



N-I.6840.4.4.2020.MM

## WARUNKI TRZECIEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 1 października 2020 roku

na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Koszalinie przy ul. Lechickiej 4, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0022 działką ewidencyjną nr 99 o powierzchni 0,2147 ha, ujawnionej w księdze wieczystej nr KO1K/00043230/8 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin – Białogard (**mpzp**), przyjętym uchwałą Nr XL/580/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1203), przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem A.19.U przeznaczonym pod zabudowę usługową oraz w części o powierzchni ca 0,02 ha na terenie elementarnym oznaczonym symbolem A.17.MW,U przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług.

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.

Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, jednorodzinna oraz usługowa. W dalszym otoczeniu znajduje się zespół ogrodów działkowych, Komenda Policji, szkoła podstawowa, przedszkola.

Zabudowę nieruchomości stanowi kompleks garażowo-warsztatowo-usługowy składający się z niżej opisanych budynków.

### I. DANE EWIDENCYJNE BUDYNKÓW

Nr ewidencyjny budynku	Nr działki	Położenie	Funkcja wg Klasyfikacji Środków Trwałych	Ilość kondygnacji	Rok budowy	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]
1242	99	Lechicka 4	handlowo-usługowa	1	1960	98
1243			transportu i łączności	1	1960	19
1245			transportu i łączności	1	1960	357
1239			transportu i łączności	1	1960	81
1240			handlowo-usługowa	2	1939	102
1244			transportu i łączności	2	1939	129
1241			transportu i łączności	1	1960	421

### II. DANE OGÓLNE ZABUDOWY

Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy wynosi 1 206,88 m<sup>2</sup>, w tym:

1. Budynek nr ewidencyjny 1242 o powierzchni użytkowej 80,72 m<sup>2</sup>.  
Budynek o regularnym kształcie, w zabudowie zwartej, o trzech pomieszczeniach warsztatowo-garażowych. Obiekt murowany w technologii tradycyjnej, parterowy, niepodpiwniczony, z dachem dwuspadowym.
2. Budynek nr ewidencyjny 1243 i 1245 o powierzchni użytkowej 316,43 m<sup>2</sup>.  
Budynek w kształcie litery „L”, w zabudowie zwartej, o funkcji garażowo-warsztatowej. Obiekt murowany w technologii tradycyjnej, parterowy, niepodpiwniczony, z dachem jednospadowym.
3. Budynek nr ewidencyjny 1240 i budynek nr ewidencyjny 1244 o powierzchni użytkowej łącznie 372,07 m<sup>2</sup>.  
Budynek w kształcie trapezu, w zabudowie zwartej, o funkcji biurowo-socjalno-garażowej. Obiekt murowany w technologii tradycyjnej, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, z dachem dwuspadowym.
4. Budynek nr ewidencyjny 1239 o powierzchni użytkowej 86,31 m<sup>2</sup>.

Budynek w kształcie trapezu, w zabudowie zwartej, o trzech pomieszczeniach: byłej kotłowni, garażu i pomieszczeniu gospodarczym. Obiekt murowany w technologii tradycyjnej, parterowy, niepodpiwniczony, z dachem jednospadowym.

5. Budynek nr ewidencyjny 1241 o powierzchni użytkowej 351,35 m<sup>2</sup>.

Budynek o kształcie nieregularnym, w zabudowie zwartej, o funkcji garażowej, w części wschodniej o funkcji usługowej. Obiekt murowany w technologii tradycyjnej, parterowy, niepodpiwniczony, z dachem jednospadowym.

Wewnątrz zabudowy znajduje się plac manewrowy pokryty asfaltem, w części wyłożony trylinką, częściowo uszkodzony.

Na terenie nieruchomości znajdują się podziemne zbiorniki paliwa.

## Dane techniczne budynków

1. Budynek nr ewidencyjny 1242 (stan budynku przed pożarem)

Ściany fundamentowe betonowe, wykonane na żelbetowych ławach. Stan techniczny fundamentów ze względu na brak izolacji poziomej przeciwwilgociowej i widoczne podciąganie kapilarne wody gruntowej – wymaga zastosowania środków zapobiegawczych, przed dalszym niszcącym działaniem wody.

