

ZARZĄDZENIE NR ...35...
PREZYDENTA MIASTA TORUNIA
z dnia3.02.2021r.

w sprawie ustalenia regulaminu I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Toruniu przy Placu Św. Katarzyny 7, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń oraz powołania Komisji do przeprowadzenia przetargu.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r, poz. 713 z późn. zm¹⁾) oraz Uchwały Nr 515/20 Rady Miasta Torunia z dnia 19 listopada 2020r. w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń położonej przy Placu Św. Katarzyny 7 w Toruniu, zarządza się, co następuje:

§1. Powołać Komisję do przeprowadzenia I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej przy Placu Św. Katarzyny 7, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń w Toruniu w następującym składzie:

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1) Przewodniczący Komisji | - Iwona Więckowska; |
| 2) Członek Komisji | - Robert Dąbrowski; |
| 3) Członek Komisji | - Małgorzata Stępińska; |
| 4) Członek Komisji | - Elżbieta Koblańska. |

§2. Komisja przeprowadzi przetarg, zgodnie z Regulaminem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§3. Przetarg odbędzie się w siedzibie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia, mieszczącej się przy ulicy Grudziądzkiej 126 „B” w sali konferencyjnej 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 2020r. poz. 1378.

Za zgodność z oryginałem

Data5.02.2021r.....

Podpis INSPEKTOR

mgr Sylwia Żebrowska

REGULAMIN I PRZETARGU

§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 oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości i Uchwały Nr 515/20 Rady Miasta Torunia z dnia 19 listopada 2020r. w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń położonej przy Placu Św. Katarzyny 7 w Toruniu, a także 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 **27 kwietnia 2021r. o godzinie 10.00.**

§3.1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, położonej w Toruniu przy Placu Św. Katarzyny 7 (obręb nr 18) oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 88 i 89/1 o łącznej powierzchni 0,0618 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr TO1T/00015641/3.

2. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym składającym się z trzech brył na planie litery T: kamienicy frontowej z oficyną – czterokondygnacyjna z poddaszem użytkowym wewnętrznie połączona z nieco niższą oficyną w podwórzu, częściowo podpiwniczona, budynku parterowego z poddaszem nieużytkowym – dobudowanego do oficyny o pow. zabudowy 47 m². Budynek posiada układ osiowy wytworzony przez komunikację – główne wejście do budynku, klatkę schodową i korytarz z wejściem na podwórko. Z podwórza prowadzi wejście do starego budynku parterowego. Podwórze od strony północnej/szkoły ogrodzone jest wysokim ceglanym murem, od strony południowej ogrodzenie z prętów metalowych, zaś na granicy zachodniej podwórza jest usytuowana wysoka czteropiętrowa kamienica (ul. Jęczmienna 3). Powierzchnia użytkowa kamienicy z oficyną wynosi 1.091,43 m², zaś budynku parterowego w części tylnej 37,37 m², łącznie 1.128,8 m², kubatura 6130,41 m³. Kondygnacje nadziemne kamienicy z oficyną, wykorzystywane były na 12 lokali mieszkalnych (w tym 3 na poddaszu) i zakład krawiecki (adaptowany z mieszkania), łącznie 13 lokali, część mniejszych mieszkań powstała z wtórnego podziału dużych. Budynek od listopada 2015r. stanowi pustostan, wszyscy lokatorzy zostali wykwaterowani. Budynek jest wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, instalacje są w złym stanie – odłączone, ogrzewanie piecowe / piece kaflowe, w pokojach reprezentacyjnych (usytuowanych od strony Placu Św. Katarzyny) historyczne piece kaflowe (widoczne ślady dewastacji po wykutych drzwiczkach). Stolarka drzwiowa zewnętrzna i wewnętrzna drewniana starego typu (wymaga renowacji) w części wymieniona, w części zdemontowana. Stolarka okienna w znacznej części drewniana podwójna (wymaga

renowacji), nieliczne okna pcv wykonane na wzór historycznych lub pcv współczesne. Ogólnie lokale w złym stanie, w części zdewastowane, liczne uszkodzenia tynków, silne złuszczenia farby, słaby stan podłóg, ścian, stolarki okiennej, drzwiowej, balustrad i balkonów. Z złym stanie technicznym m.in. pokrycie dachu, schody, tynki zewnętrzne, elementy ścian zewnętrznych jak wykusze, attyki, gzymsy. Mury piwnic i kondygnacji nadziemnych z cegły pełnej (fragmenty wtórnych ścian piwnic z cegły wapienno-piaskowej), miejscami widoczne spękania na klatce schodowej i w mieszkaniach. Budynek parterowy usytuowany na podwórzu murowany w technologii tradycyjnej, o niskim standardzie, dużym zużyciu, od kilku lat nieużytkowany, określony przez rzeczoznawcę majątkowego jako wykazujący stan awaryjny. Z protokołu sporządzonego w dniu 20 marca 2019r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego wynika, że budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi oraz bezpieczeństwu mienia i środowiska, budynek jest wyłączony z eksploatacji, przed wznowieniem użytkowania wymagana jest ekspertyza techniczna i kompleksowy remont kapitalny całego obiektu.

3. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do Placu Św. Katarzyny z jezdnią o nawierzchni utwardzonej.

4. Nabywca nieruchomości przyjmuje do wiadomości, że dla budynku znajdującego się na nieruchomości przy Placu Św. Katarzyny 7 nie sporządzono świadectwa charakterystyki energetycznej.

