

Załącznik
do Zarządzenia PMT nr 168
z dnia 17.06.2025 r.

REGULAMIN PIERWSZYCH PRZETARGÓW

§ 1.1. Przetargi organizuje, ogłasza i przeprowadza Prezydent Miasta Torunia na zasadach ogólnych, określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, a także na podstawie Uchwały Nr 875/22 Rady Miasta Torunia z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości położonych w Toruniu przy ul. Osadniczej 22, 22B-D i ul. Osadniczej, a także niniejszego regulaminu.

2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargów 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. Komisja Przetargowa przeprowadzi przetargi w dniu 14 października 2025 r. (wtorek), począwszy od godz. 10⁰⁰.

2. Przedmiotem przetargów są następujące nieruchomości gruntowe Gminy Miasta Toruń położone w Toruniu, w obrębie nr 69:

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr Działki	Powierzchnia	Rodzaj użytków gruntowych	Nr księgi wieczystej
1.	ul. Osadnicza 22	106/7	0,1346 ha	RV(grunty orne) - 0,0327 ha LV (łąki trwałe) 0,0797 ha W-RV (grunty pod rowami)– 0,0080 ha W-LV (grunty pod rowami) – 0,0142 ha	TO1T/00129080/4
2.	ul. Osadnicza 22B	106/2	0,1002 ha	LV (łąki trwałe) – 0,1002 ha	TO1T/00129080/4
3.	ul. Osadnicza 22C	106/3	0,1348 ha	LV (łąki trwałe) – 0,0948 ha Ls IV(lasy) 0,0400 ha	TO1T/00129080/4
4.	ul. Osadnicza 22D	106/4	łącznie 0,1831 ha	LV (łąki trwałe) – 0,1036 ha Ls IV(lasy) – 0, 0496 ha	TO1T/00129080/4
		104/1		Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) 0,0299 ha	TO1T/00032986/8
5.	ul. Osadnicza droga wewnętrzna	106/5	łącznie 0,0986 ha	LV (łąki trwałe) – 0,0346 ha	TO1T/00129080/4
		104/2		Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) – 0,0640 ha	TO1T/00032986/8

3. Działki nr 106/5 i 104/2, stanowiące drogę wewnętrzną, zostaną zbyte w udziałach po ¼ części wraz z nieruchomościami opisanymi w ust. 2, tabela pod poz. od 1 do 4.

4. Nieruchomości, będące przedmiotem przetargów są obciążone służebnościami przesyłu

ustanowionymi na rzecz Spółki pod firmą ENERGA – OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku. Zgodnie z informacją uzyskaną od ENERGA-OPERATR S.A. Oddział w Toruniu na działkach nr 106/2, 106/3, 106/4, 106/5 i 104/1 brak jest urządzeń należących do Spółki. Na działce nr 104/2 przebiegają linie kablowe 0,4 kV oraz 15kV, a na działce nr 106/7 linie kablowe 0,4kV. Natomiast opisane w KW nr TO1T/00032986/8 prawo użytkowania na rzecz Polskiego Związku Działkowców nie jest wykonywane na zbywanych działkach.

§ 3.1. Nieruchomości położone są na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rudak C” dla obszaru położonego w rejonie ulic: Rudacka, Olęderska, Rypińska i Gliniecka w Toruniu, zatwierdzonym Uchwałą Nr 808/18 Rady Miasta Torunia z dnia 22 lutego 2018 r. w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem 111.18-MN1, dla której ustalono przeznaczenie podstawowe: „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” i przeznaczenie dopuszczalne: „usługi, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna”. Plan miejscowy wskazuje dla części jednostki planistycznej 111.18-MN1, jako strefy ochrony istniejącej skarpy: nakaz zachowania profilu skarpy, nakaz umocnienia zbocza roślinnością zadarniającą, lokalizację zabudowy z uwzględnieniem ochrony stateczności skarpy i maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu. Ponadto plan wskazuje dla części jednostki 111.18-MN1 obejmującej rów melioracyjny, zlokalizowany wzdłuż północnej granicy strefy ochrony istniejącej skarpy – nakaz zapewnienia drożności rowu. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczą południowej części działek 104/1, 106/3 i 106/4.

