**REGULAMIN PRZETARGÓW**

§ 1.1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezydent Miasta Torunia na zasadach ogól­nych, określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przepro­wadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz na podstawie uchwały nr 149/24 Rady Miasta Torunia z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, położonych w Toruniu przy ul. Jana Keplera 67-73 i 70-82.

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. 1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż następujących nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, położonych w Toruniu przy ul. Jana Keplera 67-73 i 70-82 w obrębie ewidencyjnym 30, zapisanych w księdze wieczystej nr TO1T/00031768/7:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp | Adres | Nr działki: | Powierzchnia [m2] | Użytek gruntowy |
| 1 | Jana Keplera 67 | 149/3 | 992 | LsV (Lasy) |
| 2 | Jana Keplera 69 | 149/4 | 989 | LsV (Lasy), PsVI (Pastwiska trwałe) |
| 3 | Jana Keplera 71 | 149/5 | 995 | LsV (Lasy), PsVI (Pastwiska trwałe) |
| 4 | Jana Keplera 73 | 149/6 | 1299 | PsVI (Pastwiska trwałe) |
| 5 | Jana Keplera 70 | 153/1 | 1106 | LsV (Lasy) |
| 6 | Jana Keplera 72 | 153/2 | 1130 | LsV (Lasy) |
| 7 | Jana Keplera 74 | 153/3 | 1090 | LsV (Lasy) |
| 8 | Jana Keplera 76 | 153/4 | 1110 | LsV (Lasy) |
| 9 | Jana Keplera 78 | 153/5 | 1077 | LsV (Lasy), PsVI (Pastwiska trwałe) |
| 10 | Jana Keplera 80 | 153/6 | 985 | PsVI (Pastwiska trwałe) |
| 11 | Jana Keplera 82 | 153/7 | 1197 | PsVI (Pastwiska trwałe) |

2. W Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości znajdują się następujące wpisy:

1) „wzmianka o wpisie do Rejestru zabytków województwa kujawsko – pomorskiego Fortu V im. Karola Chodkiewicza, ul. Polna 9 – ul. Ugory, którego część położona jest na działce nr 190 – nr rejestru A/672”;

2) służebność gruntowa „na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr TO1T/00027453/5 o pow. 3,7286 ha, oznaczonej jako działki nr 80/1, 80/2, 81/1, 82/1, 83/1, 84/1, 85/1 i 87/1 odpłatna służebność gruntowa przychodu i przejazdu od drogi publicznej tj. ul. Polnej do nieruchomości władnącej, której zakres wykonywania ograniczony jest do pas gruntu o pow. 378,00 m2 znajdującego się na działce nr 190 przy ul. Polnej nr 9 i nr 11-11a”.

3) odpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony, ograniczona w zakresie wykonywania do działki nr 190 z obrębu 30, służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przejścia pasem gruntu o szerokości 5 m i długości około 43,45 m, to jest pasem gruntu przedstawionym na załączniku do zarządzenia nr 84 Prezydenta Miasta Torunia o pow. około 217,18 m2; właściciel nieruchomości władnącej uprawniony jest do: budowy, naprawy, remontu i przebudowy drogi pożarowej, chodnika oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem ogólnodostępnego parkingu, drogi pożarowej lub budynku posadowionego na nieruchomości władnącej, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 212/2 w KW nr TO1T/00109287/9.

4) odpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu pasem gruntu o pow. 103,25 m2 (pas gruntu o długości 41,3 m i szerokości 2,5 m), w celu zapewnienia dostępu do lokali użytkowych na poziomie parteru w projektowanym budynku na nieruchomości władnącej położonej w Toruniu przy ul. Strobanda 12-12D, Grasera 8-10, Watzenrodego 24-26, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 175/1, przy czym służebność ta będzie wykonywana na działce nr 176 o pow. 0,1601 ha, zgodnie z przebiegiem wskazanym na załączniku mapowym, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem działki 175/1 w KW nr TO1T/00115915/6.

