

# Urząd Miasta Torunia

<https://bip.torun.pl/przetarg-nieruchomosci/52541/lazienna-24-a-nieruchomosc-zabudowana>

## Łazienna 24 A (nieruchomość zabudowana)

<b>Adres nieruchomości</b>	łazienna 24 A (nieruchomość zabudowana)
<b>Przetarg na</b>	sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Toruniu przy ul. Łaziennej 24 A, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń
<b>Typ przetargu</b>	przetarg ustny nieograniczony
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	nieruchomość zabudowana
<b>Cena wywoławcza</b>	550.000,00 zł, wadium 55.000,00 zł
<b>Data przetargu</b>	<b>20.06.2023</b> godz. 10:00

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.

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 **14 czerwca 2023r., włącznie**. Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Gminy. Na dowódzie wpłaty należy umieścić dopisek wskazujący oznaczenie nieruchomości, do licytacji której uczestnik zamierza przystąpić. Wpłacone wadium uprawnia do uczestnictwa wyłącznie w przetargu, którego dotyczy.

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

### Opis nieruchomości:

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 m<sup>2</sup>, w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej, z obowiązkiem utrzymywania urządzeń związanych z wykonaniem służebności. Brak możliwości dojazdu do nieruchomości.

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 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 265,05 m<sup>2</sup>, łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń wynosi 349,67 m<sup>2</sup> (obejmuje powierzchnię lokali, powierzchnię pomieszczeń przynależnych oraz powierzchnie wspólnego użytku),

kubatura wynosi 1600 m<sup>3</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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.

### **Obciążenia**

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 wybitcie 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.

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:

A) niezbędnym dla zabezpieczenia konstrukcji w/w obiekcie poprzez:

1) 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 zawartą 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,

2) podstemplowanie w rozstawie co 1,5 m stropów wszystkich kondygnacji oraz konstrukcji dachu,

oraz

B) niezbędnym dla spełnienia warunków bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństw użytkownika obiektu, w konsekwencji zapewniając bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwo

mienia, poprzez:

- 1) naprawę ściany nośnej, tylnej:
  - a) uzupełnienie spoin i ubytków w murze ściany zaprawą cementowo-wapienną marki 5 MPa
  - b) wymianę uszkodzonych cegieł w murze ściany,
  - c) 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,
  - d) przemurowanie luźnych cegieł,
- 2) przemurowanie kominów powyżej połaci dachu, polegające na demontażu istniejących elementów i ponownym wybudowaniu kominów ponad połac dachu,
- 3) wymianę zdegradowanych biologicznie desek podbitki dachu,
- 4) wymianę przerdzewiałego orynnowania dachu,
- 5) uszczelnienie pokrycia dachu za pomocą papy termozgrzewalnej,
- 6) skucie luźnych tynków na elewacjach,
- 7) wypełnienie zaprawa pęczniejąca (do renowacji murów) miejsc rys i spękań ścian,
- 8) wymianę drewnianej stolarki okiennej na poddaszu i klatce schodowej,
- 9) 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 leźniach. 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 posadzić na wzmocnionej posadzce betonowej,
- 10) wzmocnienie konstrukcji dachu poprzez dodanie nowych krokiew o przekroju 8 cm na 15 cm w rozstawie co 70 cm.

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 powyżej obciążać będzie nowego właściciela nieruchomości przy ul. Łaziennej 24A.

#### **Infrastruktura techniczna:**

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 zasuwki 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.

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 nieruchomość 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.

Przed przystąpieniem do przetargu jego uczestnik winien we własnym zakresie ustalić możliwość realizacji na nieruchomości planowanego przedsięwzięcia oraz jego zgodność z przepisami odrębnymi.

#### **Komunikacja:**

W księdze wieczystej KW Nr TO1T/00049012/2 w „Dziale I – spis spraw związanych z własnością, znajduje się wpis o treści: „na rzecz każdorazowego 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 m<sup>2</sup>, 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 TO1T/47963/9

#### **Przeznaczenie planistyczne i ochrona konserwatorska:**

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 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.

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”.

#### **Warunki przetargu:**

Cena wywoławcza: 550.000,00 zł

wadium: 55.000,00 zł

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.