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Filary przy wrotach murowane z cegły pełnej. Dolne części ścian są zawilgocone na skutek kapilarnego podciągania wody – brak lub zniszczona izolacja pozioma ścian od podłoża. Ściany obustronnie otynkowane. Podciąg stalowy z dwuteownika oparty na ścianach poprzecznych. Ściany kanałów poniżej poziomu terenu, murowane z cegły.

Dach o konstrukcji drewnianej krokwiowo-jętkowej. Pokrycie dachu stanowi papa na pełnym deskowaniu. W konstrukcji dachu naświetla stalowe, wypełnione szkłem zbrojonym, podsufitka z desek. Pokrycie dachu nieszczelne. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.

Tynk zewnętrzny cementowo-wapienny nakrapiany. Ubytki tynku na ścianach zewnętrznych przy podłożu. Tynk wewnętrzny ścian cementowo-wapienny. Tynk w średnim stanie technicznym.

Wrota garażowe o konstrukcji drewnianej, dwuskrzydłowe, w złym stanie technicznym. Skrzydła wypaczone, deski porożychane. Drzwi zewnętrzne pojedyncze o konstrukcji drewnianej, klepkowej, porożychane, wypaczone.

Posadzka betonowa. W garażu trzy kanały samochodowe, przykryte deskami.

Malowanie – elementy drewniane i stalowe malowane farbą olejną, miejscami złuszczone. W pomieszczeniach ściany z lamperią olejną i białkowane.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną 220 V i 380 V, oświetleniową.

**Pożar w dniu 22 sierpnia 2018 r. spowodował poważne uszkodzenia elementów budynku nr ewidencyjny 1242. Konstrukcja dachu grozi zawaleniem. Drewniane elementy konstrukcyjne dachu nadpalone w różnym stopniu, deskowanie dachu usztywniające konstrukcję poprzepalane. Podciąg stalowy pod wpływem przegrzania pod obciążeniem konstrukcją dachu i ciężaru własnego uległ osłabieniu. Płaszczyzna ściany frontowej wybrzuszona w kierunku zewnętrznym w środku wysokości i rozpiętości o ca 10 cm – utrata stateczności ściany. Wszystkie instalacje i tynki zniszczone. Stan budynku zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia.**

2. Budynek nr ewidencyjny 1243 i 1245 (stan budynków przed pożarem)

Ściany fundamentowe betonowe, wykonane na żelbetowych ławach. Stan techniczny fundamentów ze względu na brak izolacji poziomej przeciwwilgociowej i widoczne podciąganie kapilarne wody gruntowej – wymaga zastosowania środków zapobiegawczych, przed dalszym niszcącym działaniem wody.

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Filary przy wrotach murowane z cegły pełnej. Poprzeczne ściany usztywniające, oddzielające segmenty od siebie grubości ½ cegły, murowane z cegły czerwonej pełnej i wapienno piaskowej. Dolne części ścian są zawilgocone na skutek kapilarnego podciągania wody – brak lub zniszczona izolacja

pozioma ścian od podłoża. Występują ubytki warstwy tynku i miejscowe powierzchniowe zbutwienie warstwy ceglanej. W części zachodniej budynku występuje korozja biologiczna w postaci wykwitów pleśni i grzybów.

Dach o konstrukcji drewnianej, krokwiowo-kleszczowej. Pokrycie dachu stanowi papa na pełnym deskowaniu. Pokrycie dachu nieuszczelne, w szczególności w zachodniej części budynku. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.

Tynk zewnętrzny cementowo-wapienny nakrapiany. Ubytki tynku na ścianach zewnętrznych przy podłożu. Tynk wewnętrzny cementowo-wapienny ścian, na suficie tynk cementowo-wapienny na trzcinie. Tynk w złym stanie technicznym – mocno popękany, z ubytkami, zawilgocony.

Wrota garażowe o konstrukcji drewnianej, dwuskrzydłowe, w złym stanie technicznym. Skrzydła wypaczone, deski porożyschane.

Posadzka betonowa, miejscami popękana.

Malowanie – elementy drewniane malowane farbą olejną, miejscami złuszczoną. W pomieszczeniach ściany białkowane. Stan powłok malarskich zły.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną natynkową, instalację 220 V oraz w pomieszczeniach nr 29 i 30 instalację 380 V. W pomieszczeniach nr 29 i nr 30 instalacja wodno-kanalizacyjna.