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

6. W księdze wieczystej KW Nr TO1T/00015641/3 w „Dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia” znajdują się wpisy o treści: „użytkowanie dla Miejskiego Zarządu Budynkami Mieszkalnymi w Toruniu” oraz o treści: „właściciel zobowiązany jest do zabudowania i utrzymywania w należytych stanie muru granicznego w trzymetrowej wysokości położonej między nieruchomością Dzielnica Świętej Katarzyny Karta 2, a nieruchomościami (prawej) Dzielnicy Świętej Katarzyny Karta 7 i 8, o ile on dotyka te nieruchomości tym też (wpis nieczytelny) w dniu 11 października 1895r. w księdze wieczystej Toruń Dzielnica Świętej Katarzyny Karta 7 (wpis nieczytelny) w dniu 13 listopada 1969r. nr 2680/69, z dnia 18 grudnia 1969r.”

§4.1. Nieruchomość położona przy Placu Św. Katarzyny 7 w Toruniu jest usytuowana na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren jest objęty Uchwałą Nr 321/12 Rady Miasta Torunia z dnia 28 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta wraz z otoczeniem w Toruniu. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Torunia Nr 805/18 z dnia 25 stycznia 2018r. roku, budynek usytuowany jest na terenie jednostki VI – Stare Miasto, w strefie centrum, podstrefie C.2, która obejmuje obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług w zieleni i usług publicznych w zieleni, oraz obszary zieleni parkowej i tereny wód powierzchniowych.

2. Nieruchomość zabudowana położona przy Placu Św. Katarzyny 7 nie jest indywidualnie wpisana do rejestru zabytków, jednakże należy do zabudowy Starego i Nowego

Miasta wpisanego do rejestru zabytków i tym samym znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Nieruchomość jest wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków. Pochodząca z początku XIX wieku kamienica przedstawia znaczące wartości historyczne i zabytkowe i kwalifikuje się do wpisu do rejestru zabytków. Elewacja frontowa oraz wnętrze są zachowane z niemal kompletnym wyposażeniem (klatka schodowa, podłogi, i posadzki, polichromie na ścianach, sztukaterie, piece i stolarka). Oznacza to ograniczenie swobody zmian i modernizacji wnętrza do remontu konserwatorskiego z zachowaniem i konserwacją wyposażenia. MKZ dopuszcza zmianę sposobu użytkowania na funkcję gwarantującą trwałe zachowanie i nieniszczące użytkowanie pomieszczeń i całej kamienicy z oficyną. Stolarka okienna do możliwej wymiany na kopie, stolarka drzwiowa do zachowania i konserwacji. Ze względu na powyższe wymagane jest opracowanie projektu budowlanego adaptacji i remontu z uwzględnieniem zachowania, odtworzenia i konserwacji istniejącego wyposażenia i układu wnętrz (usunięcie wtórnych ścianek działowych), odkrywek i konserwacji polichromii ściennych (niezbędne badania stratygraficzne i odkrywkowe, maluraty ścian korytarza, klatek schodowych, głównych pomieszczeń mieszkalnych) oraz elewacji, który podlega uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Parterowy budynek północny nie stanowi wartości konserwatorskiej

§5.1 Ustala się następujące warunki przetargu:

Cena wywoławcza	wadium
3.500.000,-	350.000,-

2. Sprzedaż będzie zwolniona 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.

§6.1 W umowie sprzedaży nieruchomości jej nabywca zobowiązany zostanie do rozpoczęcia prac remontowych nabytej nieruchomości budynkowej w ciągu 3-ch lat od dnia jej nabycia i zakończenia tychże prac w terminie 6 lat, licząc od daty nabycia. Z uzasadnionych przyczyn Prezydent Miasta może te terminy przesunąć.

2. 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.

3. Dotrzymanie przez nabywcę terminów, określonych w ust. 1 zabezpieczone zostanie karą umowną, wynoszącą 5.000,- zł, za każdy pełny miesiąc zwłoki, w przypadku nie rozpoczęcia lub nie zakończenia prac remontowych w terminach.

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

5. W przypadku zbycia przez nabywcę nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu przed zrealizowaniem zobowiązań, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, jej nowy właściciel przejmie zobowiązania, wynikające z nałożonych przez Gminę terminów rozpoczęcia i zakończenia remontu kamienicy, o których mowa powyżej w ust. 1-4, a co za tym podda się obowiązkowi zapłaty kar zastrzeżonych na wypadek niedotrzymania terminów wykonania prac, należnych od pierwotnych terminów wynikających z umowy sprzedaży.

§7.1. 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 21 kwietnia 2021r., włącznie**. Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Gminy. Na dowód wpłaty należy umieścić dopisek wskazujący oznaczenie lokalu, do licytacji którego 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 w dniu 23 kwietnia 2021r. stwierdzi dokonanie wpłaty wadium na podstawie wyciągu bankowego z wskazanego konta 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 jak 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 przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§12. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny sprzedaży z chwilą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Wadium ulega

przypadkowi w wypadku uchylenia się od zawarcia aktu notarialnego przez uczestnika, który przetarg wygrał.

§13. 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, o ile przelew został dokonany z konta bankowego.

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

2. Protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

§15.1. Prezydent Miasta Torunia zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie 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 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.

3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w 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.

§16. Zwycięzca przetargu zobowiązany jest zapłacić ustaloną w przetargu cenę sprzedaży lokalu, 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, w terminie i w sposób umożliwiający potwierdzenie wpływu środków pieniężnych na wyżej wskazane konto.

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

§18. Koszty nabycia nieruchomości ponosi nabywający.

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

2. Okazanie przez geodetę granic nieruchomości, z której wyodrębniony zostanie lokal odbyć się może na koszt i wniosek nabywcy.

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

§21. 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.

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

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

INSPEKTOR
A. P. D. Torunia
Łukasz Kowalkowski

Prezydent Miasta Torunia
Michał Zaleski

Za zgodność z oryginałem
Data 5.02.2021
INSPEKTOR
Podpis mgr Sylwia Żebrowska

