

Urząd Miasta Torunia

<https://bip.torun.pl/przetarg-nieruchomosci/52916/ul-rybaki-57>

ul. Rybaki 57

Adres nieruchomości	ul. Rybaki 57
Przetarg na	na sprzedaż dwóch nieruchomości, położonych w Toruniu przy ul. Rybaki 57, stanowiących własność Gminy Miasta Toruń oraz własność Skarbu Państwa
Typ przetargu	przetarg ustny nieograniczony
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość zabudowana
Cena wywoławcza	5.300.000,00 zł, wadium 530.000,00 zł
Data przetargu	06.02.2024 godz. 11:00

Przedmiotem przetargu jest sprzedaż dwóch nieruchomości stanowiących funkcjonalną całość będących własnością:

- 1. Skarbu Państwa, położonej w Toruniu przy ul. Rybaki 57 w obrębie nr 12 oznaczonej geodezyjnie jako działka geod. nr 230 (użytek Bi- inne tereny zabudowane) o powierzchni 0,0972 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr TO1T/00001253/5 oraz**
- 2. Gminy Miasta Toruń, położonej w Toruniu przy ul. Rybaki 57 w obrębie nr 12 oznaczonej geodezyjnie jako działka geod. nr 229 (użytek Bi - inne tereny zabudowane) o powierzchni 0,1712 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr TO1T/00044534/2.**

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 **31 stycznia 2024r., 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.

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

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:

- 1. Nieruchomość, o której mowa powyżej w pkt 1 jest zabudowana 4-kondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem głównym wybudowanym w 1900r. o powierzchni zabudowy 374,10 m2, powierzchni użytkowej 1396,10 m2 oraz kubaturze 8045,30 m3 oraz niepodpiwniczonym, 2-kondygnacyjnym budynkiem oficyny o powierzchni zabudowy 296,04 m2, powierzchni użytkowej**

551,28 m² oraz kubaturze 1890, 25 m³. Wymiary budynku głównego: - szerokość: 18,20m - długość: 22,80m - wysokość: 17,51m. Pierwotnie budynek główny pełnił funkcje mieszkalne, następnie przeznaczony został na funkcje oświatowe. Obecnie stanowi on pustostan, bowiem od sierpnia 2018r. Centrum Kształcenia Ustawicznego przeniosło swą działalność do budynku przy Placu Św. Katarzyny 8. W piwnicy budynku znajdowały się szatnie, kotłownia, zaplecze kuchenne z jadalnią. Kondygnacje nadziemne przeznaczone były na sale lekcyjne oraz pomieszczenia pomocnicze, tj. archiwum, portiernię, gabinet dla nauczycieli, gabinet dyrektora szkoły, sekretariat. W tylnej części działki nr 230 znajduje się budynek pomocniczy - oficyna, w którym znajdowała się biblioteka z czytelnią, sale, garaże oraz budynek gospodarczy. Poszczególne części budynku wybudowane były w różnych okresach czasowych i o różnych wysokościach. Pomieszczenia budynku w jego wschodniej części znajdują się w obrębie działki gminnej nr 229, będącej również przedmiotem sprzedaży. Budynek podłączony jest do mediów (woda, prąd, kanalizacja). Rzeczoznawca majątkowy określił stan techniczny budynku głównego jako zadawalający, budynku oficyny jako średni. Standard wykończenia budynków: niski.

2. Nieruchomość opisana w pkt 2 zabudowana jest w części o powierzchni ca. 0,0106 ha fragmentem oficyny (niepodpiwniczonym, dwukondygnacyjnym oraz w części parterowym - wschodnia część), która jest usytuowana na działce sąsiedniej o nr 230. Oficyna stanowi pustostan, a wejście do niej znajduje się od strony działki nr 230. Działka nr 229 jest ogrodzona. Uzbrojenie: nieruchomość położona w zasięgu sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, teletechnicznej i gazowej.