**Pożar w dniu 22 sierpnia 2018 r. spowodował poważne uszkodzenia elementów budynku nr ewidencyjny 1245. Wszystkie instalacje, posadzki i tynki zniszczone.**

3. Budynek nr ewidencyjny 1240 i budynek nr ewidencyjny 1244

Ściany fundamentowe betonowe, wykonane na żelbetowych ławach. Stan techniczny fundamentów ze względu na brak izolacji poziomej przeciwwilgociowej i widoczne podciąganie kapilarne wody gruntowej – wymaga zastosowania środków zapobiegawczych, przed dalszym niszcącym działaniem wody.

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne podłużne i szczytowe wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Filary przy wrotach murowane z cegły pełnej. Dolne części ścian są zawilgocone na skutek kapilarnego podciągania wody – brak lub zniszczona izolacja pozioma ścian od podłoża. Występują ubytki warstwy tynku i miejscowe powierzchniowe zbutwienie warstwy ceglanej. Ściany wewnętrzne murowane, otynkowane.

Strop nad parterem o konstrukcji drewnianej belkowej.

Dach o konstrukcji drewnianej, krokwiowo-jętkowej. Pokrycie dachu stanowi papa na pełnym deskowaniu. Pokrycie dachu nieuszczelne, w szczególności w zachodniej części budynku. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.

W budynku znajdują się dwie klatki schodowe – obie o konstrukcji drewnianej, zabiegowe i proste. Stan schodów średni.

Tynk zewnętrzny cementowo-wapienny nakrapiany. Ubytki tynku na ścianach zewnętrznych przy podłożu, na ścianie szczytowej. Brak dużych fragmentów tynku na ścianie północnej budynku. Tynk popękany wzdłuż rynny. Tynk wewnętrzny cementowo-wapienny ścian, na suficie tynk cementowo-wapienny na trzcinie na deskowaniu. Tynk w złym stanie technicznym.

Stolarka okienna na parterze z PCV – w dobrym stanie technicznym oraz stalowa – w złym stanie technicznym, skorodowana. Na pierwszym piętrze drewniana skrzynkowa w złym stanie technicznym. Skrzydła wypaczone, nieuszczelne, w części ramiaki spróchniałe. Wrota garażowe o konstrukcji drewnianej, dwuskrzydłowe, w złym stanie technicznym. Skrzydła wypaczone, deski porożyschane, miejscami pasy dolne spróchniałe. Drzwi wejściowe do budynku drewniane, klepkowe, pojedyncze, w złym stanie technicznym, porożyschane. Drzwi do pomieszczenia biurowego na parterze z PCV. Stolarka drzwiowa pierwszego piętra drewniana i płytynowa.

Na parterze posadzka betonowa, z płytkami ceramicznymi w korytarzach, panelami podłogowymi w dwóch pokojach. Na pierwszym piętrze drewniane, deskowe, częściowo przykryte wykładziną PCV lub lentex, w pomieszczeniu socjalnym płytki ceramiczne. W garażach posadzki betonowe. Posadzki i podłogi w średnim i złym stanie technicznym, podłogi z desek porożyschane.

Malowanie – elementy drewniane malowane farbą olejną, miejscami złuszczoną. W pomieszczeniach ściany białkowane. Stan powłok malarskich zły.

Brak parapetów zewnętrznych.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Rury kanalizacyjne żeliwne – znacznie zużyte, miejscami skorodowane. Instalacje i urządzenia sanitarne w złym stanie technicznym. Instalacja centralnego ogrzewania fragmentaryczna, nieczynna. W pokoju na parterze piec kaflowy w złym stanie technicznym, wypalone kafle.

4. Budynek nr ewidencyjny 1239 (stan budynku przed pożarem)

Ściany fundamentowe betonowe, wykonane na żelbetowych ławach. W pomieszczeniu byłej kotłowni posadzka posadowiona poniżej poziomu terenu o ok. 1,0 m. Stan techniczny fundamentów ze względu na brak izolacji poziomej przeciwwilgociowej i widoczne podciąganie kapilarne wody gruntowej – wymaga zastosowania środków zapobiegawczych, przed dalszym niszczącym działaniem wody.

