

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 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 167/19 Rady Miasta Torunia z dnia 25 lipca 2019 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, położonych w Toruniu przy ul. Jana Rybińskiego 5, Łukasza Watzenrodego 33, 32-34, i ul. Jana Heweliusza 4-6.

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 przetargi w dniu **9 grudnia 2019 r. począwszy od godz. 10⁰⁰**, w kolejności wskazanej w § 3 niniejszego Regulaminu.

§ 3. 1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, położonych w Toruniu na osiedlu JAR (obręb 30):

Lp	Adres	Działki nr	Powierzchnia	Rodzaj użytku gruntowego	Księga wieczysta
1	Jana Heweliusza 4-6	131/1	1,2351 ha	Bp (Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy)	TO1T/00031768/7
2	Łukasza Watzenrodego 33	131/2	1,0807 ha	Bp (Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy)	
3	Łukasza Watzenrodego 32	159/2 161/1	1,2733 ha	Bp (Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) LsV (Lasy)	
4	Łukasza Watzenrodego 34, Jana Rybińskiego 5	159/3 161/3 160/3	1,3182 ha	LsV (Lasy) dr (Drogi)	

2. W Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętych niniejszym Regulaminem 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 każdorazowego 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. Wpisy powyższe nie dotyczą i nie są wykonywane na nieruchomościach będących przedmiotem niniejszego Regulaminu.

§ 4. 1. Nieruchomości będące przedmiotem przetargu są położone w północnej części osiedla JAR, na obszarze aktualnie niezurbanizowanym i niezagospodarowanym, stanowiącym obszary z dominującym udziałem roślinności leśnej o intensywnym zagęszczeniu. Na nieruchomościach wskazanych w § 3 niniejszego Regulaminu jako pkt. 3 i 4 tabeli znajdują się pozostałości nasypów ziemnych, dawniej wykorzystywanych do celów wojskowych.

2. Aktualnie nieruchomości te nie są uzbrojone w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (układ drogowy i sieci infrastruktury) niezbędne do realizacji inwestycji przewidzianych w planie, jednak w tym zakresie uruchomiono już procesy inwestycyjne znajdujące się na etapie projektowania i uzyskiwania stosownych zezwoleń.

3. Nieruchomości te 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 dzięki wysypiska śmieci i strefy zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi.

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

§ 5. 1. Nieruchomości będące przedmiotem przetargu wskazane w § 3 niniejszego Regulaminu w pkt. 3 i 4 tabeli, są 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. Usunięcie 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.

§ 6. Nieruchomości będące przedmiotem przetargów znajdują się na obszarze, 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.

2. Nieruchomości wskazane w § 3 niniejszego Regulaminu w pkt. 1 i 2 tabeli, znajdują się w obrębie jednostki planistycznej 105.03.-U9, dla której ustalono przeznaczenie podstawowe: „tereny zabudowy usługowej”, a nieruchomości wskazane w § 3 niniejszego Regulaminu w pkt. 3 i 4 tabeli, są zlokalizowane w obrębie jednostki planistycznej 105.03.-MW6, dla której ustalono przeznaczenie podstawowe: „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna”, a przeznaczenie dopuszczalne „usługi nie kolidujące z funkcją podstawową jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego, zajmujące najniższą kondygnację nadziemną lub wolno stojące”.

3. Szczegółowe ustalenia planu zawarte są w treści powołanej uchwały Rady Miasta Torunia.

§ 7. 1. Nabywca nieruchomości wskazanych w § 3 niniejszego Regulaminu w pkt. 1 i 2 tabeli przyjmuje do wiadomości fakt, iż są one położone na obszarze projektowanego terenu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wrzosa III i w związku z tym zobowiązuje się do przestrzegania następujących zakazów i ograniczeń w korzystaniu z nabytej nieruchomości:

1) zakaz wprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych: terenów wszystkich dróg, terenów przemysłowych, terenów składowych, baz transportowych, parkingów, obiektów magazynowania i dystrybucji paliw; wody te należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne i odprowadzić poza teren strefy ochrony pośredniej;

2) zakaz stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;

3) zakaz stosowania wyższych niż zalecane dawek środków ochrony roślin dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;

4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a w szczególności na wody podziemne, o ile opracowana dla nich dokumentacja hydrogeologiczna i ocena oddziaływania na środowisko wykażą jakiegokolwiek zagrożenie dla stanu wód ujęcia;

5) zakaz wykonywania odwodnień budowlanych innych niż krótkotrwałe odwodnienia za pomocą igłofiltrów, za wyjątkiem odwodnień związanych z budową infrastruktury technicznej i jej modernizacją;

6) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym i bezodpływowych zbiorników nieczystości;

7) zakaz lokalizowania dodatkowych nowych ujęć wód podziemnych w tym studni kopanych i wierconych, z wyłączeniem modernizacji i rozbudowy ujęcia komunalnego „Wrzosa III”.

