

ZARZĄDZENIE NR ...110.....
PREZYDENTA MIASTA TORUNIA
z dnia .24.06.2020r.

w sprawie ustalenia regulaminu I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń położonej przy Fosie Staromiejskiej 28 w Toruniu 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) oraz Uchwały Nr 361/20 Rady Miasta Torunia z dnia 23 kwietnia 2020r. w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń położonej przy Fosie Staromiejskiej 28 w Toruniu, zarządza się, co następuje:

§1. Powołać Komisję do przeprowadzenia I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń położonej przy Fosie Staromiejskiej 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

Z-CIA DYREKTORA
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Lukasz Kowalkowski

RADCA PRAWNY

Rafał Rojek
T-1035

Załącznik do Zarządzenia nr ...110.....

PMT z dnia 24.06.2020r.....

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 361/20 Rady Miasta Torunia z dnia 23 kwietnia 2020r. w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń położonej przy Fosie Staromiejskiej 28 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 **8 września 2020r. o godzinie 13.00.**

§3.1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Toruń, położonej w Toruniu przy Fosie Staromiejskiej 28 (obręb nr 15) oznaczonej geodezyjnie jako działka 27 o powierzchni 0,0097 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr TO1T/00002478/5.

2. Nieruchomość zabudowana jest dwupiętrową kamienicą mieszkalną z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczoną położoną w zabudowie zwartej Zespołu Staromiejskiego ograniczonego ulicami Fosa Staromiejska, Franciszkańska i Chełmińska. Obecna bryła budynku pochodzi z XIX wieku. Na początku XX wieku, na podstawie projektu z 1906r. dokonano przebudowy spichrza na budynek mieszkalny. Elewacja frontowa pochodzi z okresu secesji, charakteryzuje ją bogaty wystrój sztukatorski. Tynk jest boniowany w części parterowej i na fragmencie I piętra, a nad nim ozdobne obramienia okien w formie attyki. W środku mansardowe zadaszenia zwieńczone szczytem barokowym z trzema kulami i oknami w części poddasza, nad którymi sygnowano datę 1906r. Drzwi frontowe jak i większość okien w elewacji frontowej zachowane są w stanie oryginalnym z początku XX wieku. W elewacji frontowej na I piętrze wykonano balkon wraz ze stylową, ozdobną balustradą. Stan zachowania tynków jest zły, liczne pęknięcia powierzchni elewacji wymagają wzmocnień konstrukcyjnych i wymiany w całości lub części warstw tynku o osłabionej przyczepności do podłoża. Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania (miejskie). Budynek był wykorzystywany pod funkcje mieszkalne – cztery lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 197,63 m² (po jednym lokalu na każdej kondygnacji), powierzchnia piwnic wynosi 24,74 m², powierzchnia klatki schodowej, korytarzy oraz pralni łącznie wynosi 74,36 m². Łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynku wynosi 296,73 m², kubatura 1535 m³. Budynek posiada niewielkie wewnętrzne podwórze. Budynek obecnie stanowi pustostan. Ściany konstrukcyjne zewnętrzne budynku zaadaptowano po spichrzu (z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej). Ściany

podwórza wewnątrz budynku i ścianę nośną wewnętrzną wykonano z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej. Stropy, poza stropem murowanym, kolebkowym nad piwnicą, wykonane są w konstrukcji drewnianej, belkowej ze ślepym pułapem. Ściana frontowa i ściany murowane wewnątrz budynku są popękane, szczególnie ściana szczytowa przylegająca do budynku nr 26. W części południowo wschodniej budynku znajduje się klatka schodowa z wejściem do ubikacji na półpiętrach. Klatka schodowa dwubiegunowa wykonana jest w konstrukcji stalowo ceramicznej. Budynek przekryty jest dachem płaskim krytym papą na deskowaniu. Część frontowa stroma (mansardowa), po bokach wieńczącej attyki secesyjnej, kryta jest dachówką ceramiczną karpiówką. W wielu miejscach na całej powierzchni dachu występują liczne przecieki. Część środkowa budynku z naświetlem dwuspadowym szklonym na konstrukcji stalowej, skorodowanej.

Zgodnie z protokołem z okresowej kontroli stanu technicznego budynku (5-letnim) z dnia 23.10.2015r. budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu oraz bezpieczeństwu mienia i środowiska.