5) Nieograniczona w czasie służebność przesyłu, która będzie wykonywana na działce numer 222/2 – na gruncie o pow. 6 m2 (2,34 m2 zajęcie pod złącze, 3,66 m2 pas eksploatacyjny), polegająca na prawie do: 1) korzystania i trwałego utrzymywania złącza sieciowego ZS Polna 7 średniego napięcia ZK-SN 1813-KKKK (LAMEL) służacego do przesyłu energii elektrycznej wraz z pasem eksploatacji z przebiegiem określonym na załączniku mapowym do umowy ustanowienia służebności przesyłu z dnia 29 października 2024 r. 2) korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do eksploatacji urządzenia opisanego w pkt 1 oraz do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii, przebudowy urządzenia i instalacji elektroenergetycznych (jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii w obszarze nieruchomosci zajętym dotychczas przez urządzenie elektroenergetyczne) wreaz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorcy oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorca posługuje się w zwiazku z prowadzoną działalnością, z zastrzeżeniem na rzecz którego ustanowiono służebność będzie zobowiazany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego , odtworzyć zieleń i ewentualne zniszczenia do stanu istniejącego niezwłocznie, każdorazowo po zakończeniu czynności o których mowa powyżej, przy czym nie wyłącza to odpowiedzialności za szkody na zasadach ogólnych. Służebność została ustanowiona na rzecz Koncernu Energetycznego ENERGA OPERATOR SA z siedzibą w Gdańsku.

3. Wpisy powyższe nie dotyczą i nie są wykonywane na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego Regulaminu.

§ 3. 1. Nieruchomości będące przedmiotem przetargu są położone w północnej części tzw. osiedla JAR, na obszarze aktualnie niezurbanizowanym i niezagospodarowanym, stanowiącym obszary z dominującym udziałem roślinności stepowej i leśnej. Są niezabudowane, niezagospodarowane. Stanowią teren intensywnie zadrzewiony. Nieruchomości są wolna od umów najmu, dzierżawy i innych uprawniających jakikolwiek podmiot do korzystania z nieruchomości. Są one położone przy ul. Jana Keplera, która nie jest aktualnie urządzona, lecz jest udrożniona w sposób zapewniający swobodny pieszy dostęp do działek przeznaczonych do sprzedaży.

2. Działki przeznaczone do sprzedaży nie są w pełni uzbrojone w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (drogi i sieci) niezbędne do realizacji inwestycji budowlanych. W ulicy Jana Keplera zlokalizowana jest sieć wod.-kan. (przewód sieci wodociągowej DN100, przewód sieci kanalizacji sanitarnej DN200 i DN160 i przewód sieci kanalizacji deszczowej DN 300), która zgodnie z informacją gestora tej sieci Toruńskich Wodociągów Sp. z o.o. możliwe jest przyłączenie sieci do posesji położonych przy ul. Jana Keplera. Z kolei sieć elektroenergetyczna w ulicy Jana Keplera znajduje się jedynie na etapie projektowania, jednak zgodnie z informacją gestora tej sieci ENERGA-OPERATOR SA. Po wybudowaniu sieci będzie istniała możliwość zapewnienia dostawy energii dla poszczególnych posesji na podstawie zawartych umów o przyłączenie do sieci. Na dzień dzisiejszy nie jest planowana do budowy w ulicy Jana Keplera sieć gazowa.

