



N-I.6840.2.61.2019.MM

## **WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 29 października 2019 r.**

**na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej**, położonej pomiędzy ulicami Konstytucji 3 Maja, Norberta Barlickiego i Walerego Wróblewskiego w Koszalinie, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0021 działką ewidencyjną nr 170/27 o powierzchni 0,1767 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00026726/7 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

### **I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:**

1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XLII/594/2018 z dnia 15 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 kwietnia 2018 r. poz. 1640) dalej zwanym „**mpzp**”, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **J2MW/U** z przeznaczeniem pod budowę mieszkaniową wielorodzinną, budowę usługową. Nową budowę mieszkaniową dopuszcza się jako uzupełnienia plombowe w zabudowie pierzejowej. Ponadto obowiązują ustalenia wstępne i ogólne „**mpzp**” oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Z tekstem „**mpzp**” należy zapoznać się w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie lub na stronie internetowej <http://bip.koszalin.pl> - Prawo lokalne.
2. Nieruchomość znajduje się w strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 „**mpzp**”.
3. Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
4. Nabywca zobowiązany jest do stosowania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100 z 2001 r. poz. 1085 z późniejszymi zmianami).
5. Na terenie nieruchomości rosną drzewa. Nabywca na ich usunięcie winien uzyskać zezwolenie (decyzję administracyjną) zgodnie z ww. ustawą o ochronie przyrody i przepisami wykonawczymi. Do wniosku o wydanie zezwolenia na wycinkę należy przedstawić inwentaryzację zieleni w zakresie gatunkowym jak i ilościowym. Za usunięcie drzew naliczane są opłaty, zgodnie z art. 84 ust. 1 ww. ustawy o ochronie przyrody.
6. Na terenie nieruchomości znajdują się m.in.:
  - dwie szafy kablowe 0,4 kV, czynne kable elektroenergetyczne 0,4 kV będące własnością Energa – Operator Oddział w Koszalinie, w przypadku kolizji istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej z projektowaną budową należy wystąpić do Energa – Operator S.A. Oddział w Koszalinie z wnioskiem o wydanie warunków na usunięcie kolizji.
  - infrastruktura telekomunikacyjna w postaci wolnostojącej teletechnicznej szafki kablowej oraz podziemnego odcinka kanalizacji teletechnicznej wielootworowej wraz z czynnymi kablami. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury z projektowaną budową Nabywca (Inwestor) winien zwrócić się do Orange Polska S.A. o jej zabezpieczenie lub ewentualną przebudowę.
7. Obsługa drogowa działki winna odbywać się w oparciu o ustalenia „**mpzp**” oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie. Lokalizacja zjazdu winna spełniać wymogi § 113 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 124).
8. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości, przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.

## II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Usunięcie z terenu pozostawionych obiektów i urządzeń. Na terenie nieruchomości mogą znajdować się pozostałości obiektów budowlanych np. fundamenty, które mogą zostać przez Nabywcę wykorzystane lub usunięte.
2. Uporządkowanie i wyrównanie terenu pod zabudowę.
3. Przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z wyników przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
4. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z projektowaną zabudową dokonanie przez Nabywcę wszelkich zmian na własny koszt, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu stosownych pozwoleń.
5. Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na gruncie.
6. Wydzielenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Wybudowanie całości infrastruktury technicznej związanej z prawidłowym funkcjonowaniem projektowanej na nieruchomości zabudowy w oparciu o ustalenia „mpzp” i szczegółowe warunki techniczne uzyskane z przedsiębiorstw branżowych.
8. Zrealizowanie zabudowy zgodnie z zapisami „mpzp”, przy czym Nabywca zobowiązuje się rozpocząć zabudowę w terminie 3 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, to jest wybudowania fundamentów.

Osoba ustalona Nabywcą w przetargu zobowiąże się w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego do wykonania powyższych zobowiązań we własnym zakresie i na własny koszt bez zwrotu poniesionych nakładów.

