



N-IV-2.6840.1.2020.JOs

**WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
w dniu 30 czerwca 2021 roku**

na sprzedaż zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Koszalina, położonej w Koszalinie przy ul. Szarych Szeregów 5, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0010 działkami ewidencyjnymi nr 47/9 o pow. 0,1874 ha, nr 47/8 o pow. 0,2150 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Koszalinie Wydziale VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr KO1K/00030968/6.

I. STAN PRAWNY, PLANISTYCZNY I SASIEDZTWO

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Koszalina.

W dziale III i IV księgi wieczystej wpisów brak.

Nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętym uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 roku, znajduje się na terenie jednostki planistycznej oznaczonej symbolem W.03.P – kierunki rozwoju:

* funkcja dominująca: produkcyjna i magazynowa, rzemiosło produkcyjne, składy, hurtownie, bazy transportowe, obsługa komunikacji drogowej i kolejowej;

* funkcje uzupełniające: usługi, w tym obiekty użyteczności publicznej, hotelarskie, istniejące obiekty i lokale mieszkalne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszcza się wariant lokalizacji zakładu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem wytworzonej energii oraz lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, w strefie B ochrony konserwatorskiej dopuszcza się adaptację obiektów istniejących na funkcję mieszkaniową i zamieszkania zbiorowego.

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

Nieruchomość położona jest w dzielnicy przemysłowej miasta Koszalina, w bliskiej odległości od drogi krajowej nr 6 - ul. Bohaterów Warszawy. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Koszaliński Inkubator Przedsiębiorczości Sp. z o.o. w Koszalinie, a ponadto funkcjonują firmy transportowe, dostawcze, warsztaty samochodowe.

II. OPIS ZABUDOWY

Nr działki	Funkcja budynku	Ilość kondygnacji	Rok budowy	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]
47/9	handlowo-usługowy	1	1976	600,25	668

Budynek w zabudowie wolnostojącej, parterowy, niepodpiwniczony, o podłużnym układzie konstrukcyjnym. Od czerwca 2018 r. nieużytkowany. Poprzednio w budynku funkcjonowały: stolarnia, sklep meblowy wraz z zapleczem socjalnym.

Budynek o konstrukcji żelbetowej (słupy, podciągi, płyty panwiowe stropodachu), ściany murowane. Okna zróżnicowane: stalowe pojedynczo szkolone, aluminiowe starego typu, drewniane zespolone, naświetla w ścianie działowej stalowe pojedynczo szkolone. Drzwi drewniane nietypowe, zewnętrzne drzwi i bramy deskowe, drzwi do kotłowni obite blachą. Dach żelbetowy jednospadowy, pokryty papą. Budynek w średnim stanie technicznym. Stopień zużycia technicznego budynku $S_{zt} = 49,39\%$.

Instalacje:

Wszystkie instalacje częściowo zdekompletowane. Stopień zużycia technicznego:

- instalacji elektrycznych $S_z = 55\%$
- instalacji wod.kan. $S_z = 35\%$
- instalacji co $S_z = 90\%$.

Stan budynku pogarsza się z uwagi na nieszczelne pokrycie dachowe i nie użytkowanie (brak ogrzewania i wentylacji/przewiewu). Budynek jest nieznacznie wyeksploatowany technicznie a podstawowe jego elementy konstrukcyjne są w dobrym stanie.

Budynek nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej.

Zalecenia:

W pierwszej kolejności wykonanie uzupełnień pokrycia dachowego na budynku a optymalnie wymiana pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi i przemurowaniem komina.

Wiata gospodarcza – powierzchnia zabudowany 154,26 m².

Na słupkach z cegły cementowo wapiennej o przekroju 34*34 cm oparto belki drewniane (okrągłaki), na których zamocowano łąty i pokrycie z eternitu falistego.

Stan techniczny wiaty – zły. Wiata wymaga rozbiórki. Stopień zużycia technicznego $S_{zt} = 80\%$.

Osoby zainteresowane przetargiem mogą zapoznać się z treścią inwentaryzacji budowlanej z sierpnia 2019 r. oraz ekspertyzą techniczną z sierpnia 2019 r. zawierającą ocenę stanu technicznego obiektów.

III. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

1. Prowadzenie robót budowlanych wymaga uzgodnień z Wydziałem Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
2. Obsługa drogowa – zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie działki nr 47/8 i 47/9 obręb nr 0010 przylegają bezpośrednio do działki drogi publicznej ul. Szarych Szeregów – droga gminna, działka nr 85 obręb nr 0010. Przedmiotowe oświadczenie jest aktualne na dzień jego wydania i nie rozstrzyga o spełnieniu pozostałych wymogów dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
3. Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które uzyska Nabywca w przedsiębiorstwach branżowych.

Informacje uzyskane od przedsiębiorstw branżowych dotyczące możliwości podłączenia obiektu do:

- A. miejskiej sieci ciepłowniczej – istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej cw2x400/560 zlokalizowanej wzdłuż ul. Mieszka I. Jednakże przyłączenie będzie możliwe po spełnieniu technicznych, terenowo - prawnych i ekonomicznych warunków przyłączenia obiektu do sieci (art. 7 ust. 1 ustawy Prawo Energetyczne). Z uwagi na odległą lokalizację sieci ciepłowniczej przy ul. Mieszka I oraz konieczność przejścia przez tereny osób prywatnych, istnieje duże prawdopodobieństwo, że nie będzie technicznej możliwości poprowadzenia przyłącza ciepłowniczego do obiektu.
- B. sieci gazowej – istnieje możliwość przyłączenia budynku do istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia o średnicy 100 mm, materiał STAL, lokalizacja: Koszalin, ul. Szarych Szeregów. Parametry techniczne przyłącza zostaną określone w Warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej.
- C. sieci elektroenergetycznej - ENERGA OPERATOR SA zapewni dostawę energii elektrycznej dla obiektu:

- po złożeniu przez uprawnionego Wnioskodawcę wniosku o określenie warunków przyłączenia na podstawie którego zostaną określone warunki przyłączenia,
- po przyłączeniu obiektu do sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków przyłączenia oraz w oparciu o umowę o przyłączenie, jaka zostanie zawarta pomiędzy podmiotem przyłączanym i Spółką,
- po zawarciu umowy o świadczenie usług dystrybucji lub umowy kompleksowej.

