



N-IV-2.6840.4.2021.JOs

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
w dniu 4 października 2022 roku

na sprzedaż zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Koszalina, położonej w Koszalinie przy ul. Ogrodowej 7a-7b, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0018 działkami ewidencyjnymi nr 60 i nr 61, dla której w Sądzie Rejonowym w Koszalinie Wydziale VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr KO1K/00001961/5.

I. STAN PRAWNY

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KW nr KO1K/00001961/5.

W dziale II ujawniony wpis: właściciel - Skarb Państwa - Prezydent Miasta Koszalina, udział 1/1.

Skarb Państwa - Prezydent Miasta Koszalina nabył własność domu mieszkalnego i garażu oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2016 r. na podstawie art. 9 ust. 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 z późn. zm.).

Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu przekształciło się w prawo własności tego gruntu - ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

W dziale III ujawniono wpis: Roszczenie Gminy Miasto Koszalin o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

W dziale IV księgi wieczystej wpisów brak.

II. SĄSIEDZTWO

Nieruchomość położona jest w dzielnicy mieszkalnej m. Koszalin na Osiedlu Jedliny, sąsiedztwo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W najbliższej okolicy znajduje się park, przychodnia zdrowia, apteki, szkoła podstawowa, publiczne i niepubliczne przedszkola, żłobki, siedziba pogotowia ratunkowego, banki, sklepy spożywcze. W bliskiej odległości zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej.

III. OPIS NIERUCHOMOŚCI - zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków, inwentaryzacji budowlanej oraz ekspertyzie technicznej zawierającej ocenę stanu technicznego obiektów wg stanu na listopad 2020 r.:

województwo - zachodniopomorskie

powiat - Koszalin

gmina - Koszalin

jednostka ewidencyjna: 326101_1, M. Koszalin

obręb: 0018

położenie: ul. Ogrodowa 7a-7b

działka nr 60 o pow. 0,0456 ha,

użytek: B (tereny mieszkaniowe) - pow. 0,0456 ha

działka nr 61 o pow. 0,0466 ha,

użytek: B (tereny mieszkaniowe) - pow. 0,0466 ha

| identyfikatory budynków: | Funkcja budynku | Ilość kondygnacji | Rok budowy | Powierzchnia użytkowa [m ²] |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|------------|---|
| 326101_1.0018.287_BUD | budynek mieszkalny* | 2/1 | 1939 | netto - 235,94 |
| 326101_1.0018.289_BUD | budynek mieszkalny* | | | bez piwnic i poddasza - 162,39 |
| 326101_1.0018.288_BUD | budynek transportu i łączności | 1/0 | 1939 | 54,22 |

* budynki mieszkalne tworzą jeden obiekt budowlany.

Budynek mieszkalny:

jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, piętrowy, całkowicie podpiwniczony, o konstrukcji murowano-drewnianej;

ściany o konstrukcji murowanej; stropy drewniane ze ślepym pułapem, nad piwnicami stropy stalowo-ceramiczne; schody z parteru na piętro i na strych nieużytkowy drewniane łamane jednobiegowe, schody do piwnicy – betonowe bez okładzin, łamane jednobiegowe;

konstrukcja dachu – drewniana płatwiowo-kleszczowa, czterospadowa bez wykuszy, pokrycie z dachówki betonowej.

układ konstrukcyjny: podłużny

instalacje: elektryczna podtynkowa, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie dotychczasowe – etażowe co.

stan budynku: zadawalający; wymaga remontu w zakresie robót wykończeniowych.

Stopień zużycia technicznego budynku $S_{zt} = 51 \%$.

Budynek transportu i łączności:

posiada dwa stanowiska garażowe, parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej, o konstrukcji murowano-drewnianej; ściany części budynku stanowiącego pomieszczenie nr 2 o konstrukcji murowanej a strop żelbetowy; pozostałe ściany części budynku stanowiącego pomieszczenie nr 1 o konstrukcji drewnianej z wypełnieniem w znacznej mierze oknami zespolonymi; konstrukcja stropodachu oparta na płatwi drewnianej o przekroju 14/14 cm podpartej słupami stalowymi o średnicy 100 mm; układ konstrukcyjny: podłużny;

konstrukcja dachu – drewniana dwuspadowa, krokwie o przekroju 8*16cm w rozstawie ca 1,20 m; pokrycie dachu z eternitowych falistych (azbestowo- cementowych), na łątach drewnianych; instalacje – elektryczna;

bramy garażowe nieocieplone, do pomieszczenia nr 1 - brama stalowa podnoszona, do pomieszczenia nr 2 - stalowa rozwierana;

stan budynku: średni; wymaga remontu w zakresie robót wykończeniowych.

Stopień zużycia technicznego $S_{zt} = 37 \%$.

Osoby zainteresowane przetargiem mogą zapoznać się z treścią inwentaryzacji budowlanej oraz ekspertyzą techniczną zawierającą ocenę stanu technicznego obiektów – wg stanu na listopad 2020 r.

Właściciel nie posiada żadnej innej dokumentacji dotyczącej przedmiotowych budynków.