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Filary przy wrotach murowane z cegły pełnej. Poprzeczna ściana usztywniająca, oddzielająca segment garażowy – murowana. Dolne części ścian są zawilgocone na skutek kapilarnego podciągania wody – brak lub zniszczona izolacja pozioma ścian od podłoża. Występują ubytki warstwy tynku i miejscowe powierzchniowe zbutwienie warstwy ceglanej. Komin murowany z cegły ceramicznej, powyżej połaci dachu nieotynkowany, wielokanałowy.

Dach o konstrukcji drewnianej krokwiowej. Pokrycie dachu stanowi papa na pełnym deskowaniu. W konstrukcji dachu naświetla stalowe, wypełnione szkłem zbrojonym. Pokrycie dachu nieszczelne, w pomieszczeniu byłej kotłowni podsufitka z desek spróchniała, deski miejscami zarwane. W garażu podsufitka z płyt pilśniowych. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.

Tynk zewnętrzny cementowo-wapienny nakrapiany. Ubytki tynku w ścianach zewnętrznych, tynk miejscami popękany. Tynk wewnętrzny ścian cementowo-wapienny. Tynk w złym stanie technicznym, mocno popękany, z ubytkami, zawilgocony, zmurszały.

Stolarka okienna drewniana w złym stanie technicznym, ramiaki spróchniałe, wypaczone, okna nieszczelne. Wrota garażowe o konstrukcji drewnianej, dwuskrzydłowe, w złym stanie technicznym. Skrzydła wypaczone, deski porozsychane. Drzwi do pomieszczenia byłej kotłowni płytynowe z naświetlem, wypaczone, w złym stanie technicznym.

Posadzka betonowa. W pomieszczeniu byłej kotłowni posadzka popękana, pokruszona. Pomost stalowy z blachy skorodowany, balustrada z rury uszkodzona, nie spełnia zasad bezpieczeństwa.

W garażu kanał samochodowy, przykryty deskami.

Malowanie – elementy drewniane i stalowe malowane farbą olejną, miejscami złuszczoną. W pomieszczeniach ściany z lamperią olejną i białkowane. Stan powłok malarskich zły.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną 220 V i 380 V, oświetleniową. W garażu elementy po nieczynnej instalacji centralnego ogrzewania: grzejnik fawiera, rurarz.

**Pożar w dniu 22 sierpnia 2018 r. spowodował poważne uszkodzenia elementów budynku nr ewidencyjny 1239. Konstrukcja dachu grozi zawaleniem. Drewniane elementy konstrukcyjne dachu nadpalone w różnym stopniu, deskowanie dachu usztywniające konstrukcję poprzepalane. Podciąg drewniany pod wpływem pożaru uległ osłabieniu. Pojedyncze krokwie przepalone. Wszystkie instalacje i tynki zniszczone. Stan budynku zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia.**

5. Budynek nr ewidencyjny 1241

Ściany fundamentowe betonowe, wykonane na żelbetowych ławach. Stan techniczny fundamentów ze względu na brak izolacji poziomej przeciwwilgociowej i widoczne podciąganie kapilarne wody gruntowej – wymaga zastosowania środków zapobiegawczych, przed dalszym niszczącym działaniem wody.

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej i wapienno-piaskowej na zaprawie cementowo-wapiennej. Filary przy wrotach murowane z cegły pełnej. Poprzeczne ściany konstrukcyjne-usztywniające, oddzielające segmenty od siebie grubości 1 cegły i ½ cegły. Zachodnia ściana szczytowa z widocznym pęknięciem w narożniku południowo-zachodnim. Dolne części ścian są zawilgocone na skutek kapilarnego podciągania wody – brak lub zniszczona izolacja pozioma ścian od podłoża. Występują ubytki warstwy tynku i miejscowe powierzchniowe zbutwienie warstwy ceglanej. Nadproża wrót garażowych z belek stalowych wypełnione cegłą. Nadproża okienne i drzwiowe z cegły. Część nadproży bez tynku, widoczna korozja belek stalowych.

