



N-I-2.6840.2.14.2021.AS

## WARUNKI PIERWSZYCH PRZETARGÓW USTNYCH NIEOGRANICZONYCH w dniu 20 grudnia 2021 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanych, położonych w Koszalinie przy ulicy Topolowej, ujawnionych w księdze wieczystej Nr KO1K/00064115/9 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie, opisanych w poniższej tabeli:

Lp.	Nr obrębu	Nr działki	Powierzchnia nieruchomości [ha]
1.	0029	474/9	0,1650
2.	0029	474/10	0,1390
3.	0029	474/11	0,1229
4.	0029	474/14	0,1074
5.	0029	474/15	0,1033
6.	0029	474/18	0,0859

### I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

- Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokosowo Południe – Dzierżęcín w Koszalinie, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie nr LV/660/2010 z dnia 29 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. nr 73, poz. 1343) dalej zwanym „mpzp”, przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „188MN”, z przeznaczeniem pod budowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. 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 przedmiotowych nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- Nabywca zobowiązany jest do stosowania przepisów ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz ustawy wprowadzającej z dnia 27 lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. Nr 100 z 2001 r. poz. 1085 z późniejszymi zmianami).
- Obiekt należy projektować kierując się zasadą ochrony zieleni. Nabywca na usunięcie drzew i krzewów kolidujących z budową winien uzyskać zezwolenie zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098), usunięcie drzew i krzewów może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego na wniosek posiadacza nieruchomości – za zgodą właściciela tej nieruchomości. W przypadku drzew, które rosną na nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych, a ich usunięcie nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, właściciele nieruchomości są obowiązani dokonać zgłoszenia do Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie, o którym mowa w art. 83 f ust. 4 ww. ustawy o ochronie przyrody. Stosownie do art. 83 f ust. 1 pkt 1 i 3 ww. ustawy o ochronie przyrody bez wymaganego zezwolenia możliwe jest usunięcie za zgodą właściciela terenu:  
pkt 1) krzewu albo krzewów rosnących w skupisku, o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>,  
pkt 3) drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza:  
a) 80 cm – w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego oraz klonu srebrzystego,

b) 65 cm – w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,

c) 50 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew.

Usunięcia drzew należy dokonać zwracając uwagę na występowanie gniazd ptasich – okres lęgowy trwa od 1 marca do 15 października. Zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183), wprowadza się zakaz m. in. umyślnego niszczenia jaj lub form rozwojowych, niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd; niszczenia siedlisk lub ostoi zwierząt dziko występujących.

5. Części nieruchomości oznaczonych działkami nr 474/14, nr 474/15 i nr 474/18 znajdują się w granicach strefy częściowej ochrony stanowisk archeologicznych „WII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 „mpzp”.
6. Nabywcę obowiązują przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). Przed zgłoszeniem inwestycji bądź uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedmiotowe nieruchomości stanowią następujące użytki rolne:

Lp.	Nr obrębu	Nr działki	Rodzaj użytku rolnego	Powierzchnia użytku rolnego [ha]
1.	0029	474/9	RIVa	0,1650
2.	0029	474/10	RIVa	0,1390
3.	0029	474/11	RIVa	0,1229
4.	0029	474/14	RIVa	0,1064
			Bp	0,0007
			PsV	0,0003
5.	0029	474/15	PsV	0,0854
			Bp	0,0127
			RIVa	0,0052
6.	0029	474/18	PsV	0,0631
			Bp	0,0228

7. Obsługa drogowa nieruchomości winna odbywać się w oparciu o ustalenia „mpzp” oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Miejskich w Koszalinie. Nabywca projektowaną na działce zabudowę wraz ze zjazdami na posesję zobowiązany jest dostosować wysokościowo do posiadanej przez Gminę Miasto Koszalin koncepcji drogowej, udostępnionej w Zarządzie Dróg Miejskich w Koszalinie z siedzibą przy ul. Połczyńskiej 24.
8. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości, przeznaczeniem 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 NABYWCÓW NIERUCHOMOŚCI:

1. Usunięcie z terenu pozostawionych obiektów i urządzeń.
2. Wyrównanie i uporządkowanie terenu pod zabudowę.
3. Przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z wyników przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
4. W przypadku ewentualnej 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 wykonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na tym gruncie.
6. Wydzielenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Wybudowanie infrastruktury technicznej związanej z prawidłowym funkcjonowaniem projektowanej na terenie nieruchomości zabudowy w oparciu o ustalenia „mpzp” i szczegółowe warunki techniczne uzyskane z przedsiębiorstw branżowych.
8. Wybudowanie drogi tymczasowej w przypadku konieczności.
9. Zrealizowanie zabudowy zgodnie z zapisami „mpzp”, przy czym Nabywca zobowiązuje się rozpocząć zabudowę w terminie 3 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, to jest wybudowania fundamentów.

