



N-I-2.6840.2.1.2023.AS

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 10 maja 2023 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasto Koszalin, **położonej w Koszalinie na terenie Podstrefy Koszalin Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ul. Inwestorskiej**, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0024 działką ewidencyjną nr 64/6 o powierzchni 0,9870 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00026881/1 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie, opisanej w poniższej tabeli:

Podmiotem zarządzającym Słuską Specjalną Strefą Ekonomiczną na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie słupskiej specjalnej strefy ekonomicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 712) jest Pomorska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą w Słupsku przy ul. Obrońców Wybrzeża 2. Nieruchomość wolna jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, nie jest przedmiotem zobowiązań, nie jest obciążona hipotekami i nie toczy się też w stosunku do niej postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez gminę.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie ulic Lechickiej – Wołyńskiej, Szczecińskiej – Brzozowej oraz przy zbiegu ulic Bohaterów Warszawy – Olchowej, przyjętym uchwałą nr XIV/165/2015 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 5269) dalej zwanym **mpzp**, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym symbolem 1P,U z przeznaczeniem terenu pod budowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami, budowę usługową. 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.
2. Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z **mpzp** można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie wraz z wypisem i wrysem z **mpzp**.
3. Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100, poz. 1085 z późniejszymi zmianami).
4. Nabywcę obowiązują przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedmiotowa nieruchomość stanowi użytek rolny – symbol klasyfikacji RIIIb. Nabywca w całości ponosi opłaty związane z wyłączeniem gruntów z produkcji rolniczej.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zapoznanie się z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości; przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym **mpzp**; posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczeniami mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.
2. Zapoznanie się przed przetargiem z regulaminem Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej z dnia 12 stycznia 2010 r., zatwierdzonym przez Ministra Gospodarki w dniu 15 stycznia 2010 r.
3. Zawarcie warunkowej umowy sprzedaży w terminie 30 dni od dnia zamknięcia przetargu.
4. W przypadku ubiegania się o decyzję o wsparciu na realizację nowej inwestycji na terenie Podstrefy Koszalin Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, uzyskanie decyzji o wsparciu na prowadzenie działalności

gospodarczej wydawanej przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą w Słupsku, działającej w imieniu ministra właściwego do spraw gospodarki, spełniającej wymogi określone w ustawie o wspieraniu nowych inwestycji (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 74) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 2022 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2861).

5. Utrzymanie czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Wyrównanie i uporządkowanie terenu pod zabudowę.
7. Usunięcie z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawionych obiektów i urządzeń.
8. Przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu w granicach nabywanej nieruchomości. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
9. Zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z projektowanym zagospodarowaniem Nabywca dokona wszelkich zmian, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu stosownych pozwoleń.
10. Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na tym gruncie.

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

Ponadto, w związku z otrzymaniem przez Gminę Miasto Koszalin dofinansowania projektu pt.: „Uzbrojenie terenu Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Koszalin” w ramach działania 1.10. Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, Nabywca zobowiązany będzie do realizacji zobowiązań o charakterze informacyjnym określonych w rozdziale III.

III. ZOBOWIĄZANIA NABYWCY (INWESTORA) - W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ PRZEZ GMINĘ MIASTO KOSZALIN UZBROJENIA TERENU W RAMACH PROJEKTU „UZBROJENIE TERENU SŁUPSKIEJ STREFY EKONOMICZNEJ „PODSTREFA KOSZALIN” REALIZOWANEGO W RAMACH DZIAŁANIA 1.10. REGIONALNEGO PROGRAMU OPERACYJNEGO WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO 2014-2020:

1. Nabywca, w związku z zakupem nieruchomości uzbrojonej w ramach projektu unijnego „Uzbrojenie terenu Słupskiej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Koszalin”, zobowiązuje się przekazywać Gminie Miasto Koszalin informacje o poniesionych nakładach inwestycyjnych na terenie Podstrefy Koszalin SSSE w kwocie netto i w kwocie brutto corocznie poczynając od dnia nabycia nieruchomości do dnia 31.12.2027 r. (tj. do końca trwałości projektu) albo do dnia pisemnego poinformowania go przez Gminę Miasto Koszalin o zwolnieniu z wyżej wymienionego obowiązku wobec nieotrzymania dofinansowania projektu. Określony powyżej termin zakończenia trwałości projektu może ulec zmianie. W takim przypadku o terminie zakończenia trwałości projektu i ewentualnej zmianie terminu złożenia informacji o poniesionych nakładach inwestycyjnych Nabywca zostanie odrębnie powiadomiony przez Gminę Miasto Koszalin w formie pisemnej. Przez wartość inwestycji należy rozumieć rzeczywiście poniesione nakłady inwestycyjne przez Nabywcę (Inwestora) na nabytej nieruchomości na terenie objętym projektem. Wartość inwestycji Nabywca zobowiązuje się potwierdzić w jednej ze wskazanych form: np. na podstawie zapisów ujętych w księgach rachunkowych przedsiębiorstwa obejmujących takie wydatki jak nabycie środków trwałych, zakup robót i materiałów budowlanych, nabycie wartości niematerialnych i prawnych (zapisy na odpowiednich kontach księgowych, ewidencja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych).
2. Informacje określone w ust. 1 Nabywca nieruchomości będzie przekazywał corocznie do końca obowiązku sprawozdawczego z trwałości projektu „Uzbrojenie terenu Słupskiej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Koszalin”, w terminie do końca lutego następnego roku kalendarzowego (w przypadku zakończenia trwałości projektu wraz z rokiem 2027- będzie to luty 2028 r.), w formie elektronicznej na adres: pelnomocnik@um.koszalin.pl lub w formie pisemnej do Wydziału Obsługi Inwestorów Kluczowych i Wspierania Przedsiębiorczości, ul. Młyńska 2, 75-007 Koszalin.
3. Gmina Miasto Koszalin otrzymaną informację o nakładach poniesionych przez Nabywcę na terenie Podstrefy Koszalin Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, będzie wykorzystywać wyłącznie na cele własne oraz w celu sporządzenia raportu z trwałości ww. projektu, tj. monitoringu wskaźnika – Wartość inwestycji

zlokalizowanych na przygotowanych terenach. Raport z trwałości przedmiotowego projektu będzie przesyłany w wartościach zbiorczych do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego.

4. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że niewywiązanie się przez Gminę Miasto Koszalin z obowiązku przekazania w terminie raportu określonego w ust. 3, może spowodować po stronie Gminy Miasto Koszalin znaczną szkodę majątkową. W przypadku powstania szkody na skutek niewywiązania się przez Nabywcę z zobowiązania określonego w ust. 1 i 2 bądź przekazania niepełnych, nieprawdziwych informacji lub przekazania ich po wskazanym terminie, Nabywca każdorazowo ponosić będzie wobec Gminy Miasto Koszalin pełną i nieograniczoną odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych.
5. W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym przed zakończeniem trwałości projektu Nabywca zapewni przejście przez Kupującego zobowiązań opisanych w niniejszym rozdziale III w drodze pisemnej umowy zawartej przez Kupującego z Gminą Miasto Koszalin, bez konieczności zachowania formy aktu notarialnego. W przypadku nie wypełnienia tego obowiązku Nabywca będzie nadal ponosił odpowiedzialność wobec Gminy Miasto Koszalin za zobowiązania opisane w niniejszym rozdziale III.

Osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości zobowiąże się do wykonania powyższych zobowiązań w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego.

IV. OGÓLNE WARUNKI PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

1. wodociągowej – do komunalnej sieci wodociągowej – wybudowanej przez Gminę Miasto Koszalin w ramach projektu „Uzbrojenie terenu Słupskiej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Koszalin” w ramach działania 1.10. Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020.
2. kanalizacji deszczowej – do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej – wybudowanej przez Gminę Miasto Koszalin w ramach projektu „Uzbrojenie terenu Słupskiej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Koszalin” w ramach działania 1.10. Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020.
3. kanalizacji sanitarnej – do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej – wybudowanej przez Gminę Miasto Koszalin w ramach projektu „Uzbrojenie terenu Słupskiej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Koszalin” w ramach działania 1.10. Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020.
4. elektroenergetycznej – warunki zapewnienia energii elektrycznej określi, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, ENERGA – Operator S.A. Oddział w Koszalinie.
5. gazowej – przyłączenie będzie możliwe do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 125 mm, materiał PE, zlokalizowanego w ulicy Wołyńskiej. O warunki techniczne i możliwość podłączenia do sieci gazowej, Nabywca wystąpi do Zakładu Gazowniczego, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne.
6. telekomunikacja – realizacja sieci telekomunikacyjnej nie należy do zadań własnych gminy.
7. drogowej – obsługa drogowa winna odbywać się w oparciu o ustalenia **mpzp** oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie.

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 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami), właściciel (Nabywca) nieruchomości uczestniczy 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.

V. CENY WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI NETTO: –	1 270 000,00 zł
WADIUM: –	127 000,00 zł
POSTĄPIENIE MINIMALNE: –	12 700,00 zł

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej netto z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Cena nieruchomości osiągnięta w przetargu, powiększona o należny podatek od towarów i usług, płatna jest przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Przy sprzedaży nieruchomości będą miały zastosowanie przepisy ustawy o podatku od towarów i usług obowiązujące w dniu zawierania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

VI. 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 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) i ustawa z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 91).
2. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 70) 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. Z wyłonionym w przetargu Nabywcą zostanie zawarta warunkowa umowa sprzedaży z uwzględnieniem warunku prawa pierwokupu nieruchomości przysługującemu Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. jako zarządzającemu Słupską Specjalną Strefą Ekonomiczną zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 91). W przypadku wykonania prawa pierwokupu nie nastąpi zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości.
W przypadku nie wykonania prawa pierwokupu przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi w terminie wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Koszalina.
4. Wpłacone przez Nabywcę wadium podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Gminę Miasto Koszalin pisemnego oświadczenia o skorzystaniu przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. z przysługującego jej prawa pierwokupu.
5. 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 warunkowej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
6. O miejscu i terminie zawarcia umów w formie aktu notarialnego (warunkowej umowy sprzedaży i przyrzeczonej umowy sprzedaży) Nabywca zostanie powiadomiony odrębnym pismem.
7. Gmina Miasto Koszalin zbywa nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.
8. Z dniem podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
9. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umów w formie aktu notarialnego oraz z założeniem i wpisami do księgi wieczystej, koszty związane z okazaniem granic w całości ponosi Nabywca nieruchomości.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium z zaznaczeniem nieruchomości której dotyczy, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Koszalinie **mBank SA 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 rachunek 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, aktualnego wyciągu z Bazy Internetowej REGON Głównego Urzędu Statystycznego dotyczącego spółki;
- 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 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 umów w formie aktu notarialnego (warunkowej umowy sprzedaży, przyręczonej umowy sprzedaży) 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)