

REGULAMIN PRZETARGÓW

§ 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 273/25 Rady Miasta Torunia z dnia 17 lipca 2025 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, położonych w Toruniu przy ul. Jana Keplera 77-95 i 86-104.

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. 1. Przedmiotem przetargu jest sprzedaż następujących nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, położonych w Toruniu przy ul. Jana Keplera 77-95 i 86-104 w obrębie ewidencyjnym 30, zapisanych w księdze wieczystej nr TO1T/00031768/7:

Lp	Adres	Nr działki:	Powierzchnia [m2]	Użytek gruntowy
1	Jana Keplera 77	147/10	0,0970 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
2	Jana Keplera 79	147/8	0,0974 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
3	Jana Keplera 81	147/6	0,0978 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
4	Jana Keplera 83	147/4	0,0983 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
5	Jana Keplera 85	147/2	0,1225 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
6	Jana Keplera 87	140/10	0,1220 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
7	Jana Keplera 89	140/8	0,1080 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
8	Jana Keplera 91	140/6	0,1082 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
9	Jana Keplera 93	140/4	0,1083 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
10	Jana Keplera 95	140/2	0,1202 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
11	Jana Keplera 86	151/9	0,0990 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
12	Jana Keplera 88	151/7	0,0990 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
13	Jana Keplera 90	151/5	0,0990 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
14	Jana Keplera 92	151/3	0,0990 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)

15	Jana Keplera 94	151/1	0,1228 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
16	Jana Keplera 96	143/9	0,1071 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
17	Jana Keplera 98	143/7	0,1274 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
18	Jana Keplera 100	143/5	0,1067 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
19	Jana Keplera 102	143/3	0,1063 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)
20	Jana Keplera 104	143/1	0,1074 ha	PsVI (Pastwiska trwałe)

2. W Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości 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 pasu gruntu o pow. 378,00 m² znajdującego się na działce nr 190 przy ul. Polnej nr 9 i nr 11-11a”.
- 3) odpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony, ograniczona w zakresie wykonywania do działki nr 190 z obrębu 30, służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przejścia pasem gruntu o szerokości 5 m i długości około 43,45 m, to jest pasem gruntu przedstawionym na załączniku do zarządzenia nr 84 Prezydenta Miasta Torunia o pow. około 217,18 m²; właściciel nieruchomości władnącej uprawniony jest do: budowy, naprawy, remontu i przebudowy drogi pożarowej, chodnika oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem ogólnodostępnego parkingu, drogi pożarowej lub budynku posadowionego na nieruchomości władnącej, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 212/2 w KW nr TO1T/00109287/9.
- 4) odpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu pasem gruntu o pow. 103,25 m² (pas gruntu o długości 41,3 m i szerokości 2,5 m), w celu zapewnienia dostępu do lokali użytkowych na poziomie parteru w projektowanym budynku na nieruchomości władnącej położonej w Toruniu przy ul. Strobanda 12-12D, Gräsera 8-10, Watzenrodego 24-26, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 175/1, przy czym służebność ta będzie wykonywana na działce nr 176 o pow. 0,1601 ha, zgodnie z przebiegiem wskazanym na załączniku mapowym, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem działki 175/1 w KW nr TO1T/00115915/6.
- 5) Nieograniczona w czasie służebność przesyłu, która będzie wykonywana na działce numer 222/2 – na gruncie o pow. 6 m² (2,34 m² zajęcie pod złącze, 3,66 m² pas eksploatacyjny), polegająca na prawie do: 1) korzystania i trwałego utrzymywania złącza sieciowego ZS Polna 7 średniego napięcia ZK-SN 1813-KKKK (LAMEL) służącego do przesyłu energii elektrycznej wraz z pasem eksploatacji z przebiegiem określonym na załączniku mapowym do umowy ustanowienia służebności przesyłu z dnia 29 października 2024 r. 2) korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do

eksploatacji urządzenia opisanego w pkt 1 oraz do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii, przebudowy urządzenia i instalacji elektroenergetycznych (jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii w obszarze nieruchomości zajętych dotychczas przez urządzenie elektroenergetyczne) wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorcy oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorca posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, z zastrzeżeniem na rzecz którego ustanowiono służebność będzie zobowiązany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego, odtworzyć zieleń i ewentualne zniszczenia do stanu istniejącego niezwłocznie, każdorazowo po zakończeniu czynności o których mowa powyżej, przy czym nie wyłącza to odpowiedzialności za szkody na zasadach ogólnych. Służebność została ustanowiona na rzecz Koncernu Energetycznego ENERGA OPERATOR SA z siedzibą w Gdańsku.

