

W odpowiedzi na e-maila otrzymanego w dniu 12.06.2015 r z redakcji „Opczno.info” w sprawie dzierżawy zespołu pałacowo – parkowego w Białaczowie informuję :

Ad. 1 Cena wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego zabytkowego zespołu pałacowo -parkowego w Białaczowie została określona na podstawie opinii szacunkowej wykonanej w formie operatu szacunkowego wykonanego przez Rzecznawcę Majątkowego Pana Zbigniewa Rychlickiego i wynosiła 3 000,00 zł netto. Określając wysokość przedmiotowego czynszu rzeczoznawca majątkowy zastosował metodę porównywania parami, przyjmując do porównań nieruchomości podobne tj. parki podworskie wpisane do rejestru zabytków z terenu województwa mazowieckiego i łódzkiego .

Ad. 2 Przy wyborze najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa Starostwa Powiatowego w Opcznie kierowała się następującym kryterium i jego znaczeniem:

- najwyższa oferta cenowa miesięcznego czynszu dzierżawnego.

Szczegóły przygotowania oferty i kryteria jej oceny zostały ustalone w regulaminie oraz formularzu ofertowym przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym w Białaczowie na okres 25 lat.

Ad. 3 Poza wysokością czynszu dzierżawnego było również szereg innych wymagań dla Oferentów, które były zapisane w regulaminie, umowie oraz załącznikach do w/w przetargu, a mianowicie:

- obowiązek wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości 12 mies. czynszu,
- ubezpieczenie mienia do wartości księgowej przedmiotowej nieruchomości,
- obowiązek dostarczenia aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego,
- ponoszenie wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości zabytkowej, oprócz czynszu dzierżawnego, -opłaty za podatki, przyłącza mediów, uzyskania warunków technicznych związanych z remontem lub powstaniem instalacji, ponoszenie kosztów za obowiązkowe przeglądy techniczne,
- przystosowanie nieruchomości do potrzeb własnych, zgodnie z opisem planowanej działalności , tj. adaptacja i remont w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy, na własny koszt i odpowiedzialność, po uzyskaniu wymaganych przepisami zezwoleń

budowlanych i innych lub dokonaniu stosownych zgłoszeń wymaganych przez przepisy prawa budowlanego, w tym po przygotowaniu programu użytkowego dostosowanego do zabytkowego charakteru obiektu,

-uzgadnianie wszelkich prac w przedmiotowym zespole z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wydierżawiającym.

W w/w dokumentach do przetargu oraz w umowie dzierżawy była również informacja o zleconym przez Powiat planie rewitalizacji parku w zabytkowym zespole pałacowo – parkowym, dotyczącym w szczególności układu wodnego, nasadzenia zieleni i układu komunikacyjnego

Ad. 4 Weryfikacja firmy nastąpiła podczas sprawdzania kompletności dokumentacji złożonej wraz z formularzem ofertowym, stanowiącym załącznik nr 2 do przetargu. Wiarygodność firmy została potwierdzona dokumentami z Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz wyciągiem z krajowego rejestru sądowego.

Ad 5 Firma H.R. TRADING Sp. z o.o. profil prowadzonej działalności opisała w formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik do prowadzonego postępowania przetargowego, tj. ośrodek terapii zaburzeń pamięci, rehabilitacji, ruchowej, neurologicznej, geriatrycznej dla osób z zaburzeniami mowy oraz rehabilitację psychoruchową „hipoterapię”.

Ad. 6 Dzierżawca posiadał w Dziale 3 wypisu z krajowego rejestru sądowego Spółki H.R. TRADING Sp. z o.o (KRS 0000409431) wpis między innymi z zakresu praktyki lekarskiej i pozostałej działalności w zakresie opieki zdrowotnej.

Ad. 7 W umowie dzierżawy z dnia 27 listopada 2014 r. istnieją zabezpieczenia dające Wydierżawiającemu możliwość rozwiązania lub wypowiedzenia umowy w przypadku gdy Dzierżawca nie będzie przestrzegał wytycznych Konserwatora Zabytków i Wydierżawiającego.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, Delegatura w Piotrkowie Tryb. w związku z wycinką drzew i krzewów w zabytkowym parku bez wymaganego pozwolenia wydał decyzję Nr 72/2015 z dnia 10.03.2015 r. nakazującą Dzierżawcy - firmie H.R. TRADING Sp. z o.o. reprezentowanej przez prokurenta Pana Romana Hurkałę w trybie natychmiastowym wstrzymanie robót przy pałacu i na terenie parku w Białaczowie, skierował pismo do Wójta Gminy w Białaczowie o naliczenie

administracyjnej kary pieniężnej za zniszczenie zieleni w obrębie zespołu pałacowo – parkowego oraz zwrócił się z pismem do Zarządu Powiatu Opoczyńskiego o natychmiastowe rozwiązanie umowy dzierżawy zawartej w dniu 27 listopada 2014r.

W związku z powyższym Starosta Opoczyński zorganizował spotkanie z Konserwatorem Zabytków oraz Dzierżawcą nieruchomości, celem omówienia zagrożeń, stanowisk wszystkich stron oraz dalszych działań.

Dnia 20.05.2015r. Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał decyzję WUOZ-PT.A.5146.37.2015.AWS nakazującą Dzierżawcy H.R. TRADING Sp. z o.o. uporządkowanie terenu oraz doprowadzenie zabytku – zespołu pałacowo – parkowego do jak najlepszego stanu w następujący sposób:

1. przeprowadzić prace porządkowe, tj. usunąć chwasty i samosiewy drzew i krzewów w wieku do 10 lat,
2. przeprowadzić prace pielęgnacyjne i sanitarne przy drzewostanie parkowym z uwzględnieniem niezbędnych wycinek drzew,
3. dokonać nowych uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
4. wykonać remont i odtworzyć układ wodny wraz z remontem i odbudową urządzeń piętrzących i elementami małej architektury (kładki, mostki),
5. wykonać remont i odtworzenie układu drogowego.

Wojewódzki Konserwator Zabytków w decyzji j.w. ustalił, że prace wymienione w pkt 1-5 Dzierżawca winien wykonać w terminie do dnia **30 czerwca 2016** roku na podstawie uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków program prac konserwatorskich.

Ad. 8 Starostwo Powiatowe w Opocznie we wszelkich sprawach związanych z dzierżawą zespołu pałacowo – parkowym w Białaczowie kontaktuje się z przedstawicielem Spółki H.R. TRADING Sp. z o.o. - Panem Romanem Hurkałą, który w postępowaniu przetargowym występował jako prokurent, a obecnie dysponuje pełnomocnictwem udzielonym przez w/w spółkę.

STAROSTA

Michał Bóg