#### **Remont**

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 regulaminu przetargu, w ciągu 3-letniego czasu od dnia jego nabycia i zakończenia tychże prac w terminie 6 lat, licząc od daty nabycia. Z uzasadnionych przyczyn Prezydent Miasta może te terminy przesunąć.

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.

Dotrzymanie przez nabywcę ww. terminów, zabezpieczone zostanie karą umowną, wynoszącą 5.000,- zł, za każdy pełny miesiąc zwłoki, w przypadku nie rozpoczęcia lub nie zakończenia prac remontowych w terminach.

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

W przypadku zbycia przez nabywcę nieruchomości przed zrealizowaniem ww. zobowiązań, 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 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, tj. będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej na rzecz Gminy Miasta Toruń mimo, iż nie będzie już właścicielem tej nieruchomości.

### **Umowa sprzedaży**

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 zadecydować o przesunięciu terminu zawarcia umowy.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Prezydent Miasta Torunia może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

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.

### **Dane kontaktowe:**

Sprawę sprzedaży prowadzi: Iwona Więckowska, tel. 56 61-18-401, e-mail [i.wieckowska@um.torun.pl](mailto:i.wieckowska@um.torun.pl);

ogłędziny budynku oraz wgląd do dokumentacji "Ekspertyza stanu technicznego tylnej ściany budynku przy ul. Łaziennej 24a w Toruniu", z dnia 19.04.2019r. ,opracowania pt: "Wykonanie konstrukcji drewnianej więźby dachu i belek stropów w zakresie obliczeń statystyczno wytrzymałościowych, proponowane zabezpieczenia stanów awaryjnych i wynikające z tego sposoby naprawy oficyny przy ul. Łaziennej 24A w Toruniu" sporządzonego w lutym 2020r. oraz "Projektu

budowlanego zabezpieczenia budynku oficyny z oceną techniczną dotyczącą nośności stropów i ściany południowej (granicznej) z dnia 05.09.2020r.: Małgorzata Serek BOM Nr I, ul. Wola Zamkowa 11, tel. 56 652-21-70, 728-555-226

## Załączniki

[mapa ul. Łazienna 24A](#) pdf, 273 kB

<b>Podmiot udostępniający:</b>	Prezydent Miasta Torunia
<b>Wytworzył:</b>	Iwona Więckowska
<b>Data utworzenia:</b>	28.10.2022
<b>Opublikował w BIP:</b>	Iwona Więckowska
<b>Data opublikowania:</b>	02.11.2022 00:00
<b>Liczba pobrań:</b>	178

[informacja o wyniku przetargu](#) docx, 13 kB

<b>Podmiot udostępniający:</b>	Prezydent Miasta Torunia
<b>Wytworzył:</b>	Kamila Popiela
<b>Data utworzenia:</b>	17.01.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Iwona Więckowska
<b>Data opublikowania:</b>	18.01.2023 00:00
<b>Liczba pobrań:</b>	100

[regulamin I przetarg](#) docx, 33 kB

<b>Podmiot udostępniający:</b>	Prezydent Miasta Torunia
<b>Wytworzył:</b>	Kamila Popiela
<b>Data utworzenia:</b>	13.04.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Iwona Więckowska
<b>Data opublikowania:</b>	17.04.2023 00:00
<b>Liczba pobrań:</b>	62

[informacja o wyniku I przetargu](#) docx, 13 kB

<b>Podmiot udostępniający:</b>	Prezydent Miasta Torunia
<b>Wytworzył:</b>	Kamila Popiela
<b>Odpowiedzialny za treść:</b>	Kamila Popiela
<b>Data utworzenia:</b>	28.06.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Iwona Więckowska

<b>Data opublikowania:</b>	28.06.2023 00:00
<b>Liczba pobrań:</b>	51

## metryczka

<b>Podmiot udostępniający:</b>	Prezydent Miasta Torunia
<b>Wytworzył:</b>	Iwona Więckowska
<b>Data wytworzenia:</b>	13.04.2023
<b>Opublikował w BIP:</b>	Iwona Więckowska
<b>Data opublikowania:</b>	02.11.2022 00:00
<b>Ostatnio zaktualizował:</b>	Iwona Więckowska
<b>Data ostatniej aktualizacji:</b>	28.06.2023 14:51
<b>Liczba wyświetleń:</b>	923