3. Wpisy powyższe nie dotyczą i nie są wykonywane na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego Regulaminu.

§ 3. 1. Nieruchomości będące przedmiotem przetargu są położone w północnej części tzw. osiedla JAR, na obszarze aktualnie niezurbanizowanym i niezagospodarowanym, stanowiącym obszary z dominującym udziałem roślinności stepowej i leśnej. Są niezabudowane, niezagospodarowane. Stanowią teren intensywnie zadrzewiony. Nieruchomości są wolne od umów najmu, dzierżawy i innych uprawniających jakikolwiek podmiot do korzystania z nieruchomości. Są one położone przy ul. Jana Keplera, która nie jest aktualnie urządzona, lecz jest udrożniona w sposób zapewniający swobodny pieszy dostęp do działek przeznaczonych do sprzedaży.

2. Działki przeznaczone do sprzedaży nie są w pełni uzbrojone w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (drogi i sieci) niezbędne do realizacji inwestycji budowlanych. W ulicy Jana Keplera zlokalizowana jest sieć wod.-kan. (przewód sieci wodociągowej DN100, przewód sieci kanalizacji sanitarnej DN200 i DN160 i przewód sieci kanalizacji deszczowej DN 300), która zgodnie z informacją gestora tej sieci Toruńskich Wodociągów Sp. z o.o. możliwe jest przyłączenie sieci do posesji położonych przy ul. Jana Keplera. Z kolei sieć elektroenergetyczna w ulicy Jana Keplera znajduje się jedynie na etapie projektowania, jednak zgodnie z informacją gestora tej sieci ENERGA-OPERATOR SA. Po wybudowaniu sieci będzie istniała możliwość zapewnienia dostawy energii dla poszczególnych posesji na podstawie zawartych umów o przyłączenie do sieci. Na dzień dzisiejszy nie jest planowana do budowy w ulicy Jana Keplera sieć gazowa.

3. Na dzień przyjęcia niniejszego Regulaminu nie jest możliwa swobodna komunikacja samochodowa ulicą Jana Keplera (niedostateczna trwałość gruntu, wystające ponad poziom drogi elementy sieci wod.-kan.). Z tego względu Miejski Zarząd Dróg w Toruniu został zobowiązany do tymczasowego utwardzenia ulicy Jana Keplera poprzez utwardzenie destruktem lub betonowymi płytami ażurowymi. Z kolei budowa ulicy Jana Keplera w ostatecznym standardzie, będzie oparta na decyzji ZRID z dnia 23 lipca 2018 r. dla inwestycji pn. „Uzbrojenie terenów na osiedlu JAR w Toruniu – Etap III – Budowa ulicy H. Strobando, Łukasza Watzenrodego, J. Heweliusza, E. Halleya, J. Rybińskiego, J. Keplera w Toruniu” i będzie możliwa po zapewnieniu finansowania tej inwestycji. Na

dzień dzisiejszy nie została ona przewidziana do realizacji w „Programie Budowy Dróg Lokalnych na lata 2025-2027”.

4. Nieruchomości 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 dzikie wysypiska śmieci i strefy zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi.

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

§ 4. 1. Nieruchomości będące przedmiotem przetargu znajdują się na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 2018 r. poz. 1012) w obrębie jednostek planistycznych 105.03-MN19, 105.03-MN20, 105.03-MN28 i 105.03-MN29, dla których ustalono przeznaczenie podstawowe: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Szczegółowe ustalenia planu zawarte są w treści powołanej uchwały Rady Miasta Torunia. Zgodnie z ustaleniami planu i zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 17 lutego 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Forty w Toruniu PLH040001, nieruchomości będące przedmiotem są położone w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy wyznaczonych w planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 – Forty w Toruniu.

§ 5. Komisja Przetargowa przeprowadzi przetargi w dniu **4 listopada 2025 r. od godz. 10⁰⁰ oraz 5 listopada 2025 r. od godz. 10⁰⁰**, w następującej kolejności, przy ustaleniu cen wywoławczych i wadiów w wskazanej poniższej wysokości.