3. Dojazd do nieruchomości przy ul. Rybaki 57 (działki nr 229 i 230) odbywa się z ulicy Rybaki poprzez działkę nr 228/7, stanowiącą własność Gminy Miasta Toruń. W umowie sprzedaży zostanie ustanowiona odpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu po terenie działki nr 228/7 położonej w obrębie nr 12 przy ul. Rybaki 51A, KW Nr TO1T/00044533/5 o powierzchni 81 m² (pas terenu o pow. 4,5m x 18m), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych przy ul. Rybaki 57, oznaczonych jako działki 229 i 230 w obrębie nr 12. Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej wynosi 27.687,30 zł brutto (w tym VAT w wysokości 23 %).

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

5. Działki będące przedmiotem sprzedaży znajdują się poza granicami obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz poza granicami obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych.

Przeznaczenie planistyczne

Nieruchomości położone przy ul. Rybaki 57 w Toruniu usytuowane są na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na Bydgoskim Przedmieściu w Toruniu, ograniczonego ulicami: Szosa Bydgoska, Bydgoska, Danielewskiego, Rybaki oraz ujściem Portu Zimowego, linią brzegową Wisły i terenami rezerwowanymi pod zachodnią przeprawę mostową, zatwierdzonym Uchwałą Nr 131/11 Rady Miasta Torunia z dnia 30 czerwca 2011r., na obszarze jednostki planistycznej oznaczonej symbolem 9.05.U/ZP6/ZZ, dla której ustalono przeznaczenie podstawowe: „usługi użyteczności publicznej w zieleni urządzonej w części na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią” oraz przeznaczenie dopuszczalne: „zabudowa mieszkaniowa związana wyłącznie z funkcją podstawową, infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem §4 pkt 1”, tj. nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty ppoż, itp. **Jako**

usługi użyteczności publicznej należy rozumieć: usługi sakralne - świątynie i obiekty towarzyszące, usługi edukacji, nauki, opieki nad dziećmi i młodzieżą, obiekty kształcenia dodatkowego, wyspecjalizowane obiekty kulturalno-edukacyjne, urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych itp., zaś przez pojęcie funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z przeznaczeniem podstawowym - należy rozumieć lokal właściciela podmiotu gospodarczego w budynku przeznaczenia podstawowego.

6. Plan wprowadza dla tej jednostki zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i nowych wolnostojących budynków gospodarczych, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, zakaz nie dotyczy ogrodzeń istniejących od strony ul. Rybaki. Dla budynku przy ul. Rybaki 57 (działka nr 230) ustalono nakaz utrzymania przedogródka jako formy użytkowania terenu, a dla działki nr 229 obowiązek wprowadzenia przedogródka od strony ul. Rybaki w przypadku lokalizowania zabudowy. Ogród ozdobno-użytkowy przy ul. Rybaki 57 jest objęty ochroną konserwatorską jako zieleń zabytkowa i zgodnie z Porozumieniem zawartym w dniu 5 stycznia 2001r. (wraz z aneksami nr 1 z dnia 29 czerwca 2012r., nr 2 z dnia 11 grudnia 2018r. i nr 3 z dnia 5 czerwca 2020r.) pomiędzy Wojewodą Kujawsko-Pomorskim, a Prezydentem Miasta Torunia w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych spraw z zakresu własności Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Gminie Miasta Toruń podlega Kujawsko-Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

7. Dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obowiązujące w zakresie wskazanym w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

a) wyznacza się strefę III ochrony konserwatorskiej obszarów ze znacznym udziałem elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych w granicach określonych na rysunku planu;

b) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa powyżej są w szczególności zespoły kamienic czynszowych oraz budynków szkieletowych z XIX w. i początku XX w. przy ul. Danielewskiego i ul. Stromej, ul. Rybaki – oznaczone na rysunku planu jako zabudowa o wartości historyczno-kulturowej;

c) dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierzei ul. Rybaki – obowiązuje nawiązanie formą do zabudowy budynku zlokalizowanego przy ul. Rybaki 57.