ENERGA OPERATOR SA zastrzega, że zapewnienie jest wiążące w przypadku gdy istnieć będą techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia energii elektroenergetycznej, a wnioskujący spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru (art. 7 ust. 1 ustawy Prawo Energetyczne).

- D. sieci wodno-kanalizacyjnych – istnieje możliwość obsługi nieruchomości w zakresie dostawy wody z istniejącego wodociągu DN 100 w ul. Szarych Szeregów oraz odprowadzenia ścieków do kanału sanitarnego DN 200 w ul. Szarych Szeregów. Pas drogowy ul. Szarych Szeregów na wysokości działek nr 47/8 i 47/9 nie jest uzbrojony w komunalną sieć kanalizacji deszczowej. Zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków MWiK sp. z o.o. w Koszalinie wyda na wniosek Inwestora na etapie wydawania warunków technicznych przyłączenia nieruchomości do sieci komunalnych.
4. Uprawnienia osób trzecich - przez działkę nr 47/9 przebiegają przewody kanalizacji sanitarnej – ks200 odprowadzające ścieki sanitarne także z istniejących obiektów zlokalizowanych na działce sąsiedniej - ul. Szarych Szeregów 7 w ramach umowy z MWiK sp. z o.o. w Koszalinie, nie stanowiące majątku spółki. Zakres zobowiązań Nabywcy w tym zakresie opisano w pkt VI.2 niniejszych warunków.
 5. 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.

IV. CENA WYWOŁAWCZA NETTO NIERUCHOMOŚCI – 800 000,00 zł

w tym:

CENA ZABUDOWY 304 000,00 zł (udział w cenie - 38%)

CENA GRUNTU 496 000,00 zł (udział w cenie - 62%)

WADIUM 80 000,00 zł

POSTĄPIENIE MINIMALNE 8 000,00 zł

Licytacji podlega cena netto nieruchomości.

Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu płatna jest przed zawarciem umowy sprzedaży.

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 z późn.zm.) sprzedaż przedmiotowej nieruchomości podlega zwolnieniu od podatku VAT. Przy sprzedaży nieruchomości będą miały zastosowanie przepisy ustawy o podatku od towarów i usług obowiązujące w dniu zawierania umowy.

V. WARUNKI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.), ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
2. Prezydent Miasta zawiadomi osobę ustaloną jako Nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. Jeżeli osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w ww. 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,
 - uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy przedwstępnej,

- zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości w terminie jednego miesiąca, po uzyskaniu zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie przedmiotowej nieruchomości.
- 5. Nabywca przejmie nieruchomość w stanie istniejącym.
- 6. Z dniem podpisania umowy sprzedaży na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
- 7. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy oraz wpisami w księdze wieczystej, koszty związane z okazaniem granic, ponosi w całości Nabywca nieruchomości.
- 8. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.) na właścicielach nieruchomości ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. 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.

VI. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

Nabywca zobowiązuje się do:

1. Zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem nieruchomości, a w szczególności stanem zagospodarowania, prawnym, techniczno-użytkowym, planistycznym, z wyposażeniem nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej,
2. Współużytkowania części przewodów kanalizacji sanitarnej – ks200 odprowadzających ścieki sanitarne, oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 do niniejszych warunków z właścicielem bądź posiadaczem zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Szarych Szeregów 7.
W tym celu w umowie sprzedaży Nabywca zobowiązuje się ustanowić - na rzecz każdorazowych właścicieli bądź posiadaczy nieruchomości położonej przy ul. Szarych Szeregów 7, obręb nr 0010 działka nr 46/1, dla której w Sądzie Rejonowym w Koszalinie prowadzona jest księga wieczysta nr KO1K/00072193/8, służebność gruntową polegającą na prawie korzystania ze znajdujących się na części nieruchomości obciążonej tj. działce nr 47/9 przewodów kanalizacji sanitarnej – ks200 na odcinku wspólnym oznaczonym na załączniku graficznym nr 2 do niniejszych warunków.
Obowiązek utrzymania i partycypowania w kosztach utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciążać będzie właściciele nieruchomości w następujących udziałach:
 - właściciel nieruchomości obciążonej – 50%.
 - właściciel nieruchomości władnącej – 50%.
 Aktualny właściciel nieruchomości władnącej tj. Gmina Miasto Koszalin - Prezydent Miasta Koszalina wyraziła zgodę na powyższe warunki ustanowienia służebności.
3. 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.
4. 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.
5. Zapewnienia utrzymania zagospodarowania nieruchomości we właściwym stanie technicznym.
6. Utrzymania czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Nabywca nieruchomości zobowiąże się w umowie sprzedaży do wykonania ww. zobowiązań we własnym zakresie i na własny koszt.

VII. 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 (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 bankowy Urzędu Miejskiego w Koszalinie mBank S.A. Oddział Korporacyjny w Koszalinie, ul. Okrzei 3 nr 78 1140 2118 0000 2444 4400 1304. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na ww. rachunek.

Wpłaty należy dokonać z takim wyprzedzeniem, aby kwota wadium wpłynęła na ww. rachunek w terminie określonym w ogłoszeniu.

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.

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, 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.

PREZYDENT MIASTA
Piotr Jedliński