## III. OGÓLNE WARUNKI PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

- 1) wodociągowej: istnieje możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej: DN100 w ul. Norberta Barlickiego i DN 150 w ul. Konstytucji 3 Maja;
- 2) kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość przyłączenia do kanału sanitarnego: DN200 w ul. Norberta Barlickiego i DN200 w ul. Konstytucji 3 Maja;
- 3) kanalizacji deszczowej: istnieje możliwość przyłączenia do kanału deszczowego: DN300 w ul. Norberta Barlickiego i DN 600 w Konstytucji 3 Maja;
- 4) gazowej: istnieje możliwość przyłączenia do istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia Stal DN 200mm w ul. Konstytucji 3 Maja lub w ulicy Norberta Barlickiego. Warunki określi Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie;
- 5) elektroenergetycznej: warunki dostarczenia energii elektrycznej określi ENERGA–OPERATOR SA Oddział w Koszalinie zgodnie z prawem energetycznym;
- 6) ciepłowniczej: będzie istniała możliwość podłączenia po wybudowaniu zaprojektowanej preizolowanej sieci ciepłowniczej 2x114,3/200 zlokalizowanej przy ul. Norberta Barlickiego. Warunki podłączenia do sieci określi Miejska Energetyka Ciepła Sp. z o.o. w Koszalinie;
- 7) telekomunikacyjnej: realizacja sieci telekomunikacyjnej nie należy do zadań własnych gminy.

Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które Nabywca uzyska w przedsiębiorstwach branżowych.

## IV. CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI NETTO:

<b>(DZIAŁKA EWIDENCYJNA nr 170/27)</b>	-	<b>517 000,00 zł</b>
WADIUM	-	51 700,00 zł
POSTĄPIENIE	-	5 170,00 zł

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Cena nieruchomości uzyskana w przetargu, powiększona o należny podatek od towarów i usług, płatna jest przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

## V. WARUNKI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy: ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145); ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami), ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
2. Gminie Miasto Koszalin, po bezskutecznym upływie terminu rozpoczęcia zabudowy (wybudowania fundamentów) ustalonego w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego, przysługuje uprawnienie do obciążenia Nabywcy karą umowną w wysokości 10 % ceny nabycia brutto – po upływie 3 lat i każdego kolejnego roku, od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.  
Określone powyżej kary umowne Nabywca zobowiązuje się zapłacić Gminie Miasto Koszalin na rachunek bankowy wskazany w pisemnym wezwaniu do zapłaty kary, w terminie 30 (trzydziestu) dni, od dnia otrzymania wezwania do zapłaty na wskazany adres do korespondencji. Nabywca zobowiązuje się w przypadku zmiany ww. adresu do powiadomienia Gminy Miasto Koszalin o dokonanej zmianie w formie pisemnej. Przesłaną korespondencję na wskazany przez Nabywcę adres, uważa się za doręczoną, także w przypadku gdy adresat korespondencji nie odebrał lub gdy zmienił adres bez powiadomienia.
3. W celu zabezpieczenia należności z tytułu kar umownych, opisanych w ust. 2 rozdziału V wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie, Nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k. p. c. do kwoty odpowiadającej 50 % ceny nabycia brutto z całego majątku, co do obowiązku zapłaty powyższych kar umownych na rzecz Gminy Miasto Koszalin w terminie 6 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Warunkiem upoważniającym Gminę Miasto Koszalin do prowadzenia przeciwko Nabywcy egzekucji całości roszczenia będzie w przypadku bezskutecznego upływu terminu rozpoczęcia zabudowy nieruchomości opisanego w ust. 8 rozdziału **II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI** – jego wymagalność określona powyżej w ust. 2. Gmina Miasto Koszalin o nadanie klauzuli wykonalności w celu egzekucji z tytułu zapłaty kar umownych, opisanych w ust. 2, może wystąpić w terminie 6 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, po uprzednim nadaniu listem poleconym na adres wskazany przez Nabywcę, wezwania do zapłaty z określeniem kwoty do zapłaty i terminu zapłaty.
4. W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed wybudowaniem fundamentów, Nabywca pozostanie podmiotem zobowiązany do ponoszenia wobec Gminy Miasto Koszalin odpowiedzialności za rozpoczęcie zabudowy nieruchomości w sposób i w terminie określonych w powyżej powołanym ust. 8 rozdziału **II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI**, w szczególności odpowiedzialności określonej w powyższym ust. 2 i 3 rozdziału V.
5. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późniejszymi zmianami) na właścicielach nieruchomości ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Wszystkie sprawy związane z tym podatkiem należy uregulować w Wydziale Finansowym Urzędu Miejskiego w Koszalinie /pokój nr 43 na parterze/, z zachowaniem 14-dniowego terminu od zaistnienia obowiązku podatkowego, tzn. podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
6. Prezydent Miasta stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami) obowiązany jest w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, zawiadomić osobę ustaloną jako Nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
7. O miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego Nabywca zostanie powiadomiony odrębnym pismem. Jeżeli osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, Prezydent Miasta może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
8. Cudzoziemiec nie będący obywatelem lub przedsiębiorcą państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego ustalony Nabywcą, zobowiązany będzie do:
  - × zawarcia umowy przedwstępnej w terminie jednego miesiąca od dnia zamknięcia przetargu,