Dach o konstrukcji drewnianej, krokwiowej. Pokrycie dachu stanowi papa na pełnym deskowaniu. Pokrycie dachu nieuszczelne, w garażu nr 3 zarwana podsufitka z desek, odpadnięty tynk sufitu. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej i aluminiowej, miejscami skorodowane, rury i rynny miejscami powyginane.

Tynk zewnętrzny cementowo-wapienny nakrapiany. Ściana zachodnia nieotynkowana. Ubytki tynku na ścianach podłużnych i na szczycie wschodnim, tynk popękany. Tynk wewnętrzny cementowo-wapienny ścian, na suficie tynk cementowo-wapienny na trzcinie na deskowaniu. Tynk w złym stanie technicznym, mocno popękany, z ubytkami od podłoża, zawilgocony, z licznymi zaciekami.

Stolarka okienna drewniana skrzynkowa i stalowa. Stolarka w złym stanie technicznym, ramiaki spróchniałe, wypaczone, okna nieuszczelne. Okna stalowe skorodowane.

Wrota garażowe o konstrukcji drewnianej, dwuskrzydłowe, w złym stanie technicznym. Skrzydła wypaczone, deski porożyschane, miejscami spróchniałe. Pozostałe drzwi zewnętrzne drewniane, płycinowe i metalowe. Drzwi w złym stanie technicznym. Stolarka wypaczona.

Posadzki betonowe w segmentach garażowych – w złym i średnim stanie technicznym. Liczne pęknięcia, w szczególności w progach wrót garażowych. W pomieszczeniach we wschodniej części budynku podłogi drewniane i betonowe z płytkami ceramicznymi. Podłogi i posadzki w złym stanie technicznym. Deski spróchniałe, pozarywane, płytki z ubytkami.

Malowanie – elementy drewniane i stalowe malowane farbą olejną, złuszczoną. W pomieszczeniach ściany białkowane. Stan powłok malarskich zły.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną. W boksach garażowych instalacja natynkowa oświetleniowa. W pomieszczeniach budynku pozostałości – ruraru nieczynnej instalacji centralnego ogrzewania.

Budynki są w złym stanie technicznym, wymagany jest remont kapitalny, w szczególności:

1. wykonanie nowej izolacji poziomej,
2. remont i wymianę tynków wewnętrznych, ściennych okładzin ceramicznych,
3. remont i uzupełnienie tynków zewnętrznych,
4. przegląd pokrycia dachowego i usunięcie nieuszczelności,
5. przegląd elementów konstrukcyjnych dachów w miejscach, gdzie są przecieki, ich ocenę i wymianę w razie konieczności,
6. wymianę podsufitek z desek,
7. wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
8. naprawę nadproży wrót garażowych,
9. założenie nowych parapetów zewnętrznych,
10. remont posadzek betonowych, wymianę desek podłogowych i posadzek ceramicznych,
11. wymianę instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z wymianą urządzeń sanitarnych,
12. wymianę instalacji elektrycznej.

**W wyniku pożaru w dniu 22 sierpnia 2018 r. powstały uszkodzenia w budynkach nr: 1242, w części budynku nr 1245 oraz części budynku nr 1239. Pożar spowodował poważne uszkodzenia budynków. Budynek nr 1242 wymaga rozbiórki, a budynki nr 1239 i 1245 wymagają remontu kapitalnego dla umożliwienia dalszego ich użytkowania.**

Zainteresowani przetargiem mają możliwość zapoznać się z inwentaryzacją obiektu z listopada 2016 r. oraz ekspertyzami technicznymi opracowanymi w listopadzie 2016 r i we wrześniu 2018 r. zawierającymi ocenę stanu technicznego budynków.

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.

### III. NAJEM POMIESZCZEŃ W BUDYNKACH

Część pomieszczeń w budynkach została wynajęta na podstawie umów najmu zawartych pomiędzy Skarbem Państwa a osobami fizycznymi.

Zawarte są 4 umowy najmu na czas oznaczony do dnia 31 sierpnia 2020 r., z przeznaczeniem pomieszczeń na:

1. cele garażowe – 3 pomieszczenia o łącznej powierzchni 60,50 m<sup>2</sup>;

2. cele warsztatowo-garażowo-magazynowe – 2 pomieszczenia o łącznej powierzchni 61,20 m<sup>2</sup>;
  3. cele biurowo-magazynowe – 2 pomieszczenia o łącznej powierzchni 37,91 m<sup>2</sup>
- wraz z gruntem niezbędnym do korzystania z tych pomieszczeń o łącznej powierzchni 159,61 m<sup>2</sup>.