§ 4.1. Nieruchomości są niezagospodarowane, zachwaszczone, w części zadrzewione i zakrzaczone. Wyjątek stanowią działki 106/4 i 104/1 tworzące w całości jedną działkę budowlaną. Na ich terenie, u podnóża skarpy, posadowiony jest murowany budynek gospodarczy składający się z części z poddaszem o wym. 4,1x 8,2 m oraz części parterowej o wym. 3,3 x 8,5 m. Obiekt nie jest ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Nabywca nieruchomości musi liczyć się z kosztem jego rozbiórki i usunięcia materiałów porozbiórkowych.

2. Nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej - ulicy Osadniczej - poprzez drogę wewnętrzną, obejmującą działki nr 104/2 i nr 106/5, przeznaczone do zbycia w udziałach po ¼ części wraz z działkami pod zabudowę. Ulica Osadnicza na odcinku 250 metrów stanowi drogę utwardzoną o niskim stanie technicznym. (do skrzyżowania z ul. Gliniecką), dalej w kierunku zachodnim ulica jest wyremontowana. Droga wewnętrzna nie jest urządzona.

3. Działki mają bezpośrednie zasilanie w sieć wodno-kanalizacyjną. W pasie ulicy Osadniczej przebiegają sieci energii elektrycznej i gazowej.

4. Działki nr 106/3 i 106/4 stanowią w części użytek Ls – (Lasy). Przeznaczenie nieruchomości do innego niż leśny, sposobu użytkowania, wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji leśnej. Procedura wydania takiej decyzji prowadzona jest na warunkach określonych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z art. 37a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania przez nadleśniczego zawiadomienia o treści warunkowej umowy sprzedaży.

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

6. Przed przystąpieniem do przetargu jego uczestnik winien we własnym zakresie ustalić możliwość realizacji na nieruchomości, która zamierza nabyć planowanego przedsięwzięcia oraz jego zgodność z przepisami odrębnymi.

§5.1. Ustala się następujące warunki przetargów:

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr Działki	Cena wywoławcza Z VAT	Wadium
1.	ul. Osadnicza 22 wraz z udziałem ¼ części w drodze wewnętrznej	106/7	400.000,00 zł	40.000,00 zł
2.	ul. Osadnicza 22B wraz z udziałem ¼ części w drodze wewnętrznej	106/2	350.000,00 zł	35.000,00 zł
3.	ul. Osadnicza 22 C wraz z udziałem ¼ części w drodze wewnętrznej	106/3	400.000,00 zł	40.000,00 zł
4.	ul. Osadnicza 22D wraz z udziałem ¼ części w drodze wewnętrznej	104/1, 106/4	480.000,00 zł	48.000,00 zł

2. Ustalona w przetargach cena stanowi cenę brutto w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług i zawiera podatek VAT, według stawki 23%.

§ 6.1. W przetargach mogą wziąć udział podmioty, które wpłacą wadium w pieniądzu, w drodze jednorazowego przelewu, na konto Urzędu Miasta Torunia - BANK MILLENNIUM S.A. O/Toruń nr **62 1160 2202 0000 0003 3943 1400** w terminie **do dnia 8 października 2025 r. włącznie**. Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na wskazane konto Gminy. Na dowódzie wpłaty należy umieścić dopisek wskazujący oznaczenie nieruchomości (adres), do licytacji której uczestnik zamierza przystąpić.

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 10 października 2025 r.** stwierdzi dokonanie wpłat wadium na podstawie wyciągu bankowego z wskazanego konta i sporządzi wykaz osób, które spełniły ten warunek.