- × uzyskania w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy przedwstępnej zezwolenia ministra właściwego ds. wewnętrznych na nabycie prawa własności nieruchomości,
- × zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości w terminie jednego miesiąca, po uzyskaniu zezwolenia ministra właściwego ds. wewnętrznych na nabycie przedmiotowej nieruchomości.

W przypadku nie dotrzymania któregokolwiek z powyższych terminów, Gmina Miasto Koszalin może odstąpić od zawarcia umowy przyrzeczonej, a wpłacone wadium wówczas ulega przepadkowi.

9. Gmina Miasto Koszalin zbywa nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.
10. Utrzymanie czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami, natomiast wywożenie ziemi i gruzu budowlanego na wysypisko odbywa się w uzgodnieniu z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Koszalinie przy ul. Komunalnej 5.
11. Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
12. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz z założeniem i wpisami do księgi wieczystej w całości ponosi Nabywca nieruchomości.

#### **VI. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU:**

Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne. Cudzoziemcy na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek Urzędu Miejskiego w Koszalinie na konto bankowe **mBank SA Oddział Korporacyjny w Koszalinie Nr 78 1140 2118 0000 2444 4400 1304**.

Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Urzędu Miejskiego w Koszalinie. Wpłaty należy dokonać z takim wyprzedzeniem, aby wyżej wymieniona kwota wadium wpłynęła na konto Urzędu Miasta w określonym w ogłoszeniu terminie.

#### **Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w wysokości i terminie wyznaczonych w ogłoszeniu o przetargu oraz okazanie komisji przetargowej przed otwarciem przetargu:**

- w przypadku osób fizycznych – dowodu tożsamości, pełnomocnictwa sporządzonego notarialnie w przypadku reprezentowania osoby fizycznej. Przy nabywaniu nieruchomości do majątku wspólnego, wymagana jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich, posiadającego pełnomocnictwo (zgodę) współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu, na nabycie nieruchomości i zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu;
- w przypadku osób fizycznych zamierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – dowodu tożsamości i aktualnego wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Przy nabywaniu nieruchomości do majątku wspólnego, wymagana jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich, posiadającego pełnomocnictwo (zgodę) współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu, na nabycie nieruchomości i zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu;
- w przypadku spółek cywilnych – dowodów tożsamości wspólników spółki, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, aktualnego wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wspólników, numeru NIP, numeru REGON, umowy spółki, w przypadku nieobecności któregokolwiek ze wspólników – uchwały spółki zezwalającej na nabycie nieruchomości i zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu;
- w przypadku osób prawnych – aktualnego odpisu z właściwego rejestru, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot, umowy spółki, uchwały odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na nabycie nieruchomości i zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu;
- w przypadku cudzoziemców nie będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – dodatkowo przedłożenie przyrzeczenia zezwolenia na nabycie nieruchomości (promesy).

Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia prawa własności nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone po zamknięciu przetargu, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Wadium ulega przepadkowi na rzecz Miasta, jeżeli osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu.

PREZYDENT MIASTA

*Piotr Jedliński*