#### **IV. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI**

1. Prowadzenie robót budowlanych w budynkach wymaga uzgodnień z Wydziałem Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
2. Kompleks budynków nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej.
3. W przypadku realizacji nowej inwestycji, Nabywca przeprowadzi badania geotechniczne gruntu. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
4. Obsługa drogowa winna odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie.

#### **V. CENA WYWOŁAWCZA NETTO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ – 537 000,00 zł**

w tym:

CENA ZABUDOWY 302 000,00 zł

CENA DZIAŁKI GRUNTU 235 000,00 zł

**WADIUM 53 700,00 zł**

**POSTĄPIENIE MINIMALNE 5 370,00 zł**

Udział ceny gruntu stanowiącego działkę nr 99 w cenie wywoławczej netto nieruchomości zabudowanej wynosi 43,76 %. 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 2020 r. poz. 106 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.

#### **VI. WARUNKI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:**

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami), ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65), ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278 z późniejszymi zmianami).
2. Prezydent Miasta stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65) 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.
3. O miejscu i terminie zawarcia umowy 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.
4. 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 właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości,
  - zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości w terminie jednego miesiąca, po uzyskaniu zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie przedmiotowej nieruchomości.
5. Nieruchomość Skarbu Państwa zbywana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.
6. Nabywca przejmie nieruchomość w stanie istniejącym.

7. Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
8. 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.
9. Właściciel nieruchomości zapewni utrzymanie zagospodarowania we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
10. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. 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 Referacie Wymiaru Podatków Urzędu Miejskiego w Koszalinie, z zachowaniem 14-dniowego terminu od zaistnienia obowiązku podatkowego, tzn. podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

## **VII. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:**

1. Zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem technicznym i 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.
2. W przypadku gdy przebiegające sieci lub urządzenia występujące na nieruchomości, kolidują z realizacją zamierzonej inwestycji, do ich przełożenia własnym kosztem i staraniem, w uzgodnieniu z jednostkami branżowymi i właścicielem sieci.
3. Bezterminowego i bezpłatnego udostępnienia nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i wymianą sieci, przewodów i urządzeń występujących na nieruchomości.
4. Zapewnienia utrzymania zagospodarowania nieruchomości we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
5. Utrzymania czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Usunięcia z nieruchomości ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawionych obiektów i urządzeń.
7. Zlikwidowania i przeprowadzenia prac rekultywacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami w związku z występowaniem na nieruchomości podziemnych zbiorników paliwa.

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.

## **VIII. 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 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, ul. Okrzei 3: 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.

Osoby, którym przysługuje prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., zwalnia się z obowiązku wniesienia wadium w wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie, jeżeli zgłoszą uczestnictwo w przetargu, przedstawią oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości

pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego oraz złożą pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości wadium ustalonego w razie uchylenia się od zawarcia umowy.

**Zgłoszenie uczestnictwa wraz z wymaganymi dokumentami należy złożyć pisemnie w pokoju nr 324 Urzędu Miejskiego w Koszalinie, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu do godziny 15:00.**

**Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium lub złożenie zgłoszenia uczestnictwa w terminie wyznaczonym 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;
- w przypadku osób prawnych – aktualnego odpisu z właściwego rejestru, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot, w przypadku cudzoziemców w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ( Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) odpisu z właściwego rejestru przetłumaczonego przez tłumacza przysięgłego;

Wszystkie wyżej wymienione dokumenty powinny mieć formę pisemną (papierową)

Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia prawa własności 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 Skarbu Państwa, jeżeli osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu lub też gdy Nabywca (osoba prawna), który do nabycia nieruchomości zobowiązany jest mieć zgodę odpowiedniego organu, do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie przedstawi takiej zgody lub gdy Nabywca będący Cudzoziemcem nie uzyska zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na zakup nieruchomości.

Wz. PREZYDENTA MIASTA  
Zastępca Prezydenta

*Andrzej Kierzek*