



**WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO  
w dniu 18 czerwca 2019 roku**

**na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Koszalinie przy ul. Zacisze 17**, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0009 działką ewidencyjną nr 69 o powierzchni 0,0620 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00000704/9 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze nie posiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalin ze zmianami przyjętym uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. przedmiotowa działka znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem W.09.MN, o poniższych kierunkach rozwoju:

Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna.

Funkcja uzupełniająca: usługi typu podstawowego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej.

Nieruchomość położona w dzielnicy przemysłowej. Otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne.

Gmina Miasto Koszalin zbywa nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. Kupującemu po nabyciu nie przysługuje roszczenie wobec sprzedającego z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni nieruchomości bądź przebiegu granic nieruchomości.

**I. DANE OGÓLNE ZABUDOWY**

Budynek mieszkalny jednorodzinny niepodpiwniczony w zabudowie bliźniaczej, z jedną kondygnacją nadziemną (parter) i poddaszem użytkowym, na posesji znajduje się budynek gospodarczy. Budynek mieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką cementową, z wykuszem od strony podwórka pokrytym papą.

Budynek mieszkalny z ogrodem ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Koszalin i podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067).

Budynek gospodarczy niepodpiwniczony w zabudowie bliźniaczej, z jedną kondygnacją nadziemną i poddaszem gospodarczym. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Dach drewniany pokryty dachówką cementową.

**Dane techniczne budynku mieszkalnego**

a) rok budowy - przed 1939

b) powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 71,69 m<sup>2</sup>

d) wysokości pomieszczeń poszczególnych kondygnacji

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| – parter                     | 2,28 m      |
| – piętro (poddasze użytkowe) | 1,18-2,20 m |
| – poddasze (nieużytkowe)*    | 0-2,93 m    |

\* wysokość w obrysie konstrukcji drewnianej.

Instalacje, które były w budynku:

- elektryczna (licznik zdemontowany, odłączona),
- grzewcza w oparciu o piece ( piece częściowo zdekompletowane)
- wodociągowa (licznik w zagłębieniu pod podłogą),
- kanalizacji sanitarnej.

Nabywca uzgodni z jednostkami branżowymi możliwość wykorzystania istniejących przyłączy z uwagi na ich stan techniczny i długi okres użytkowania. Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które uzyska Nabywca w przedsiębiorstwach branżowych.

Budynek mieszkalny nie nadaje się do użytkowania. Budynek jest w złym stanie technicznym. Budynek należy poddać kompleksowemu remontowi kapitalnemu.

#### **Dane techniczne budynku gospodarczego:**

- a) rok budowy - przed 1939
- b) powierzchnia użytkowa budynku gospodarczego 5,05 m<sup>2</sup>
- d) wysokości pomieszczeń poszczególnych kondygnacji
 

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| – parter                             | 2,11 m   |
| – poddasze gospodarcze (nieużytkowe) | 0-1,78 m |

Budynek nie posiada instalacji. Budynek gospodarczy nie nadaje się do użytkowania. Budynek jest w złym stanie technicznym. Budynek należy poddać remontowi kapitalnemu.

Szczegółowe dane techniczne i konstrukcyjne budynków, można uzyskać w Zarządzie Budynków Mieszkalnych przy ul. Połczyńskiej 24 w Koszalinie.

Zainteresowani przetargiem mają możliwość zapoznać się z ekspertyzą techniczną budynków, opracowaną w styczniu 2019 r. zawierającą ocenę stanu technicznego budynków.

## **II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI**

1. Budynek mieszkalny i budynek gospodarczy wymagają przeprowadzenia kompleksowego remontu kapitalnego.
2. Istniejący na nieruchomości budynek mieszkalny z ogrodem ujęty jest w ewidencji konserwatorskiej i podlega zachowaniu. Prowadzenie robót budowlanych w budynku wymaga uzgodnień z Wydziałem Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie oraz ze Służbą Ochrony Zabytków.
3. Budynek nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej. Zgodnie z art. 3 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1984) nie występuje obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla ww. budynku.

## **III. CENA WYWOŁAWCZA NETTO**

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ – | 163 000,00 zł |
| WADIUM                      | 16 300,00 zł  |
| POSTĄPIENIE MINIMALNE       | 1 630,00 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. Licytacji podlega cena netto nieruchomości zabudowanej. Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu, płatna jest przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2174 z późniejszymi zmianami) sprzedaż przedmiotowej nieruchomości zabudowanej podlega zwolnieniu od podatku VAT. Przy sprzedaży nieruchomości będą miały zastosowanie przepisy ustawy o podatku od towarów i usług obowiązujące w dniu zawierania umowy w formie aktu notarialnego.

#### IV. WARUNKI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy: ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późniejszymi zmianami); 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. Z dniem podpisania umowy w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z nieruchomością.
3. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego oraz z założeniem i wpisami do księgi wieczystej w całości ponosi Nabywca nieruchomości.
4. Właściciel nieruchomości zapewni utrzymanie zagospodarowania nieruchomości we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
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.

#### V. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zapoznanie się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem technicznym i faktycznym nabywanej nieruchomości; posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości; możliwością podłączenia do budynku mediów.
2. Przejęcie nieruchomości w stanie zgodnym z istniejącym, bez jakichkolwiek roszczeń w tym zakresie.
3. Usunięcie z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawionych obiektów i urządzeń.
4. Utrzymanie czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości zobowiąże się w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego do wykonania zobowiązań opisanych powyżej we własnym zakresie i na własny koszt bez zwrotu poniesionych nakładów.

#### VI. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne. Cudzoziemcy na zasadach określonych w ustawie 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 treści ogłoszenia o przetargu, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek Urzędu Miejskiego w Koszalinie **mBank S.A. Oddział Korporacyjny w Koszalinie, Nr: 78 1140 2118 0000 2444 4400 1304.**

Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

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

- o 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;

- o 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;
- o 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;
- o 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;
- o 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 nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone po 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 w formie aktu notarialnego w miejscu i terminie, podanych w zawiadomieniu.

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,
- w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy przedwstępnej, uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości i zawarcia umowy przyrzeczonej. W przypadku nie dotrzymania któregokolwiek z powyższych terminów, Gmina Miasto Koszalin może odstąpić od zawarcia umowy przyrzeczonej, a wpłacone wadium wówczas ulegnie przepadkowi na rzecz Miasta.

PREZYDENT MIASTA

*Piotr Jedliński*