Skarb Państwa objął nieruchomości w posiadanie w marcu 2018 r. Ustalono, iż budynki były nieużytkowane od kwietnia 2016 r. i zostały w tym czasie zdewastowane - są ślady włamań oraz obecności osób bezdomnych. Zniszczone zostało wyposażenie domu oraz drzwi wejściowe. Budynek nie był ogrzewany, brak wody oraz

prądu. Budynek mieszkalny został zabezpieczony przed dostępem osób trzecich (m.in. zamurowano wejście przez ganek, w środku zamontowano dodatkowe płyty i blokady ciągów komunikacyjnych).
Nieruchomość ogrodzona.

Wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Obsługa drogowa – zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie działki nr 60 i 61 obręb nr 0018 posiadają bezpośredni dostęp – zarówno w ujęciu prawnym jak i faktycznym do drogi publicznej ul. Ogrodowa – droga gminna, działka nr 232/1 obręb nr 0018. Połączone są z drogą publiczną poprzez istniejący zjazd indywidualny. W razie konieczności przebudowy zjazdu lub zlokalizowania kolejnego, inwestor zobowiązany jest uzyskać zezwolenie Zarządcy drogi zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 z późn. zm.). Przedmiotowe oświadczenie jest aktualne na dzień jego wydania.
2. 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 – przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze, na którym spółka ciepłownicza nie posiada sieci ciepłowniczej wysokich parametrów. Zaprojektowanie przyłącza wysokich parametrów w celu podłączenia zabudowy jednorodzinnej na nieruchomości, z uwagi na liczne prywatne nieruchomości oraz zagęszczenie istniejącej infrastruktury w ulicy Kościuszki, może być czasochłonne i nieskuteczne. Przyłączenie do m.s.c. będzie możliwe po spełnieniu technicznych, terenowo -prawnych i ekonomicznych warunków przyłączenia obiektu do sieci w świetle Ustawy Prawo Energetyczne. Do w/w warunków należy między innymi uzyskać zgód właścicieli działek na poprowadzenie sieci ciepłowniczej na terenie ich nieruchomości. Ponadto przedmiot inwestycji znajduje się w pobliżu przebudowanego pasa drogowego ulicy Kościuszki. Wykonane prace budowlane, zbudowane i wyremontowane obiekty objęte są gwarancją wykonawcy budowy na minimum 6 lat. W związku z tym, inwestycję związaną z podłączeniem ww. budynku do m.s.c. będzie można zrealizować po upływie gwarancji na wykonane roboty drogowe tj. po październiku 2028 r. W związku z powyższym, istnieje duże prawdopodobieństwo, że nie będzie technicznej możliwości poprowadzenia przyłącza ciepłowniczego do przedmiotowego obszaru. Przedmiotowa opinia nie stanowi warunków technicznych przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- B. sieci wodno-kanalizacyjnych – dla obsługi nieruchomości można wykorzystać istniejące uzbrojenie komunalne w pasie drogowym ul. Ogrodowej:
 - wodociąg DN 100;
 - kanał sanitarny DN 350;
 - kanał deszczowy DN 300.
 Zapewnienie dostawy wody, odbioru ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Spółka wyda na wniosek Inwestorów na etapie wydawania warunków przyłączenia do sieci komunalnych nieruchomości na wnioskowanych działkach. Przedmiotowa opinia stanowi informację dla Wydziału Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- C. sieci gazowej – istnieje możliwość przyłączenia budynku do istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia o średnicy 100 mm, materiał STAL, lokalizacja: Koszalin, ul. Ogrodowa.
- D. 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).

IV. STAN PLANISTYCZNY

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu „Monte Cassino – Fałata” w Koszalinie, zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/270/2016 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2687), nieruchomość znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem **11MN, przeznaczonym pod budowę mieszkaniową jednorodzinną.**

V. CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI NETTO – 500 000,00 zł

WADIUM 50 000,00 zł

POSTĄPIENIE MINIMALNE 5 000,00 zł

Licytacji podlega cena netto nieruchomości.

Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu płatna jest w całości przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości 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.

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 2021 r. poz. 685 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.

VI. 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, w tym obowiązek uiszczania na rzecz Gminy Miasto Koszalin rocznej opłaty przekształceniowej w wysokości 1 936,00 zł, począwszy od roku następnego po roku, w którym nastąpi sprzedaż nieruchomości. Opłata może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Okres i termin płatności przez 20 lat, do dnia 31 marca każdego roku. Dotychczas Skarb Państwa uiścił 4 opłaty.
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.

VII. 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. 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.
5. 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.

VIII. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

Przed przystąpieniem do przetargu uczestnicy przetargu zobowiązują się do zapoznania się z istniejącym stanem nieruchomości, a w szczególności stanem zagospodarowania, prawnym, techniczno-użytkowym, planistycznym, z wyposażeniem nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

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 - dokumentu 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 – dokumentu 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 - dokumentów tożsamości wspólników spółki, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, aktualnego wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wspólników, numeru NIP, numeru REGON, umowy spółki, w przypadku nieobecności któregośkolwiek ze wspólników – 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, dokumentów 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