



N-I-3.6840.4.3.2022.AP

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 8 listopada 2022 roku

na sprzedaż nieruchomości zabudowanej garażem położonej w Koszalinie przy ul. Młyńskiej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0020 działką ewidencyjną nr 597 o powierzchni 0,0018 ha, ujawnionej w księdze wieczystej nr KO1K/00026441/5 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, zatwierdzonym uchwałą Nr XLII/594/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 15 marca 2018 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 12 kwietnia 2018 r. poz. 1640) dalej zwanym **mpzp**, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem D1MW/U o przeznaczeniu pod budowę mieszkaniową wielorodzinną, budowę usługową.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest istniejącym garażem w zabudowie szeregowej, zlokalizowanym na ww. terenie elementarnym.

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 <https://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.

Nieruchomość położona jest w strefie „B” i „WIII” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 rozdziału 2 **mpzp**.

Otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne i usługowe.

Dojazd do garażu odbywa się przez przejazd bramowy znajdujący się w budynku nr 52 przy ul. Młyńskiej w Koszalinie (na zasadzie ustanowionej służebności gruntowej na rzecz każdorazowego użytkownika działek nr [...] 597 [...] oraz służb komunalnych, polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez bramę), a następnie poprzez działkę stanowiącą, zgodnie z decyzją podziałową znak: GK.I.AK.7430-81/04 z dnia 3 listopada 2004 r., drogę wewnętrzną dojazdową, oznaczoną działką ewidencyjną nr 615/18 w obrębie nr 0020.

I. DANE OGÓLNE ZABUDOWY

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest garażem w zabudowie szeregowej usytuowanym w podwórzu, z tyłu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego w Koszalinie przy ul. Młyńskiej 52. Garaż jest środkowy, murowany, parterowy, niepodpiwniczony, składa się z jednego pomieszczenia, którego tylna ściana przylega do budynku mieszkalnego, usytuowanego na działce nr 615/20 w obrębie nr 0020.

Dane techniczne garażu:

- a) powierzchnia użytkowa garażu 15,63 m²
- b) wymiary garażu:
 - szerokość pomieszczenia 2,64 m - 2,75 m,
 - wysokość pomieszczenia 2,32 m - 2,85 m,
 - długość 5,81 m

Budynek garażowy wykonany w technologii tradycyjnej; fundamenty betonowe; ściany zewnętrzne i wewnętrzne z cegły grubości 25 cm; stropodach o konstrukcji drewnianej, jednospadowy bez podbitki (odkryte deskowanie połaci dachowej, wzmocniona stara konstrukcja drewniana dachu, zniszczona przez owady żerujące w drewnie, osłabione krokwie, odcinkowo nadbito obustronnie deskami oraz wykonano podparcie poprzeczne krokwi deskami); dach pokryty papą; obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej – pordzewiałe, woda deszczowa odprowadzana na przyległy teren; tynki zewnętrzne gładkie cementowo – wapienne; tynki wewnętrzne cementowo – wapienne z drobnymi ubytkami; malowanie zniszczone (olejnica do 1,5 m); posadzka betonowa; podbitki okapów z desek; brama garażowa dwuskrzydłowa o konstrukcji drewnianej w stanie technicznym niezadowolającym bez otworów nawiewnych (w części przyziemnej zmuszała

deskowanie i osłabione deski konstrukcyjne bramy); w celu wentylacji garażu w stropie osadzono rurę stalową, wywiewną; instalacja elektryczna odłączona i częściowo zdemontowana.

Budynek nie jest całkowicie wydzielony ścianami podmurowanymi do deskowania dachu, ściany wymurowano z cegły do poziomu podsufitek w sąsiednich garażach, w garażu brak podsufitki.

Stan techniczny garażu: wymagający remontu.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zapoznanie się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem technicznym i faktycznym nabywanej nieruchomości, przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym **mpzp**, w szczególności z ograniczeniami mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.
2. Utrzymanie czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Przejęcie nieruchomości w stanie istniejącym.

Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci elektrycznej będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które uzyska Nabywca w przedsiębiorstwie branżowym.

Osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości zobowiąże się w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego do wykonania powyższych zobowiązań we własnym zakresie i na własny koszt.

Zainteresowani przetargiem mają możliwość zapoznać się z uproszczoną inwentaryzacją budowlaną budynku garażowego opracowaną w lutym 2022 r. zawierającą ocenę stanu technicznego budynku.

III. CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ NETTO: 28 000,00 zł

w tym:

CENA ZABUDOWY	19 600,00 zł
CENA DZIAŁKI	8 400,00 zł
WADIUM	2 800,00 zł
POSTĄPIENIE MINIMALNE	280,00 zł

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.

Udział ceny gruntu stanowiącego działkę nr 597 w cenie wywoławczej netto nieruchomości zabudowanej wynosi 30,00%. Licytacji podlega cena netto nieruchomości zabudowanej.

Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu, płatna jest przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 931 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.

IV. 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 2022 r. poz. 1360 ze 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. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 z późniejszymi zmianami) 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.

3. 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.
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 niedotrzymania 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. Właściciel nieruchomości zapewni utrzymanie zagospodarowania nieruchomości we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
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.

V. 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 – 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 współników spółki, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, aktualnego wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej współników, aktualnego wyciągu z Bazy Internetowej REGON Głównego Urzędu Statystycznego dotyczącego spółki;

– w przypadku osób prawnych – aktualnego odpisu z właściwego rejestru, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, dokumentów 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 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 Miasta, 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.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński