

ZARZĄDZENIE NR 133
PREZYDENTA MIASTA TORUNIA
z dnia 21.06.2023 r.

w sprawie ustalenia regulaminu I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Stromej 10 i powołania Komisji do przeprowadzenia przetargu.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 poz. 40 ze zm¹) oraz Uchwały Rady Miasta Torunia nr 1075/23 z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, położonej w Toruniu przy ul. Stromej 10 zarządza się, co następuje:

§ 1. Powołać Komisję do przeprowadzenia I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w Toruniu przy ul. Stromej 10 w następującym składzie:

- 1) Przewodnicząca Komisji - Katarzyna Wesołowska;
- 2) Członek Komisji - Katarzyna Kierys
- 4) Członek Komisji - Iwona Więckowska
- 4) Członek Komisji - Robert Dąbrowski

§ 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 nr 115, na pierwszym piętrze.

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

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Torunia

Michał Zaleski

1. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 poz. 572.

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
Kamila Popiela

Nie wchodzi w zakres
pod względem prawnym
RADCA PRAWNY
Agnieszka Kuklińska

REGULAMIN I PRZETARGU

§ 1.1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezydent Miasta Torunia na podstawie:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,
- Uchwały Rady Miasta Torunia nr 1075/23 z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, położonej w Toruniu przy ul. Stromej 10,
- 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 **24 października 2023 r. o godz. 10.00.**

§ 3. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość gruntowa, niezabudowana, stanowiąca własność Gminy Miasta Toruń, wpisana do księgi wieczystej KW nr TO1T/00002684/2, szczegółowo opisana poniżej:

Lp.	Położenie	Nr działki/użytek	Pow. w ha	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: Uchwała RMT nr 131/11 z 30.06.2011 r.
1	ul. Stroma 10 obręb 12	199/2 użytek: Bi – inne tereny zabudowane,	0,0667	Nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem: 9.05.U2/ZZ o przeznaczeniu podstawowym: „usługi w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w tym w szczególności z zakresu rekreacji i turystyki z wyłączeniem handlu, transportu, motoryzacji, rzemiosła i usług produkcyjnych” oraz przeznaczeniu dopuszczalnym: „w części terenu położonego na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią – zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej; w pozostałej części – funkcja mieszkaniowa integralnie związana z przeznaczeniem podstawowym terenu”, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 planu, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

§ 4.1. Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu znajduje się w prawobrzeżnej części Torunia, w dzielnicy Rybaki. W okolicy działki są zabudowania mieszkalne jednorodzinne,

wielorodzinne, Port Zimowy, rzeka Wisła. W dalszej odległości Park Miejski przy ul. Bydgoskiej i obrzeża Starówki. Nieruchomość ma regularny kształt zbliżony do kwadratu, z niewielkim spadkiem. Na działce znajdują się duże drzewa, które znacząco ograniczają możliwości zagospodarowania terenu oraz pozostałości po poprzednim użytkowaniu terenu (fragmenty betonowych posadzek i podjazdów do garaży). Grunt jest z trzech stron ogrodzony. W działkach III i IV powołanej księgi wieczystej nieruchomości wpisów brak.

2. Grunt znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego Bydgoskiego Przedmieścia i Rybaków, który to układ wpisany jest do rejestru zabytków na podstawie decyzji Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu (nr wpisu A/1596 do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego). Przedmiotowa nieruchomość indywidualnie nie jest wpisana do rejestru zabytków.

3. Ulica Stroma jako jedyna w mieście zachowała pierwotną zabudowę przedmiejską o specyfice przedmieścia rybackiego i robotniczego. Budynki od nr 3 do 11 prezentują spójny typ domu w konstrukcji szkieletowej powstałego w końcu XIX wieku.

4. Działka znajduje się w granicach strefy III ochrony konserwatorskiej obszarów ze znacznym udziałem elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych. Przedmiotem ochrony są walory przyrodniczo-krajobrazowe reprezentowane przez zróżnicowaną rzeźbę terenu, szatę roślinną. Projekty zagospodarowania terenu, budowlane i wszelkie zamierzenia inwestycyjne oraz dotyczące zieleni wymagają uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków. Wszelka nowa zabudowa może mieć maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i częściowo użytkowe poddasze. Nowa zabudowa winna nawiązywać do znajdujących się przy ulicy budynków dwukondygnacyjnych o wartościach historyczno-kulturowych. Należy zapewnić wysoki poziom projektowanej zabudowy, wprowadzając w historyczne otoczenie nową jakość współczesnej architektury.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje maksymalną ochronę istniejącego zadrzewienia. Na nieruchomości występują ruchy masowe ziemi i zagrożenie osuwania się mas ziemnych, ze zboczem o spadku 5° – 12° . Z tego względu plan nakazuje wprowadzenie zieleni stabilizującej skarpe lub zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych. Plan zakazuje lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych i garaży na funkcje mieszkalne lub usługowe.

6. Część nieruchomości położona jest w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w związku z czym obowiązują zasady określone w przepisach ustawy - Prawo wodne. Dla projektowanej zabudowy obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

7. Dojazd do nieruchomości odbywa się z dróg publicznych: przez ul. ks. J. Popieluszki o nawierzchni utwardzonej i niewielkim natężeniu ruchu samochodowego (jednostka planistyczna 9.05.KD(D)1/ZZ) oraz przez południowy odcinek ul. Stromej (jednostka planistyczna 9.05 KDx5/ZZ).

8. Nieruchomość jest nieuzbrojona. Przez grunt przebiega w niewielkiej części wschodnio-

północnego narożnika fragment sieci energetycznej, a także przyłączy ze studzienką wodociągową prowadzące do sąsiedniej nieruchomości, które może ograniczyć zagospodarowanie terenu gminnego. Przyłączy wodociągowe jest prawdopodobnie czynne, niemniej zgodnie z informacją Toruńskich Wodociągów sp. z o.o. w Toruniu Spółka nie posiada na danej działce żadnych przewodów oraz urządzeń stanowiących jej własność. Zaopatrzenie nieruchomości gminnej w wodę będzie mogło nastąpić w nawiązaniu do istniejącej w północnej części ulicy Stromej sieci wodociągowej DN100. Na wysokości danej posesji brak jest natomiast sieci kanalizacji sanitarnej, a jej budowa w ulicy Stromej nie została przewidziana w obowiązującym „Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych Toruńskich Wodociągów na lata 2022-2026”. Nie wyklucza się istnienia innych przyłączy bądź urządzeń nie ujawnionych na mapie. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne bądź zabudowa terenu wymagają uzgodnienia przez inwestora z gestorami sieci w zakresie możliwości i warunków zaopatrzenia w media, sposobu zagospodarowania gruntu zajętego przez sieci lub urządzenia i w razie konieczności dyslokacji ich na koszt inwestora.

9. Nabywca nieruchomości w akcie notarialnym zostanie zobowiązany do każdorazowego nieodpłatnego udostępnienia nabywanego gruntu właścicielowi infrastruktury w celu dokonywania prac konserwatorskich lub usunięcia ewentualnych awarii oraz przyłączania nowych inwestycji do już istniejących sieci.

§ 5.1. Szczegółowe ustalenia planu zawarte są w treści powołanej uchwały Rady Miasta Torunia. Przed przystąpieniem do przetargu jego uczestnik powinien we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność zapoznać się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu i ustalić możliwość realizacji na nieruchomości planowanych przedsięwzięć oraz ich zgodność z przepisami odrębnymi.

2. W wyniku funkcjonowania terenu jako ogólnodostępnego dla osób trzecich, mogą wystąpić dzikie wysypiska śmieci.

§ 6. Ustala się następujące warunki przetargu:

Lp	Położenie	Nr działki	Cena wywoławcza brutto (zł)	Wadium (zł)
1	Stroma 10	199/2	500 000	50 000

§ 7. 1. W przetargu mogą wziąć udział podmioty, które wpłacą wadium w pieniądzu w drodze jednorazowego przelewu na konto Urzędu Miasta Torunia - BANK MILLENNIUM S.A. Oddział Toruń nr 62 1160 2202 0000 0003 3943 1400 w terminie do dnia 18 października 2023 r. 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 przed otwarciem przetargu stwierdzi dokonanie wpłaty wadium na podstawie wyciągu bankowego z wskazanego rachunku bankowego 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 np. 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 na udział w licytacji i odpłatne nabycie nieruchomości.

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 niż 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. Sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem przetargu jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług według stawki 23%, a cena wywoławcza nieruchomości i ustalona w przetargu cena nieruchomości stanowi cenę brutto w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług.

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

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. 1. Protokół z przetargu sporządza się w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

2. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§ 16. 1. Prezydent Miasta Torunia zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o terminie i miejscu 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 w terminie 2 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 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.

§ 17. Zwycięzca przetargu zobowiązany jest zapłacić ustaloną w przetargu cenę sprzedaży po-
mniejszą o wpłacone wadium przelewem na rachunek bankowy Urzędu Miasta Torunia BANK
MILLENNIUM S.A. O/Toruń nr 95 1160 2202 0000 0000 6171 9127 przed zawarciem umowy
notarialnej przenoszącej własność, w terminie i w sposób umożliwiający potwierdzenie wpływu
środków pieniężnych na powyżej wskazany rachunek bankowy. Za datę wpłaty ceny sprzedaży uznaje
się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Gminy Miasta Toruń.

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

§ 19. Wszelkie koszty nabycia nieruchomości, w tym koszty notarialne i sądowe ponosi jej
nabywca.

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

2. Okazanie przez geodetę granic nieruchomości odbyć się może na koszt i wnioski nabywcy.

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

§ 22. 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.

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

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