Ochrona konserwatorska

8. Decyzją Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak WUOZ/T/DKI-I-15/3786/2009/2011/TK z dnia 25 lipca 2011r. historyczny układ urbanistyczny Bydgoskiego Przedmieścia i Rybaków został wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1596. Wszelkie prace budowlane i inne działania przy zabytku można przeprowadzić jedynie w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków, bowiem nieruchomości są położone w strefie ochrony konserwatorskiej. Miejski Konserwator Zabytków dla remontu zabytkowego budynku przy ul. Rybaki 57 ustalił następujące warunki:

- wymiany okien można dokonać jedynie na okna drewniane odtworzeniowe,
- z uwagi na zabytkowy wystrój elewacji nie ma możliwości ocieplenia jej od zewnątrz, jej remont musi być przeprowadzony z dbałością o zachowanie stylu, podziału architektonicznego, detalu i pierwotnej kolorystyki,
- nie ma możliwości wymiany wrót bramnych na elewacji frontowej i tylnej jak i usunięcia zabytkowej metaloplastyki,
- dla oceny wartości zabytkowej oficyn na działkach nr 229 i 230 należy przeprowadzić badania historyczno-architektoniczne.

9. Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków zawiadomieniem z dnia 29 lipca 2022r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wpisania do rejestru zabytków budynku przy ul. Rybaki 57, położonego na działce nr 230, w miejscowości Toruń, gm. loco, powiat Toruń Miasto. Na podstawie art. 10a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie i opiece nad zabytkami zabrania się prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku. Powyższy zakaz dotyczy także robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem, a także działań określonych w innej decyzji pozwalającej na ich prowadzenie. Obecnie budynek dawnej zasadniczej szkoły zawodowej wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków nr id. 1053.

Prace remontowe

10. W umowie sprzedaży nieruchomości przy ul. Rybaki 57 nabywca zobowiązany zostanie do rozpoczęcia prac remontowo-konserwatorskich i budowlanych budynku głównego w celu doprowadzenia go do stanu używalności, w ciągu 2-ech lat 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. Ponadto dla oceny wartości zabytkowej oficyn posadowionych na działkach nr 229 i 230 nabywca zostanie zobowiązany do przeprowadzenia badań historyczno-architektonicznych w terminie dwóch lat od daty nabycia nieruchomości.

11. 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 oraz badań historyczno-architektonicznych oficyn w terminach.

Cena wywoławcza 5.300.000,00 zł w tym

a) cena za nieruchomość Skarbu Państwa (działka nr 230) 3.999.910,- zł (tj. 75,47 % ceny wywoławczej)

b) cena za nieruchomość Gminy Miasta Toruń (działka nr 229) 1.300.090,- zł (tj. 24,53 % ceny wywoławczej)

Wadium 530.000,00 zł

13. Sprzedaż działki nr 230 zabudowanej budynkiem głównym oraz budynkiem oficyny i budynkami pomocniczymi 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.

14. Sprzedaż działki nr 229 podlega zwolnieniu z podatku VAT w zakresie powierzchni 0,0106 ha (6,19 % powierzchni działki) jako, że stanowi ona grunt zabudowany obiektem oficynowym, a 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. Sprzedaż pozostałej części działki tj. 0,1606 ha (93,81 % powierzchni działki), jako gruntu niezabudowanego obciążona jest podatkiem VAT w wysokości 23%, który zostanie rozliczony z wycycytowanej ceny sprzedaży.

15. Wylicytowana cena zostanie rozliczona na cenę nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Gminy Miasta Toruń według proporcji zachodzących między nimi w cenie wywoławczej tj. do zapłaty za nieruchomość Skarbu Państwa będzie wartość podana w wysokości netto zgodnie z zapisami pkt 13, zaś co do nieruchomości gminnej wartość zostanie rozliczona na dwie pozycje: netto (teren zabudowany) wg udziału 6,19 % i brutto w pozostałym udziale 93,81 %.

16. Zwycięzca przetargu zobowiązany jest zapłacić:

1) 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,

2) wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności gruntowej przelewem na rachunek bankowy Urzędu Miasta Torunia - BANK MILLENNIUM S.A. O/Toruń nr 11 1160 2202 0000 0002 7172 9422, przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości w terminie i w sposób umożliwiający potwierdzenie wpływu środków pieniężnych na wyżej wskazane konta.

