płynęły ścieki z innych nieruchomości, budynek oficyny posiada dwa piony kanalizacyjne oraz odpływ z dachu, dodatkowo na podwórku znajduje się wpust odwadniający teren między kamienicami. Szafka z przyłączem gazowym znajduje się na zewnętrznej ścianie budynku głównego. Liczniki gazowe oraz liczniki energii elektrycznej były zlokalizowane w budynku oficyny odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego.

5. Działka nr 37/2 zabudowana budynkiem oficyny powstała na skutek dokonanego w dniu 31 sierpnia 1998 r. podziału działki geod. nr 37, z której wydzielono działkę 37/1 o powierzchni 0,0202 ha, zabudowaną budynkiem frontowym, który wraz z działką jest wpisany do rejestru zabytków Województwa Kujawsko Pomorskiego pod nr A/115 – decyzja z dnia 29 września 2003r. i stanowi własność prywatną oraz działkę 37/2 o powierzchni 0,0218 ha, będącą przedmiotem sprzedaży. Powyższe oznacza, że przed podziałem nieruchomości stanowiła funkcjonalną i architektoniczną całość zatem sieci infrastruktury technicznej (przyłącza) obsługujące budynek będący przedmiotem sprzedaży są powiązane z budynkiem frontowym i uzgodnienia w zakresie korzystania z istniejącej infrastruktury czy też wykonania nowych przyłączy wymagają uzgodnień z właścicielem nieruchomości przy ul. Łaziennej 24.

6. Nabywca nieruchomości przyjmuje do wiadomości, że dla budynku znajdującego się na nieruchomości przy ul. Łaziennej 24 A nie sporządzono świadectwa charakterystyki energetycznej.

7. Przed przystąpieniem do przetargu jego uczestnik winien we własnym zakresie ustalić możliwość realizacji na nieruchomości planowanego przedsięwzięcia oraz jego

zgodność z przepisami odrębnymi.

8. W księdze wieczystej KW Nr TOIT/00049012/2 w „Dziale I – spis spraw związanych z własnością, znajduje się wpis o treści: „na rzecz każdego właściciela niniejszej nieruchomości, oznaczonej jako działka numer 37/2, przysługuje nieodpłatna nieoznaczona czasowo służebność gruntowa, która polegać będzie na prawie przechodu korytarzem o powierzchni 24 m², zgodnie z załącznikiem mapowym, w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej, z obowiązkiem wykonywania związanych z wykonywaniem służebności. W przypadku niewywiązywania się z utrzymywania urządzeń związanych z wykonywaniem służebności, właściciel nieruchomości obciążonej może obciążyć właściciela nieruchomości władnącej kosztami utrzymywania urządzeń związanych z wykonywaniem służebności, ograniczając jej wykonywanie do nieruchomości objętej KW Nr TOIT/47963/9

§4.1. Nieruchomość przy ul. Łaziennej 24 A jest położona w obrębie średniowiecznego zespołu miejskiego Torunia, wpisanego w dniu 6 grudnia 1997 r. na listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Naturalnego UNESCO oraz do rejestru zabytków Stare i Nowe Miasto decyzją nr A/1372 z dnia 29 grudnia 1952 r. Przed remontem budynek oficyny należy poddać badaniom konserwatorskim i architektonicznym. Obecnie w budynku oficyny istnieje dużo wtórnych podziałów, które zacierają pierwotny układ przestrzenny. Należy liczyć się z koniecznością uczynienia pierwotnego układu. Zakres prac remontowo - konserwatorskich będzie uzależniony od wyników badań oraz od zakresu planowanych prac modernizacyjnych i adaptacyjnych w budynku. Prace remontowo - konserwatorskie planowane do wykonania w budynku podlegają uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

2. Nieruchomość jest położona na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Torunia Nr 805/18 z dnia 25 stycznia 2018 r., nieruchomość znajduje się w granicach jednostki VI Stare Miasto, w strefie C, w podstrefie C.1, na obszarze funkcjonalnym oznaczonym jako „obszary wielofunkcyjne”.

