**Obwieszczenie**

Nr WGN.6840.1.14.2021.IW

## Prezydenta Miasta Torunia z dnia 1 marca 2023r.

w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, przeznaczonej do sprzedaży

Na podstawie:

art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz Uchwały Nr 791/2022 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.

**Prezydent Miasta Torunia**

**podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, przeznaczonej do sprzedaży**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp** | **Położenie** | **KW Nr** | **Oznacz. geodezyjne/ obręb/użytek** | **Pow. gruntu** | **Cena wywoławcza** |
| 1. | ul. Łazienna 24 A | TO1T/00049012/2 | dz. nr 37/2  ob. 16  użytek B (tereny mieszkaniowe) | 0,0218 ha | 550.000,00 zł |

1. 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.

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). Wszyscy lokatorzy zostali wyprowadzeni i budynek od maja 2020r. stanowi pustostan. 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.

1. 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.
2. Dla budynku oficyny będącego przedmiotem sprzedaży została wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Toruniu decyzja znak PINB.452.6.2019.EF z dnia 23 kwietnia 2020r. nakazująca – w związku ze stwierdzeniem nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łaziennej 24A w Toruniu, który może zagrażać życiu i zdrowiu ludzi oraz bezpieczeństwu mienia – właścicielowi budynku przy ul. Łaziennej 24A usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w ww. obiekcie w zakresie:
3. niezbędnym dla zabezpieczenia konstrukcji w/w obiektu poprzez:
4. wymianę istniejącej zdegradowanej konstrukcji wsporczej ściany tylnej na nową konstrukcję stalową zamontowaną na ceglanej tylnej ścianie budynku, wykonaną w kształcie pionowego rusztu z ceowników stalowych C160 – zgodnie z koncepcją zawarta na rysunku nr K-2.0 „Ekspertyzy stanu technicznego tylnej ściany budynku przy ul. Łaziennej 24A w Toruniu”, zachowując dotychczasowy sposób kotwienia konstrukcji zabezpieczającej, tj.: użyć kotew odtworzonych na podstawie kotew zastosowanych w istniejącym zabezpieczeniu,
5. podstemplowanie w rozstawie co 1,5 m stropów wszystkich kondygnacji oraz konstrukcji dachu,

oraz

1. niezbędnym dla spełnienia warunków bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństw użytkowania obiektu, w konsekwencji zapewniając bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwo mienia, poprzez:
2. naprawę ściany nośnej, tylnej:
3. uzupełnienie spoin i ubytków w murze ściany zaprawą cementowo-wapienną marki 5 MPa
4. wymianę uszkodzonych cegieł w murze ściany,
5. wzmocnienie muru ściany poprzez wklejenie w poziomie spoiny murów prętów stalowych o średnicy 8 mm. Pręty należy umieścić w co drugiej spoinie poziomej muru i zakotwić w ścianach prostopadłych do muru wzmacnianego,
6. przemurowanie luźnych cegieł,
7. przemurowanie kominów powyżej połaci dachu, polegające na demontażu istniejących elementów i ponownym wybudowaniu kominów ponad połać dachu,
8. wymianę zdegradowanych biologicznie desek podbitki dachu,
9. wymianę przerdzewiałego orynnowania dachu,
10. uszczelnienie pokrycia dachu za pomocą papy termozgrzewalnej,
11. skucie luźnych tynków na elewacjach,
12. wypełnienie zaprawa pęczniejąca (do renowacji murów) miejsc rys i spękań ścian,
13. wymianę drewnianej stolarki okiennej na poddaszu i klatce schodowej,
14. naprawę stropów kondygnacji mieszkalnych poprzez wbudowanie pod istniejącymi stropami belek drewnianych o wym. 14 x 14 cm. Belki należy wbudować w środku rozpiętości stropów prostopadle do belek stropowych i oprzeć na słupach drewnianych o przekroju 14x14cm, ustawionych w rozstawie co 1,5 m na leżniach. Podparcie należy wykonać rozpoczynając od stropu II piętra (lokal nr 6), następnie strop I piętra (lokal nr 4), w dalszej kolejności na parterze. Osie podłużne słupów każdej kondygnacji muszą się pokrywać, słupy na parterze należy posadowić na wzmocnionej posadzce betonowej,
15. wzmocnienie konstrukcji dachu poprzez dodanie nowych krokiew o przekroju 8 cm na 15 cm w rozstawie co 70 cm.
16. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zakazał w trybie natychmiastowym użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łaziennej 24A w Toruniu w całości do czasu usunięcia nieprawidłowości wyżej opisanych. Ciężar wykonania nakazu, o którym mowa w pkt 3 obciążać będzie nowego właściciela nieruchomości przy ul. Łaziennej 24A.
17. Budynek oficyny 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 zdemontowany 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.
18. 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 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.
19. Nieruchomość przy ul. Łaziennej 24A jest położona w obrębie średniowiecznego zespołu miejskiego, wpisanego w dniu 4 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. Miejski Konserwator Zabytków rekomenduje sprzedaż budynku w całości jednemu podmiotowi wskazując, że ze względu na wartość budynku oraz potencjalną możliwość odkrycia w nim różnych elementów zabytkowych, pozostawienie budynku w rękach jednego właściciela gwarantuje możliwość wykonania całościowego remontu obiektu z utrzymaniem lub ewentualnym przywróceniem wartościowych elementów układu przestrzennego. 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 uczytelnienia 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.
20. 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”.
21. 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.
22. Prezydent Miasta Torunia zawiadamia poprzednich właścicieli zbywanej nieruchomości przejętej przed  
    5 grudnia 1990 r. lub jej spadkobierców, o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości. Warunkiem jest złożenie wniosku o nabycie w terminie 6-ciu tygodni od dnia ogłoszenia niniejszego obwieszczenia, na adres Urzędu Miasta w Toruniu ul. Wały Gen. Sikorskiego 8 oraz oświadczenie o wyrażeniu zgody na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. podaną w niniejszym obwieszczeniu. Prawo to nie przysługuje w stosunku do nieruchomości, o których mowa w art. 216a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
23. Wykaz wywiesza się na okres 21 dni tj. od dnia 2 marca 2023r. do 23 marca 2023r.
24. Po upływie terminów, o których mowa w wykazie, ogłoszony zostanie przetarg na sprzedaż nieruchomości.
25. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

*/Niniejsze obwieszczenie zostało podpisane*

*przez Kamilę Popielę*

*Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami*

*Urzędu Miasta Torunia/*

IW