

Obwieszczenie

Nr WGN.6840.1.34.2020.IW

Prezydenta Miasta Torunia z dnia 20 grudnia 2021r.

w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, przeznaczonej do sprzedaży

Na podstawie:

art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899) oraz Uchwały Nr 515/2020 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 i Uchwały Nr 765/2021 Rady Miasta Torunia z dnia 16 grudnia 2021r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej sprzedaży nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń położonej przy Placu Św. Katarzyny 7 w Toruniu.

Prezydent Miasta Torunia podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, przeznaczonej do sprzedaży

Lp	Położenie	KW Nr	Oznac. geodezyjne/ obręb/użytek	Pow. gruntu	Cena wywoławcza
1.	Plac Św. Katarzyny 7	TO1T/00015641/3	dz. nr 88 i 89/1 ob. 18 użytek B (tereny mieszkalniowe)	0,0618 ha	4.200.000,00 zł od ustalonej w przetargu ceny zabytkowej części nieruchomości (kamienica bez gruntu) zastosowana zostanie bonifikata z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, o której mowa w art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w wysokości 30%. Zabytkowa część nieruchomości stanowi 72,6993 %.

1. Nieruchomość przy Placu Św. Katarzyny 7 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym składającym się z trzech brył na planie litery T: kamienicy frontowej – czterokondygnacyjna z poddaszem użytkowym wewnątrz połączona z nieco niższą oficyną w podwórzu, częściowo podpiwniczoną oraz dobudowanym do oficyny budynkiem parterowym z poddaszem nieużytkowym. 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. Ryzalit elewacji frontowej kamienicy usytuowany jest na działce sąsiedniej, drogowej oznaczonej nr 105, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń. Tytuł prawny do tej części zostanie zabezpieczony w formie służebności gruntowej polegającej na znoszeniu istnienia części budynku i wykonaniu prac konserwatorskich służących jego utrzymaniu, na działce geod. nr 105 o pow. 3 m², zajmowanej przez trójosiowy ryzalit elewacji frontowej kamienicy (element płaski, nieznacznie wystający przed lico sąsiadującej ściany). Wartość służebności gruntowej została oszacowana na kwotę 3.054,00 zł netto, co po doliczeniu 23 % podatku VAT daje kwotę 3.756,42 zł. Co do części działki geod. nr 105 o pow. 3 m² został wygaszony trwały zarząd ustanowiony na rzecz Miejskiego Zarządu Dróg.
2. 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). 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. Stan techniczny: średni. Elementy konstrukcyjne budynku nie wykazują

uszkodzeń. Standard wykończenia niski. 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, słaby stan schodów, tynków zewnętrznych, elementów ścian zewnętrznych jak wykusze, atyki, 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 marcu 2019r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego wynika, że kamienica 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. W dniu 16 sierpnia 2021 r. została wydana przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków decyzja w sprawie wpisania do rejestru zabytków kamienicy z 1895 r. Nr rejestru zabytków A/1795. Działki, na których jest posadowiona kamienica nie zostały wpisane do rejestru zabytków. Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w decyzji wydanej w dniu 26 października 2021 r. pozwolił na sprzedaż przedmiotowej kamienicy. Przyszły jej właściciel ograniczony będzie w sposobie korzystania z kamienicy przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie prace przy tym obiekcie zabytkowym wymagać będą pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków w Toruniu. Ponadto zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 wyżej powołanej ustawy właściciel obiektu zabytkowego powinien posiadać uzgodniony z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków program prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym określający zakres i sposób ich prowadzenia, a także program zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości. Miejski Konserwator Zabytków wskazał, że 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. Ze względu na powyższe wymagane jest opracowanie projektu budowlanego adaptacji i remontu z uwzględnieniem zachowania, odtworzenia i konserwacji istniejącego wyposażenia i układu wnętrza oraz elewacji, który podlega uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.
4. 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.
5. 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. Podatnik może zrezygnować ze zwolnienia od podatku i wybrać opodatkowanie dostawy budynków, budowli lub ich części, pod warunkiem że dokonujący dostawy i nabywca budynku, budowli lub ich części są zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni i złożą, przed dniem dokonania dostawy tych obiektów właściwemu dla ich nabywcy naczelnikowi urzędu skarbowego, zgodne oświadczenie, że wybierają opodatkowanie dostawy budynku, budowli lub ich części. Powyższe oznacza, że do wylicytowanej ceny zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23 %.
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 należyłym stanie muru granicznego w trzymetrowej wysokości położonej między nieruchomością Dzielnicą Świętej Katarzyny Karta 2, a nieruchomościami (prawej) Dzielnic 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 Dzielnicą Świętej Katarzyny Karta 7 (wpis nieczytelny) w dniu 13 listopada 1969r. nr 2680/69, z dnia 18 grudnia 1969r.”

W dniu 3 marca 2021r. została wydana decyzja w sprawie wygaszenia prawa trwałego zarządu odnośnie nieruchomości będącej własnością Gminy Miasta Toruń zapisanej w księdze wieczystej KW Nr TO1T/00015641/3, stanowiącej działki geod. nr 88 z obr. 18 o powierzchni 0,0482 ha, oraz nr 89/1 z obr. 18 o powierzchni 0,0136 ha, ustanowionego na rzecz Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Toruniu.

7. Prezydent Miasta Torunia zawiadamia poprzednich właścicieli zbywanej nieruchomości przejętej przed 5 grudnia 1990 r. lub jej spadkobierców, o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości. Warunkiem jest złożenie wniosku o nabycie w terminie 6-ciu tygodni od dnia ogłoszenia niniejszego obwieszczenia, na adres Urzędu Miasta w Toruniu ul. Wały Gen. Sikorskiego 8 oraz oświadczenie o wyrażeniu zgody na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. podaną w niniejszym obwieszczeniu. Prawo to nie przysługuje w stosunku do nieruchomości, o których mowa w art. 216a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
8. Wykaz wywiesza się na okres 21 dni tj. od dnia 21 grudnia 2021r. do 11 stycznia 2022r.
9. Po upływie terminów, o których mowa w wykazie, ogłoszony zostanie przetarg na sprzedaż nieruchomości.
10. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

IW