3. Na dzień przyjęcia niniejszego Regulaminu nie jest możliwa swobodna komunikacja samochodowa ulicą Jana Keplera (niedostateczna trwałość gruntu, wystające ponad poziom drogi elementy sieci wod.-kan.). Z tego względu Miejski Zarząd Dróg w Toruniu został zobowiązany przez Prezydenta Miasta Torunia do tymczasowego utwardzenia ulicy Jana Keplera poprzez utwardzenie destruktem lub betonowymi płytami ażurowymi. Zgodnie ze stanowiskiem MZD utwardzenie destruktem asfaltowym zostanie wykonane do dnia 30 kwietnia br. Z kolei budowa ulicy Jana Keplera w ostatecznym standardzie, będzie oparta na decyzji ZRID z dnia 23 lipca 2018 r. dla inwestycji pn. „Uzbrojenie terenów na osiedlu JAR w Toruniu – Etap III – Budowa ulicy H. Strobanda, Łukasza Watzenrodego, J. Heweliusza, E. Hal­leya, J. Rybińskiego, J Keplera w Toruniu” i będzie możliwa po zapewnieniu finansowania tej inwestycji. Na dzień dzisiejszy nie została ona przewidziana do realizacji w „Programie Budowy Dróg Lokalnych na lata 2025-2027”.

4. Nieruchomości znajdują się na terenach przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej i należy wziąć pod uwagę ewentualność wystąpienia na nich zagrożeń, wynikających z faktu stacjonowania jednostki wojskowej, związanych z możliwością pozostawienia przedmiotów i zanieczyszczeń pochodzenia wojskowego (w tym wybuchowych), mogących stanowić niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzi. Sugeruje się realizowanie robót ziemnych z zastosowaniem, na koszt nabywcy, nadzoru saperskiego. Ze względu na użytkowanie terenu przez wojska Federacji Rosyjskiej, a także późniejsze wieloletnie funkcjonowanie nieruchomości jako ogólnodostępnej dla osób trzecich, na obszarze tym mogą wystąpić dzikie wysypiska śmieci i strefy zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi.

5. Przed przystąpieniem do przetargu jego uczestnik powinien we własnym zakresie ustalić możliwość realizacji na nieruchomości planowanych przedsięwzięć oraz ich zgodność z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Nieruchomości będące przedmiotem przetargu znajdują się na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Strobanda, Watzenrodego i Ugory, obowiązujący na podstawie uchwały nr 807/18 Rady Miasta Torunia z 22 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 2018 r. poz. 1012) w obrębie jednostek planistycznych 105.03-MN6 i 105.03-MN11, dla których ustalono przeznaczenie podstawowe: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Szczegółowe ustalenia planu zawarte są w treści powołanej uchwały Rady Miasta Torunia.

2. Zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla czterech działek będących przedmiotem przetargów, zlokalizowanych przy ul. Jana Keplera 74-80 (dz. nr 153/3, 153/4, 153/5, 153/6) ustalono archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej. Zgodnie ze stanowiskiem Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków )pismo z dnia 28.02.2025 r. znak: WUOZ.T.ZAR.5185.4.2025.JS) na wskazanych działkach znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne o dużej wartości naukowej i poznawczej (pozostałości obozowisk z wczesnej epoki kamienia – paleolitu, datowane na ok 10 tys. lat). W związku z tym nabywca nieruchomości zamierzający realizować na wskazanych działkach inwestycję, powinien uzyskać od Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzję określającą zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych koniecznych do przeprowadzenia w związku z planowaną inwestycją, a w przypadku określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych uzyskać decyzję – pozwolenie na prowadzenie ustalonego zakresu badań archeologicznych i pokryć koszty prowadzenia tych działań.