Z ekspertyzy budowlanej wynika, iż zarysowania i pęknięcia widoczne na ścianie frontowej budynku przy ul. Fosa Staromiejska 28 powstały w czasie robót remontowych sąsiedniej kamienicy nr 26. Decydujący wpływ na pęknięcie i osiadanie ścian szczytowych sąsiadujących ze sobą budynków nr 26 i nr 28 miało wykonanie podpiwniczenia w budynku nr 26. Należy wskazać, że przebudowa budynku sąsiedniego nr 26 stanowiła tak naprawdę budowę nowego budynku bowiem z istniejącego w 2010r. budynku pozostawiono tylko ściany zewn. piwnicy ze stropem oraz ścianę szczytową od strony budynku nr 28. Nowy pobudowany budynek jest wyższy od istniejącego wcześniej o 2 kondygnacje.

W ekspertyzie wskazano, iż warunkiem koniecznym skutecznego zabezpieczenia budynku nr 28 przed dalszym osiadaniem i związanym z tym pękaniem ścian nośnych jest stabilne posadowienie ścian w części niepodpiwniczonej. Wg projektu budowlanego zabezpieczenie ściany szczytowej przed osiadaniem winno odbyć się poprzez zagęszczenie gruntu i usztywnienie ściany szczytowej belką żelbetową. Remont winien obejmować usunięcie zarysowań w elewacji frontowej, remont cokołu, płyty balkonowej, remont stropodachu z ociepleniem, remont klatki schodowej oraz remont konserwatorski stolarki okiennej i drzwiowej, schodów z balustradą.

3. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Fosa Staromiejska i jest w pełni uzbrojona (sieć wod.- kan, gazowa, kable nn. i telekomunikacyjne). Przed budynkiem znajduje się chodnik o nawierzchni granitowej (płyty granitowe uzupełnione kostką rzędową). Ulica o nawierzchni z kostki granitowej.

4. Nabywca lokalu przyjmuje do wiadomości, że dla budynku znajdującego się na nieruchomości przy Fosie Staromiejska 28 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. Nabywca nieruchomości zabudowanej położonej przy Fosie Staromiejskiej 28 zobowiązany będzie do ustanowienia na rzecz Gminy Miasta Toruń nieodpłatnego prawa użytkowania części fasady kamienicy w poziomie parteru o wymiarach 60cm x 90 cm dla montażu i ekspozycji (w tym czyszczenia, konserwacji, wymiany) tablicy poświęconej

malarzowi Julianowi Fałatowi, który mieszkał w tej kamienicy w latach 1919 – 1922 tj.: w pierwszych latach po odzyskaniu przez Toruń niepodległości.

§4.1. Nieruchomość położona przy Fosie Staromiejskiej 28 w Toruniu jest usytuowana na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 obszarze wielofunkcyjnym, jednostka VI - Stare Miasto. Strefa centrum, podstrefa C.1 – maksymalnej ochrony historycznej struktury przestrzennej z priorytetem dla wymagań konserwatorskich.

2. Nieruchomość zabudowana położona przy Fosie Staromiejskiej 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. Prace budowlano-konserwatorskie wymagają uzyskania pozwolenia na podstawie projektu budowlanego i programu konserwatorskiego – uzgodnionych z Miejskim Konsekratorem Zabytków. Dokumentacja musi uwzględniać m.in. zachowanie i konserwację stolarek okiennych i drzwiowych zewnętrznych i wewnętrznych oraz klatki schodowej. Kolorystyka elewacji, stolarek i klatki schodowej winna być ustalona na podstawie badań stratygraficznych, a remont konserwatorski elewacji frontowej należy wykonać z zachowaniem, uzupełnieniem i konserwacją detalu architektonicznego.

§5.1 Ustala się następujące warunki przetargu:

| Cena wywoławcza | wadium |
|------------------------|---------------|
| 1.000.000,- | 50.000,- |

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 i nie zakończenia prac remontowych w terminach.

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

§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 2 września 2020r., włącznie**. Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Gminy. Na dowodzie 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 4 września 2020r. 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

cenę 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.

§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. Nie później niż w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu uczestnik, który przetarg wygrał zostanie zawiadomiony o terminie i miejscu zawarcia aktu notarialnego.

2. Jeżeli zwycięzca przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, Prezydent Miasta może odstąpić od zawarcia umowy. W tym wypadku 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. Umowa nabycia nieruchomości, w formie aktu notarialnego, winna zostać zawarta najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Z uzasadnionych przyczyn Prezydent Miasta może ten termin przesunąć.

§19. Koszty nabycia nieruchomości ponosi nabywający.

§20.1. 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.

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

§22. 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.

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

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

IW

Z-CIA DYREKTORA
Wojewódzkiego Urzędu Rejonowego w Toruniu
dział. 10

Euliusz Kowalkowski

RADCA PRAWNY

Rafał Kojek
TK-1035

Prezydent Miasta Torunia

Michał Zaleski