§5.1 Ustala się następujące warunki przetargu:

Cena wywoławcza	wadium
900.000,-	90.000,-

2. Sprzedaż podlega zwolnieniu z podatku VAT jako, że dostawa nieruchomości spełnia przesłanki do zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług - na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy o podatku od towarów i usług. Nieruchomość przeszła przez proces „pierwszego zasiedlenia”, a jej dostawa nastąpi po upływie dwóch lat od tego zdarzenia.

§6.1 W umowie sprzedaży nieruchomości przy ul. Łaziennej 24A nabywca zobowiązany zostanie do rozpoczęcia prac remontowo-konserwatorskich i budowlanych całego budynku w celu doprowadzenia go do stanu używalności, z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 1 niniejszego regulaminu, w ciągu 2-ech lat od dnia jego nabycia i zakończenia tychże prac w terminie 4 lat, licząc od daty nabycia. Z uzasadnionych przyczyn Prezydent Miasta może te terminy przesunąć.

2. Za termin rozpoczęcia prac remontowych uznaje się pierwszy wpis w dzienniku budowy o rozpoczęciu robót. Za termin zakończenia prac uznaje się uzyskanie przez inwestora decyzji pozwolenie na użytkowanie, a jeśli nie jest to wymagane przyjęcie zgłoszenia do użytkowania.

3. Dotrzymanie przez nabywcę terminów, określonych w ust. 1 zabezpieczone

zostanie karą umowną, wynoszącą 5.000,- zł, za każdy pełny miesiąc zwłoki, w przypadku nie rozpoczęcia lub nie zakończenia prac remontowych w terminach.

4. Zapłata kary zostanie poddana rygorowi egzekucji na zasadach określonych w art. 777 Kpc.

5. W przypadku zbycia przez nabywcę nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu przed zrealizowaniem zobowiązań, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 nabywca będzie zobowiązany do tego aby w umowie z kolejnym nabywcą zawrzeć obowiązek zapewnienia przez niego (i ewentualnych kolejnych nabywców) realizacji zobowiązań remontowych budynku oraz obowiązek poddania się karom umownym na rzecz Gminy Miasta Toruń. Oznacza to, że kolejny nabywca przejmie zobowiązania, o których mowa w ust. 1-3, wynikające z nałożonych przez Gminę terminów rozpoczęcia i zakończenia remontu kamienicy. Nabywca zobowiązuje się do tego, że w umowie z kolejnym nabywcą zapewni zapis zgodnie, z którym kolejny nabywca podda się rygorowi egzekucji kar zastrzeżonych na wypadek niedotrzymania terminów wykonania prac remontowych na zasadach określonych w art. 777 Kpc na rzecz osoby trzeciej – Gminy Miasta Toruń. Kary, o których mowa w zdaniu poprzednim naliczone będą od terminów wynikających z pierwotnej umowy sprzedaży tej nieruchomości przez Gminę Miasta Toruń. W przypadku gdy nabywca nieruchomości nie wprowadzi do umowy z kolejnym nabywcą zapisów, o których mowa powyżej wówczas dalej ponosi odpowiedzialność za zobowiązania, o których umowa w ust. 1-4, tj. będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej na rzecz Gminy Miasta Toruń mimo, iż nie będzie już właścicielem tej nieruchomości.

§7.1. W przetargu mogą wziąć udział podmioty, które wpłacą wadium w pieniądzu przelewem na konto Urzędu Miasta Torunia - BANK MILLENNIUM S.A. O/Toruń nr 62 1160 2202 0000 0003 3943 1400 w terminie **do dnia 21 września 2022r., włącznie**. Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Gminy. Na dowodzie wpłaty należy umieścić dopisek wskazujący oznaczenie nieruchomości, do licytacji której uczestnik zamierza przystąpić. Wpłacone wadium uprawnia do uczestnictwa wyłącznie w przetargu, którego dotyczy.

2. Podmioty, które wpłacą wadium w sposób niezgodny z postanowieniami ust. 1, w szczególności gdy wadium zostanie wpłacone w gotówce w kasie Urzędu Miasta Torunia, nie zostaną dopuszczone do udziału w przetargu.

