

2273/2021



N-I-4.6840.2.4.2021.AM

**WARUNKI PIERWSZYCH PRZETARGÓW USTNYCH NIEOGRANICZONYCH
w dniu 28 czerwca 2021 r.**

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanych, położonych w Koszalinie w pobliżu ul. Słowiańskiej, oznaczonych ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0023:

1. działką ewidencyjną nr 25/17 o powierzchni 0,3108 ha ujawnioną w księdze wieczystej Nr KO1K/00047628/3 w Wydziale Ksiąg Wieczystych w Koszalinie
2. działką ewidencyjną nr 59/6 o powierzchni 0,2897 ha, ujawnioną w księdze wieczystej Nr KO1K/00026801/7 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin - Białogard, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XL/580/2018 z dnia 8 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 1203) dalej zwanym „mpzp”, przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **E 18.P/U** o przeznaczeniu- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa.
Ponadto obowiązują przepisy wstępne i ustalenia 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. Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
3. Nabywca zobowiązany jest do stosowania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 lipca 2001r. 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).
4. Na terenie nieruchomości rosną drzewa i krzewy(odrostry korzeniowe drzew, samosiejki drzew i krzewów). Nabywca na ich usunięcie winien uzyskać zezwolenie (decyzję administracyjną) zgodnie z art.83 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. 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.
5. Przed rozpoczęciem inwestycji z terenu przeznaczonego pod zabudowę należy zebrać warstwę ziemi urodzajnej i składować ją w jednym miejscu przeznaczając na późniejsze urządzenie zielenców.
6. Nabywcę obowiązują przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedmiotowe nieruchomości stanowią następujące użytki rolne:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]
1	25/17	0,3108	RIVa	0,3108
2	59/6	0,2897	RIVa	0,1874
			RIIIb	0,1023

7. Obsługa drogowa działek winna odbywać się w oparciu o ustalenia „mpzp” oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie. Nieruchomość oznaczona działką nr 25/17 i nieruchomość oznaczona działką nr 59/6 posiadają dostęp do drogi oznaczonej działką nr 59/14 w obrębie 0023 znajdującej się w granicach terenu elementarnego oznaczonego w „mpzp” symbolem E24KD-D przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej. Teren działki nr 59/14 w obrębie 0023 nie jest urządzony pod drogę. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).
8. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanych nieruchomości, przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, posadowionymi sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Usunięcie z terenów pozostawionych obiektów i urządzeń.
2. Uporządkowanie i wyrównanie terenów pod zabudowę.
3. Przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntów. 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. Wybudowanie infrastruktury technicznej związanej z prawidłowym funkcjonowaniem projektowanej na nieruchomości zabudowy w oparciu o ustalenia „mpzp” i szczegółowe warunki techniczne uzyskane z przedsiębiorstw branżowych.
7. Urządzenie drogi tymczasowej w przypadku konieczności.
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: brak sieci wodociągowej;
2. kanalizacji sanitarnej: brak kanalizacji sanitarnej;
3. kanalizacji deszczowej: brak kanalizacji deszczowej;

Zgodnie z zapisami „mpzp” należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej z istniejących i planowanych sieci. W przypadku gdy zarządca sieci stwierdzi brak technicznych możliwości dopuszcza się zgodnie z obowiązującymi przepisami, tymczasowe zastosowanie indywidualnego ujęcia wody oraz odprowadzania ścieków do zbiornika bezodpływowego, do czasu budowy sieci komunalnych.

4. gazowej: istnieje możliwość przyłączenia do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 315 mm, materiał PE, w ulicy Słowiańskiej. Warunki określi Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie.
5. elektroenergetycznej: istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej, warunki dostarczenia energii elektrycznej określi ENERGA-OPERATOR SA oddział w Koszalinie zgodnie z prawem energetycznym. Należy liczyć się z budową stacji transformatorowej wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV.;

6. ciepłowniczej: istnieje możliwość podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Słowiańskiej. 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.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późniejszymi zmianami), właściciele (Nabywcy) nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej powstałej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Prezydent Miasta każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi ustali w drodze decyzji wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

IV.CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI NETTO:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia nieruchomości [ha]	Cena wywoławcza nieruchomości netto [zł]	Wadium [zł]	Postąpienie minimalne [zł]
1	25/17	0,3108	211 000,00	21 100,00	2 110,00
2	59/6	0,2897	201 000,00	20 100,00	2 010,00

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.

Przy sprzedaży nieruchomości będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług obowiązujące w dniu zawierania umowy 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami); ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
2. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. 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.
3. Prezydent Miasta stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1990 z późn. zm.) 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.

4. 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.
5. 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.

6. Gmina Miasto Koszalin zbywa nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.
7. 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.
8. Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
9. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz z założeniem i wpisami do księgi wieczystej, koszty związane z okazaniem granic 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;
- 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 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców(Dz.U. z 201r. poz 2278) odpisu z właściwego rejestru przetłumaczonego przez tłumacza przysięgłego.

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 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.


PREZYDENT MIASTA
Piotr Jedliński