



N-I.6840.4.5.2019.KS

## **WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 24 stycznia 2020 roku**

na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Koszalinie przy ul. Orlej 2a, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0026 działką ewidencyjną nr 19/8 o powierzchni 0,1172 ha, wpisanej do księgi wieczystej Nr KO1K/00054676/6. Sprzedaż nieruchomości następuje z przeznaczeniem na funkcję usług.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicami: Janka Stawisińskiego, Gnieźnieńską, 4 Marca i rzeką Dzierżęcinką (**mpzp**), zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/158/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 września 2011 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 123, poz. 2233) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 25U o przeznaczeniu na zabudowę usługową, w tym usługi administracji, usługi zdrowia i oświaty. Na rysunku planu budynek oznaczono symbolem Z2 jako zabytkowy objęty ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 **mpzp**. Odnośnie ochrony środowiska i przyrody obowiązują ustalenia zawarte w § 4 **mpzp**.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem, ostatnio użytkowanym jako budynek biurowo – edukacyjny. Otoczenie nieruchomości stanowią budynki usługowe, budynki mieszkalne oraz przychodnia lekarska. Na terenie nieruchomości znajdują się sieci: energetyczne, gazowe, wodociągowe, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz studzienki kanalizacyjne.

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 trzykondygnacyjny z przyziemiem i poddaszem nieużytkowym. Obiekt wybudowany w okresie przedwojennym ok. 1925 roku. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany, posiada stropy Kleina, żelbetowe wylewane, główne schody żelbetowe wylewane, na poddasze schody drewniane.

Dach o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną, małe fragmenty pokryte blachą lub papą.

Komin zewnętrzny został rozebrany w 2019 r.

Budynek był ogrzewany z kotłowni gazowej usytuowanej w przyziemiu budynku. W kotłowni zainstalowany jest kocioł VAILLANT 71/78 KW (uszkodzony), w obiekcie znajduje się drugi kocioł zapasowy niekompletny i nie podłączony.

Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków Koszalina i podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późniejszymi zmianami).

#### **Dane techniczne budynku**

- a) powierzchnia użytkowa budynku 877,64 m<sup>2</sup> (bez poddasza nieużytkowego o powierzchni 51,55 m<sup>2</sup>)
- b) powierzchnia zabudowy 416,53 m<sup>2</sup>
- c) kubatura 4 550 m<sup>3</sup>

Do budynku doprowadzone są przyłącza zasilające budynek w media (wodno-kanalizacyjne, gazowe, energetyczne, telefoniczne). Nabywca uzgodni z jednostkami branżowymi możliwość dalszego wykorzystania istniejących przyłączy i instalacji w budynku z uwagi na długi okres ich nie użytkowania. Obiekt jest obecnie monitorowany.

Nabywca przejmie nieruchomość w stanie istniejącym.

Budynek jest w złym stanie technicznym, nie nadaje się do użytkowania, wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu.

Zainteresowani przetargiem mają możliwość zapoznać się z ekspertyzą techniczną budynku opracowaną w kwietniu 2018 r. dotyczącą oceny stanu technicznego budynku.

## II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

1. Sprzedaż nieruchomości następuje na funkcję usług, w tym usługi administracji, usługi zdrowia i oświaty.
2. Budynek wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu.
3. Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U z 2001 r. Nr 100, poz. 1085 z późniejszymi zmianami).
4. Na terenie nieruchomości występują drzewa i krzewy. Bezwzględnie należy zachować drzewa i krzewy prawnie chronione i okazy przyrodnicze. Nabywca na usunięcie drzew i krzewów 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.
5. Nieruchomość położona jest w strefie pośredniej ochrony ujęcia wody. W zakresie ochrony rzeki Dzierżęcinki obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w **mpzp**.

## III. CENA WYWOŁAWCZA NETTO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ – 660 000,00 zł

CENA BUDYNKU – 475 000,00 zł

CENA DZIAŁKI – 185 000,00 zł

**WADIUM – 66 000,00 zł**

**POSTĄPIENIE MINIMALNE – 6 600,00 zł**

Udział ceny gruntu stanowiącego działkę nr 19/8 w cenie wywoławczej nieruchomości zabudowanej wynosi 28,03%. 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. NABYWCA NIERUCHOMOŚCI ZOBOWIĄDUJE SIĘ DO:

1. Zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem technicznym i faktycznym nabywanej nieruchomości; przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym **mpzp**; posadowionymi na nieruchomości urządzeniami, sieciami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości; możliwością podłączenia do budynku mediów.
2. Bezterminowego i bezpłatnego udostępnienia nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i wymianą sieci, przewodów i urządzeń występujących na tej nieruchomości.
3. Utrzymania czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Usunięcia z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawionych obiektów i urządzeń we własnym zakresie i na własny koszt bez zwrotu poniesionych nakładów.

## V. PRAWA I OBOWIĄZKI NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 poz. 1145), ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r, poz. 2204 z późniejszymi zmianami), ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278 z późniejszymi zmianami).

2. Z dniem podpisania umowy w formie aktu notarialnego na nabywcę przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z nieruchomością.
3. Właściciel nieruchomości zapewni utrzymanie zagospodarowania we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
4. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 poz. 1170) 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.

## 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 z późniejszymi zmianami).

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek bankowy 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 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 współników spółki, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, aktualnego wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej współników, numeru NIP, numeru REGON, umowy spółki, w przypadku nieobecności któregokolwiek ze współników – 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 nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone po przetargu, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu. Wadium ulega przypadkowi 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.

Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego oraz z założeniem i wpisami do księgi wieczystej, koszty związane z okazaniem granic, w całości ponosi Nabywca nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA

*Piotr Jedliński*