§ 7.1. Uczestnicy przetargu i osoby działające w ich imieniu winni przed przystąpieniem do licytacji przedstawić Komisji Przetargowej:

- 1) wszyscy: dokument potwierdzający tożsamość np. dowód osobisty, 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 na udział w licytacji ze wskazaniem ograniczenia kwotowego lub bez ograniczenia kwotowego.

2. Nie przedłożenie wymaganych dokumentów wymienionych w ust. 1 skutkować będzie niedopuszczeniem 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.

§ 8.1. Licytacja odbywa się przez podniesienie ręki osoby biorącej udział w przetargu oraz głośne podanie oferowanej ceny, będącej powiększeniem ceny wywoławczej o kolejne postąpienia.

2. Postąpienie nie może być niższe niż **1% ceny wywoławczej** z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

§ 9. O rozstrzygnięciu licytacji decyduje wielkość i kolejność zaoferowanej ceny.

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

§ 11. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli chociaż 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 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 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 z przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.

2. Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej.

§15.1. Warunkowe umowy sprzedaży nieruchomości objętych użytkiem „Ls” (lasy) powinny zostać zawarte w formie aktu notarialnego w terminie do dnia 31 października 2025 r. O terminie i miejscu zawarcia warunkowej umowy sprzedaży zwycięzca przetargu zostanie zawiadomiony na piśmie, nie później niż na 7 dni przed ustalonym terminem zawarcia umowy.

2. Umowy przenoszące własność nieruchomości objętych użytkiem „Ls” (lasy) winny zostać zawarte w terminie 14 dni od daty upływu terminu na skorzystanie z prawa pierwokupu przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe lub złożenia przez właściwego nadleśniczego oświadczenia o nie skorzystaniu z prawa pierwokupu. O terminie i miejscu zawarcia umowy przenoszącej własność zwycięzca przetargu zostanie zawiadomiony na piśmie, nie później niż na 7 dni przed ustalonym terminem zawarcia umowy.

§16.1. Umowy sprzedaży nieruchomości nie stanowiących użytku „Ls” (Lasy) powinny zostać zawarte w terminie dwóch miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

2. Jeżeli zwycięzca przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, Prezydent Miasta Torunia może odstąpić od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W przypadku wystąpienia wyjątkowych okoliczności, których osoba ustalona

jako nabywca nieruchomości nie mogła przewidzieć w dniu przetargu, Prezydent Miasta może zdecydować o przesunięciu terminu zawarcia umowy.

3. Jeżeli umowa przenosząca własność nieruchomości nie zostanie zawarta z powodu skorzystania z prawa pierwokupu przez Skarb Państwa, wadium zostanie zwrócone zwycięzcy przetargu niezwłocznie po otrzymaniu przez Gminę Miasta Toruń oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

§17. Zwycięzca przetargu zobowiązany jest zapłacić ustaloną w przetargu cenę sprzedaży nieruchomości pomniejszoną o wpłacone wadium, przelewem na rachunek bankowy Urzędu Miasta Torunia - BANK MILLENIUM S.A. O/Toruń nr 95 1160 2202 0000 0000 6171 9127, **przed zawarciem w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej własność nieruchomości**, w terminie i w sposób umożliwiający potwierdzenie wpływu środków pieniężnych na wyżej wskazane konto.

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

§19. Koszty nabycia nieruchomości ponosi nabywający.

§20. Dane nieruchomości zostały podane na podstawie informacji z ewidencji gruntów i budynków. Geodezyjne okazanie granic sprzedawanej nieruchomości odbyć się może na koszt i wniosek nabywcy.

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

§22.1. 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.

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

3. Do czasu rozpatrzenia skargi wstrzymane zostają czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

Prezydent Miasta Torunia

Paweł Gulewski

REKTOR
Wydziału Zarządzania Nieruchomościami

Adrian Rynkowski

RADCA PRAWNY

Rafał Rojek
Tr. 1035