3. Komisja przetargowa w dniu 23 września 2022r. stwierdzi dokonanie wpłaty wadium na podstawie wyciągu bankowego z wskazanego konta i sporządzi wykaz osób, które spełniły ten warunek.

§8.1. Uczestnicy przetargu i osoby działające w ich imieniu winni przed przystąpieniem do licytacji przedstawić Komisji Przetargowej:

- 1) wszyscy: dokument potwierdzający tożsamość tj. dowód osobisty lub paszport;
- 2) osoby prawne i jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznała zdolność prawną: aktualny wypis z właściwego rejestru oraz upoważnienie organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu;
- 3) pełnomocnicy - pełnomocnictwo do uczestnictwa w przetargu (w formie pisemnej) lub pełnomocnictwo do nabycia nieruchomości (w formie aktu notarialnego);
- 4) małżonek zamierzający samodzielnie licytować nieruchomość nabywaną do majątku wspólnego – pisemną zgodę współmałżonka, ze wskazaniem ograniczenia co do wysokości ceny lub bez ograniczenia kwotowego.

2. Nie przedłożenie wymaganych dokumentów wymienionych w ust. 1 skutkować będzie nie dopuszczeniem do uczestnictwa w przetargu.

3. 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.

§9.1. Licytacja odbywa się przez podniesienie ręki osoby biorącej udział w przetargu oraz głośne podanie oferowanej ceny, będącej powiększeniem ceny wywoławczej o kolejne postąpienia.

2. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienie w wysokości nie niższej jak 1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

§ 10.1. O rozstrzygnięciu licytacji decyduje wielkość i kolejność zaoferowanej ceny.

2. Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

§11. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§12. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny sprzedaży z chwilą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Wadium ulega przepadkowi w wypadku uchylenia się od zawarcia aktu notarialnego przez uczestnika, który przetarg wygrał.

§13. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie niezwłocznie, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, unieważnienia lub rozstrzygnięcia przetargu, zwrócone przelewem - w wysokości nominalnej, na wskazane przez nich na piśmie 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, o ile przelew został dokonany z konta bankowego.

§14. 1. Protokół przetargu sporządza się w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

2. Protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

§15.1. Prezydent Miasta Torunia zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

2. Umowa sprzedaży nieruchomości, w formie aktu notarialnego, winna zostać zawarta najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W przypadku wystąpienia wyjątkowych okoliczności, których osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie mogła przewidzieć w dniu przetargu, Prezydent Miasta Torunia może zdecydować o przesunięciu terminu zawarcia umowy.

3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, Prezydent Miasta Torunia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

§16. Zwycięzca przetargu zobowiązany jest zapłacić ustaloną w przetargu cenę sprzedaży nieruchomości pomniejszoną o wpłacone wadium, przelewem na rachunek bankowy Urzędu Miasta Torunia - BANK MILLENNIUM S.A. O/Toruń nr 95 11602202 0000 0000 6171 9127, przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości w

terminie i w sposób umożliwiający potwierdzenie wpływu środków pieniężnych na wyżej wskazane konto.

§17. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca następuje z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

§18. Koszty nabycia nieruchomości ponosi nabywający.

§19. Geodezyjne dane nieruchomości zostały podane na podstawie informacji z ewidencji gruntów i budynków.

2. Okazanie przez geodetę granic nieruchomości, z której wyodrębniony zostanie lokal odbyć się może na koszt i wniosek nabywcy.

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

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

§22. Prezydent Miasta Torunia rozpatrzy skargę w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania.

§23. Do czasu rozpatrzenia skargi wstrzymane zostają czynności związane ze zbyciem.

IW

Z-CA DYREKTORA
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Elzbieta Kowalska

RADCA PRAWNY

Rafał Rojek
Tr. 1035

wz. PREZYDENTA MIASTA

Zastępca
Prezydenta Miasta Torunia

Zbigniew Fiderewicz