Przetarg 4 listopada 2025 r. od godz. 10.00					
Lp	Adres	Nr działki:	Powierzchnia [m2]	Ustalona cena wywoławcza nieruchomości brutto	Wadium (10% ceny)
1	Jana Keplera 77	147/10	0,0970 ha	575.000,00 zł	57.500,00 zł
2	Jana Keplera 79	147/8	0,0974 ha	640.000,00 zł	64.000,00 zł

3	Jana Keplera 81	147/6	0,0978 ha	645.000,00 zł	64.500,00 zł
4	Jana Keplera 83	147/4	0,0983 ha	645.000,00 zł	64.500,00 zł
5	Jana Keplera 85	147/2	0,1225 ha	690.000,00 zł	69.000,00 zł
6	Jana Keplera 87	140/10	0,1220 ha	725.000,00 zł	72.500,00 zł
7	Jana Keplera 89	140/8	0,1080 ha	710.000,00 zł	71.000,00 zł
8	Jana Keplera 91	140/6	0,1082 ha	710.000,00 zł	71.000,00 zł
9	Jana Keplera 93	140/4	0,1083 ha	710.000,00 zł	71.000,00 zł
10	Jana Keplera 95	140/2	0,1202 ha	715.000,00 zł	71.500,00 zł

Przetarg 5 listopada 2025 r. od godz. 10.00					
11	Jana Keplera 86	151/9	0,0990 ha	585.000,00 zł	58.500,00 zł
12	Jana Keplera 88	151/7	0,0990 ha	650.000,00 zł	65.000,00 zł
13	Jana Keplera 90	151/5	0,0990 ha	650.000,00 zł	65.000,00 zł
14	Jana Keplera 92	151/3	0,0990 ha	650.000,00 zł	65.000,00 zł
15	Jana Keplera 94	151/1	0,1228 ha	730.000,00 zł	73.000,00 zł
16	Jana Keplera 96	143/9	0,1071 ha	705.000,00 zł	70.500,00 zł
17	Jana Keplera 98	143/7	0,1274 ha	760.000,00 zł	76.000,00 zł
18	Jana Keplera 100	143/5	0,1067 ha	700.000,00 zł	70.000,00 zł
19	Jana Keplera 102	143/3	0,1063 ha	700.000,00 zł	70.000,00 zł
20	Jana Keplera 104	143/1	0,1074 ha	705.000,00 zł	70.500,00 zł

2. Sprzedaż nieruchomości jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług według stawki 23%, a cena wywoławcza nieruchomości i ustalona w przetargu cena nieruchomości stanowi cenę brutto w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług.

§ 6. 1. W przetargu mogą wziąć udział podmioty, które wpłacą wadium w pieniądzu w drodze przelewu na konto Urzędu Miasta Torunia - BANK MILLENNIUM S.A. Oddział Toruń **nr 62 1160 2202 0000 0003 3943 1400** w terminie **do dnia 30 października 2025 r. włącznie**.

Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Gminy. Na dowódzie wpłaty należy umieścić dopisek „wadium” ze wskazaniem oznaczenia adresowego nieruchomości, do licytacji, której uczestnik zamierza przystąpić (lub oznaczenie pozycji: nieruchomość nr 1-20). 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 31 października 2025 r. stwierdzi dokonanie wpłaty wadium na podstawie wyciągu bankowego z wskazanego rachunku bankowego 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 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.

§ 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. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienie w wysokości nie niższej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

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

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

§ 10. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargów, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§ 11. 1. 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.

2. 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.

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

2. Protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

§ 13. 1. Umowy sprzedaży nieruchomości powinny zostać zawarte do dnia 31 grudnia 2025 r. O terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży zwycięzca przetargu zostanie poinformowany, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości 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. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

3. 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.

§ 14. Zwycięzca przetargu zobowiązany jest zapłacić ustaloną w przetargu cenę sprzedaży po-
mniejszoną 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.

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

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

§ 17. 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 wnioski nabywcy.

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

§ 19. 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.

§ 20. Prezydent Miasta rozpatrzy skargę w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi wstrzymane zostają czynności związane ze zbyciem.