§ 5. 1. Komisja Przetargowa przeprowadzi przetargi w dniu **17 czerwca 2025 r. od godz. 1000** , w następującej kolejności, przy ustaleniu cen wywoławczych i wadiów w wskazanej poniższej wysokości.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp | Adres | Powierzchnia [m2] | Ustalona cena wywoławcza nieruchomości brutto | Użytek gruntowy | Wadium (10% ceny) |
| 1 | Jana Keplera 67 | 992 | 650.000,00 zł | LsV | 65.000,00 zł |
| 2 | Jana Keplera 69 | 989 | 650.000,00 zł | LsV, PsVI | 65.000,00 zł |
| 3 | Jana Keplera 71 | 995 | 650.000,00 zł | LsV, PsVI | 65.000,00 zł |
| 4 | Jana Keplera 73 | 1299 | 760.000,00 zł | PsVI | 76.000,00 zł |
| 5 | Jana Keplera 70 | 1106 | 725.000,00 zł | LsV | 72.500,00 zł |
| 6 | Jana Keplera 72 | 1130 | 740.000,00 zł | LsV | 74.000,00 zł |
| 7 | Jana Keplera 74 | 1090 | 710.000,00 zł | LsV | 71.000,00 zł |
| 8 | Jana Keplera 76 | 1110 | 730.000,00 zł | LsV | 73.000,00 zł |
| 9 | Jana Keplera 78 | 1077 | 710.000,00 zł | LsV, PsVI | 71.000,00 zł |
| 10 | Jana Keplera 80 | 985 | 650.000,00 zł | PsVI | 65.000,00 zł |
| 11 | Jana Keplera 82 | 1197 | 700.000,00 zł | PsVI | 70.000,00 zł |

2. Sprzedaż nieruchomości 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.

§ 6. 1. Niektóre nieruchomości (poz. 1-3, 4-9 w tabeli) będące przedmiotem przetargów są w całości lub częściowo oznaczone w ewidencji gruntów i budynków rodzajem użytków „Ls” - Lasy i z tego względu na podstawie art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Lasy Państwowe przysługuje prawo ich pierwokupu.

2. Rozpoczęcie innego niż leśny sposobu użytkowania wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji leśnej. Procedura uzyskania takiej decyzji jest określona w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Usuniecie drzew z gruntów oznaczonych innym niż „Ls” (Lasy) rodzajem użytków uzyskania decyzji o zezwoleniu na usunięcie drzewa, na warunkach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

§ 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 12 czerwca 2025 r. włącz­nie**. Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Gminy. Na dowodzie wpłaty należy umieścić dopisek „wadium” ze wskazaniem oznaczenia adresowego nieruchomości, do licytacji, której uczestnik zamierza przystąpić (lub oznaczenie pozycji: nieruchomość nr 1-11). 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 odpowiednio, w dniu 13 czerwca 2025 r. 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 tj. 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.

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

§ 12. 1. 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.

2. Pozostałym uczestnikom przetargów, 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, o ile przelew został dokonany z konta bankowego.

§ 13. 1. Protokół przetargu sporządza się w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

2. Protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

§ 14.1. Warunkowe umowy sprzedaży nieruchomości opisanych w § 5 Regulaminu przetargu, stanowiących użytki gruntowe: „Las” (poz. 1-3, 4-9 w tabeli) powinny zostać zawarte w formie aktu notarialnego w terminie 2 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu. O terminie i miejscu zawarcia warunkowej umowy sprzedaży zwycięzca przetargu zostanie poinformowany, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

2. Umowy przenoszące własność nieruchomości winny zostać zawarte w terminie 1 miesiąca od daty upływu terminu na skorzystanie z prawa pierwokupu przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe lub przez złożenia przez właściwego nadleśniczego oświadczenia o nie skorzystaniu z prawa pierwokupu. O terminie i miejscu umowy przenoszącej własność nieruchomości zwycięzca przetargu zostanie poinformowany najpóźniej na 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

4. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 i 2, Prezydent Miasta może odstąpić od zawarcia umowy. W tym wypadku wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu. W przypadku wystąpienia wyjątkowych  okoliczności, których osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie mogła przewidzieć w dniu przetargu, Prezydent Miasta może zadecydować o przesunięciu terminu zawarcia umowy.

§ 15. Zwycięzca przetargu zobowiązany jest zapłacić ustaloną w przetargu cenę sprzedaży 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 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.

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

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

§ 18. 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 wniosek nabywcy.

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

§ 20. 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.

§ 21. Prezydent Miasta rozpatrzy skargę w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi wstrzymane zostają czynności związane ze zbyciem.