2. Nabywca w przypadku zbycia nieruchomości lub jej części zobowiązuje się do poinformowania nowonabywcy o fakcie zlokalizowania nieruchomości będącej przedmiotem przetargu na obszarze projektowanego terenu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wrzosa III i zobowiąże nowonabywcę do przestrzegania zakazów i ograniczeń w korzystaniu z nabytej nieruchomości, o których mowa w ust. 1

§ 8. 1. Nabywca nieruchomości wskazanych w § 3 niniejszego Regulaminu w pkt. 3 i 4 tabeli, przyjmuje do wiadomości fakt, iż są one położone na obszarze projektowanego terenu strefy ochrony pośredniej o zaostrzonych rygorach ujęcia wody podziemnej Wrzosy III i w związku z tym zobowiązuje się do przestrzegania następujących zakazów i ograniczeń w korzystaniu z nabytej nieruchomości:

1) zakaz wprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych: terenów wszystkich dróg, terenów przemysłowych, terenów składowych, baz transportowych, parkingów, obiektów magazynowania i dystrybucji paliw; wody te należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne i odprowadzić poza teren strefy ochrony pośredniej;

2) zakaz stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;

3) zakaz stosowania wyższych niż zalecane dawek środków ochrony roślin dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;

4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a w szczególności na wody podziemne, o ile opracowana dla nich dokumentacja hydrogeologiczna i ocena oddziaływania na środowisko wykażą jakiegokolwiek zagrożenie dla stanu wód ujęcia;

5) zakaz wykonywania odwodnień budowlanych innych niż krótkotrwałe odwodnienia za pomocą igłofiltrów, za wyjątkiem odwodnień związanych z budową infrastruktury technicznej i jej modernizacją;

6) zakaz wykonywania robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych głębszych niż 2,0 m, za wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem rowów melioracyjnych, cieków powierzchniowych i urządzeń wodnych oraz prac związanych z budową infrastruktury technicznej; podczas wykonawstwa wykopów wymagany jest szczególny nadzór budowlany, materiały użyte do izolacji fundamentów nie powinny wywierać wpływu na wody podziemne;

7) zakaz mycia pojazdów mechanicznych;

8) zakaz stosowania środków chemicznych przeciw oblodzeniu dróg na drogach lokalnych o utwardzonej nawierzchni, które nie są wyposażone w kanalizację deszczową;

9) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym i bezodpływowych zbiorników nieczystości;

10) zakaz stosowania nawozów mineralnych i naturalnych;

11) zakaz lokalizowania dodatkowych nowych ujęć wód podziemnych w tym studni kopanych i wierconych, z wyłączeniem modernizacji i rozbudowy ujęcia komunalnego „Wrzosy III”.

2. Nabywca w przypadku zbycia nieruchomości lub jej części zobowiązuje się do poinformowania nowonabywcy o fakcie zlokalizowania nieruchomości będącej przedmiotem przetargu na obszarze projektowanego terenu strefy ochrony pośredniej o zaostrzonych rygorach ujęcia wody podziemnej Wrzosy III i zobowiąże nowonabywcę do przestrzegania zakazów i ograniczeń w korzystaniu z nabytej nieruchomości, o których mowa w ust. 1

§ 9. Ustala się następujące warunki i kolejność przetargów:

Lp	Adres	Działki	Powierzch	Przeznaczenie w planie	Cena	Wadium
----	-------	---------	-----------	------------------------	------	--------

		nr	nia		nieruchomości brutto	
1	Jana Heweliusza 4-6	131/1	1,2351 ha	Zabudowa usługowa	1.500.000,00 zł	150.000,00 zł
2	Łukasza Watzenrodego 33	131/2	1,0807 ha	Zabudowa usługowa	1.400.000,00 zł	140.000,00 zł
3	Łukasza Watzenrodego 32	159/2 161/1	1,2733 ha	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	5.200.000,00 zł	520.000,00 zł
4	Łukasza Watzenrodego 34 Jana Rybińskiego 5	159/3 161/3 160/3	1,3182 ha	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	5.300.000,00 zł	530.000,00 zł

§ 10. 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 3 grudnia 2019 r. 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 (nieruchomość nr 1, 2, 3 lub 4 lub przez wskazanie adresów). 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 5 grudnia 2019 r. stwierdzi dokonanie wpłaty wadium na podstawie wyciągu bankowego z wskazanego rachunku bankowego i sporządzi wykaz osób, które spełniły ten warunek.

§ 11. 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.

§ 12. 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 zaakragowaniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

§ 13. 1. O rozstrzygnięciu licytacji decyduje wielkość i kolejność zaoferowanej ceny.

2. Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

§ 14. Sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem przetargów jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług według stawki 23%, a ceny wywoławcze nieruchomości i ustalone w przetargu ceny nieruchomości stanowią ceny brutto w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług.

§ 15. Przetargi są ważne bez względu na liczbę uczestników przetargów, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§ 16. 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.

§ 17. 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.

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

2. Protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

§ 19. 1. Umowa przenosząca własność nieruchomości wskazanych w § 3 niniejszego Regulaminu w pkt 1 i 2 tabeli, winna zostać zawarta w formie aktu notarialnego w terminie dwóch miesięcy od dnia przetargu. Z uzasadnionych przyczyn Prezydent Miasta może ten termin przesunąć.

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

3. 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.

§ 20. 1. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości wymienionych w § 3 niniejszego Regulaminu w pkt 3 i 4 tabeli, winna zostać zawarta w formie aktu notarialnego w terminie do dnia 28 lutego 2020 r.

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.

3. Umowa przenosząca własność nieruchomości winna zostać zawarta w terminie 14 dni od daty upływu terminu na skorzystania 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 zawarcia umowy przenoszącej własność zwycięzca przetargu zostanie poinformowany na piśmie, nie później niż w ciągu 7 dni od upływu terminu skorzystania z prawa pierwokupu lub złożenia oświadczenia o nie skorzystaniu z prawa pierwokupu.

§ 21. 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.

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

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

§ 24. 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.

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

§ 26. 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.

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

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