Umowa sprzedaży

17. 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.

Dane kontaktowe: sprawę sprzedaży nieruchomości prowadzi: Iwona Więckowska, tel. 56/ 61-1-401, e-mail: i.wieckowska@um.torun.pl, oględziny nieruchomości tel. 56/ 622-25-09, 664 923 508.

Załączniki

[służebność](#) docx, 17 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Prezydent Miasta Torunia
Data utworzenia	26.10.2022
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	20.12.2022 00:00
Liczba pobrań	80

[mapa](#) pdf, 247 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Kamila Popiela
Data utworzenia	13.12.2022
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	20.12.2022 00:00
Liczba pobrań	115

[mapa służebność](#) pdf, 259 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Kamila Popiela
Data utworzenia	13.12.2022
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	20.12.2022 00:00
Liczba pobrań	105

[mapa plan miejscowy](#) pdf, 401 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Kamila Popiela
Data utworzenia	13.12.2022
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	20.12.2022 00:00
Liczba pobrań	97

[rzuty](#) pdf, 2.25 MB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Kamila Popiela
Data utworzenia	13.12.2022
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	20.12.2022 00:00
Liczba pobrań	149

[informacja o wyniku I przetargu](#) docx, 16 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Kamila Popiela
Data utworzenia	01.03.2023
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	01.03.2023 00:00
Liczba pobrań	121

[regulamin II przetargu](#) docx, 35 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Prezydent Miasta Torunia
Data utworzenia	22.03.2023
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	31.03.2023 00:00
Liczba pobrań	60

[zdjęcie](#) jpeg, 173 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Kamila Popiela
-------------------------------	----------------

Wytworzył	Iwona Więckowska
Data utworzenia	30.03.2023
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	31.03.2023 00:00
Liczba pobrań	153

[zdjęcie](#) jpeg, 405 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Kamila Popiela
Wytworzył	Iwona Więckowska
Data utworzenia	30.03.2023
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	31.03.2023 00:00
Liczba pobrań	133

[zdjęcie](#) jpeg, 273 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Kamila Popiela
Wytworzył	Iwona Więckowska
Data utworzenia	30.03.2023
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	31.03.2023 00:00
Liczba pobrań	125

[zdjęcie](#) jpeg, 342 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Kamila Popiela
Wytworzył	Iwona Więckowska
Data utworzenia	30.03.2023
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	31.03.2023 00:00
Liczba pobrań	116

[zdjęcie](#) jpeg, 445 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Kamila Popiela
Wytworzył	Iwona Więckowska
Data utworzenia	30.03.2023
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	31.03.2023 00:00
Liczba pobrań	133

[informacja o wyniku II przetargu](#) docx, 16 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Kamila Popiela

Odpowiedzialny za treść	Kamila Popiela
Data utworzenia	14.06.2023
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	14.06.2023 00:00
Liczba pobrań	135

[regulamin I przetarg](#) docx, 36 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Kamila Popiela
Odpowiedzialny za treść	Kamila Popiela
Data utworzenia	04.12.2023
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	05.12.2023 00:00
Liczba pobrań	37

[informacja o wyniku I przetargu](#) docx, 16 kB [metryczka](#)

Podmiot udostępniający	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył	Iwona Więckowska
Odpowiedzialny za treść	Iwona Więckowska
Data utworzenia	13.02.2024
Opublikował w BIP	Iwona Więckowska
Data opublikowania	14.02.2024 00:00
Liczba pobrań	48

metryczka

Podmiot udostępniający:	Prezydent Miasta Torunia
Wytworzył:	Kamila Popiela
Odpowiedzialny za treść:	Kamila Popiela
Data utworzenia:	04.12.2023
Opublikował w BIP:	Iwona Więckowska
Data opublikowania:	20.12.2022 00:00
Ostatnio zaktualizował:	Iwona Więckowska
Data ostatniej aktualizacji:	14.02.2024 10:10
Liczba wyświetleń:	1512