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 PRZYŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

- 1) wodociągowej: zakończenie budowy sieci wodociągowej w ul. Topolowej przewidywane jest przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację Sp. z o.o. w Koszalinie w terminie do 30.04.2022 r. ;
- 2) kanalizacji sanitarnej: zakończenie budowy sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Topolowej przewidywane jest przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację Sp. z o.o. w Koszalinie w terminie do 30.04.2022 r. ;
- 3) kanalizacji deszczowej: brak sieci kanalizacji deszczowej na wysokości przedmiotowych nieruchomości;
- 4) elektroenergetycznej: budowa sieci energetycznej nie należy do zadań własnych gminy. Warunki dostawy energii elektrycznej określi ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie, zgodnie z ustawą prawo energetyczne;
- 5) gazowej: budowa sieci gazowej nie należy do zadań własnych gminy. Warunki dostawy gazu określi Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie. Przyłączenie będzie możliwe do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 63 mm, materiał PE, w ul. Mirtowej;
- 6) drogowej: główne ciągi komunikacyjne realizowane będą przez Gminę Miasto Koszalin sukcesywnie po wykonaniu pełnego uzbrojenia wraz z przyłączami i zabezpieczeniu środków w budżecie miasta;
- 7) telekomunikacyjnej: realizacja sieci telekomunikacyjnej nie należy do zadań własnych gminy;

Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektów do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które uzyska Nabywca w przedsiębiorstwach branżowych.

Realizację przyłączy w zakresie wod. – kan. należy wykonać w uzgodnieniu z Miejskimi Wodociągami i Kanalizacją Sp. z o. o. w Koszalinie z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego nr 14.

Drogi tymczasowe należy wykonać w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich w Koszalinie z siedzibą przy ul. Potczyńskiej 24.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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 nie podlegających 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. CENY WYWOŁAWCZE NIERUCHOMOŚCI NETTO:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia nieruchomości [ha]	Cena wywoławcza nieruchomości netto [zł]	Wadium [zł]	Postąpienie minimalne [zł]
1.	474/9	0,1650	380 000,00	38 000,00	3 800,00
2.	474/10	0,1390	324 000,00	32 400,00	3 240,00
3.	474/11	0,1229	287 000,00	28 700,00	2 870,00
4.	474/14	0,1074	251 000,00	25 100,00	2 510,00
5.	474/15	0,1033	241 000,00	24 100,00	2 410,00
6.	474/18	0,0859	204 000,00	20 400,00	2 040,00

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.

## V. WARUNKI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy: ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity 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 2021 r. poz. 1899 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. Gminie Miasto Koszalin, po bezskutecznym upływie terminu rozpoczęcia zabudowy (wybudowanie fundamentów) ustalonego w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego, przysługuje uprawnienie do obciążenia Nabywcy karami umownymi w wysokości 10 % ceny nabycia brutto – po upływie 3 lat i każdego kolejnego roku, od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.  
Określone powyżej kary umowne Nabywca zobowiązuje się zapłacić Gminie Miasto Koszalin na rachunek bankowy wskazany w pisemnym wezwaniu do zapłaty kary, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty na wskazany adres do korespondencji. Nabywca zobowiązuje się w przypadku zmiany ww. adresu do powiadomienia Gminy Miasto Koszalin o dokonanej zmianie w formie pisemnej. Przesłaną korespondencję na wskazany przez Nabywcę adres, uważa się za doręczoną, także w przypadku gdy adresat korespondencji nie odebrał lub gdy zmienił adres bez powiadomienia.
3. W celu zabezpieczenia należności z tytułu kar umownych, opisanych w ust. 2 rozdziału V wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie, Nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k. p. c. do kwoty odpowiadającej 50 % ceny nabycia brutto z całego majątku, co do obowiązku zapłaty powyższych kar umownych na rzecz Gminy Miasto Koszalin w terminie 6 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Warunkiem upoważniającym Gminę Miasto Koszalin do prowadzenia przeciwko Nabywcy egzekucji całości roszczenia będzie w przypadku bezskutecznego upływu terminu rozpoczęcia zabudowy, opisanego w ust. 9 rozdziału II. **ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCÓW NIERUCHOMOŚCI** – jego wymagalność określona powyżej w ust. 2.  
Gmina Miasto Koszalin o nadanie klauzuli wykonalności w celu egzekucji z tytułu zapłaty kar umownych, opisanych w ust. 2, może wystąpić w terminie 6 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
4. W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed wybudowaniem fundamentów, Nabywca pozostanie podmiotem zobowiązanym do ponoszenia wobec Gminy Miasto Koszalin odpowiedzialności za realizację zabudowy nieruchomości w sposób i w terminie określonych w powyżej powołanym ust. 9 rozdziału II. **ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCÓW NIERUCHOMOŚCI**, w szczególności odpowiedzialności określonej w powyższym ust. 2 i 3 rozdziału V.
5. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 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.
6. Prezydent Miasta stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami) 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.
7. 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.

8. 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 niedotrzymania któregokolwiek z powyższych terminów, Gmina Miasto Koszalin może odstąpić od zawarcia umowy przyrzeczonej, a wpłacone wadium wówczas ulega przepadkowi.
9. Gmina Miasto Koszalin zbywa nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.
10. 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.
11. Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
12. 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 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 (tekst jednolity 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 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**

(podpis nieczytelny)