



N-I-2.6840.2.4.2023.AS

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 25 kwietnia 2022 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0025 działką ewidencyjną nr 13/19 o powierzchni 0,0520 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00026777/9 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin – Białogard zatwierdzonym uchwałą Nr XL/580/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 marca 2018 r. poz. 1203) dalej zwanym „mpzp”, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „C.10U” z przeznaczeniem pod budowę usługową.

Ponadto obowiązują ustalenia wstępne i szczegółowe „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. Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod budowę usługową.
3. Nieruchomość znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych o węższym i szerszym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu, o którym mowa w §9 pkt 4 „mpzp”.
4. Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
5. Nabywca zobowiązany jest do stosowania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916) 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 z 2001 r. poz. 1085 z późniejszymi zmianami).
6. Na terenie przedmiotowej nieruchomości rosną drzewa i krzewy. W przypadku kolizji planowanej zabudowy z istniejącymi nasadzeniami, zgodnie z art. 83f ust. 1 pkt 1, pkt 3 i pkt 5 Ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916) bez wymaganego zezwolenia możliwe jest usunięcie przez właściciela terenu:

- 1) krzewu albo krzewów rosnących w skupisku, o powierzchni do 25 m²;
- 2) 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;
- 3) drzew lub krzewów owocowych z wyłączeniem rosnących na terenie nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków lub na terenach zieleni.

Natomiast na usunięcie pozostałych kolidujących drzew i krzewów niewymienionych powyżej należy uzyskać zezwolenie, jeśli wycinka wynika z celu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, stosownie do art. 83 ust. 1 ww. ustawy o ochronie przyrody. Za usunięcie tych drzew i krzewów może zostać naliczona opłata wg rozporządzenia ministra środowiska z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie wysokości stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów.

7. Na terenie nieruchomości znajdują się m. in.
– ogrodzenie z płyt betonowych stanowiące własność właściciela nieruchomości przyległej (działka nr 13/4, obręb nr 0025),

– część ogrodzenia z siatki w ramach z kątownika $h=1,45$ m (przy granicy z działką nr 13/13, obręb nr 0025).

8. Przedmiotowa działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Gnieźnieńskiej (droga krajowa oznaczona działką nr 20/9 w obrębie nr 0026 m. Koszalina), poprzez nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasto Koszalin, pozostające w zarządzaniu Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie, oznaczone ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0025 działkami nr, nr: 13/12, 13/14 i 156.

Droga wewnętrzna zlokalizowana na terenie powyższych działek posiada nawierzchnię twardą ulepszoną (z kostki betonowej) i łączy się z drogą publiczną poprzez istniejący zjazd, także o nawierzchni twardej ulepszonej (z kostki betonowej).

9. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości, przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, posadowionymi na nieruchomości urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Usunięcie z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawionych obiektów i urządzeń.
2. Uporządkowanie i wyrównanie 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. Wydzielenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Ustanowienie na prawie własności nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0025 działką ewidencyjną nr 13/19 o powierzchni 0,0520 ha, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta, po odłączeniu z księgi wieczystej Nr KO1K/00026777/9, nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 13/18 (ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00026777/9, przeznaczonej zgodnie z decyzją nr 25/2021 znak GK-II-2.6831.13.2021.GK z dnia 21 kwietnia 2021 r. do przyłączenia z nieruchomością oznaczoną w obrębie ewidencyjnym nr 0025 działkami nr 13/8 i nr 14/1) i działek nr 13/8 i nr 14/1 (ujawnionych w księdze wieczystej nr KO1K/00043328/2) polegającej na umożliwieniu wejścia na nieruchomość oznaczoną działką nr 13/19 w celu dojścia do ściany szczytowej budynku posadowionego na działkach nr 13/18, nr 13/8 i nr 14/1 w obrębie nr 0025, usytuowanego przy granicy z działką nr 13/19 w celu konserwacji ściany, rynny zbierającej wodę oraz usuwania awarii i usterek.
6. Wybudowanie całości infrastruktury technicznej związanej z prawidłowym funkcjonowaniem projektowanej na nieruchomości zabudowy w oparciu o ustalenia „mpzp” i szczegółowe warunki techniczne uzyskane z przedsiębiorstw branżowych.
7. 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 PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

- wodociągowej: istnieje możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej DN200 w pasie drogowym ul. Gnieźnieńskiej;
- kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość przyłączenia do kanalizacji sanitarnej DN200 w pasie drogowym ul. Gnieźnieńskiej;
- kanalizacji deszczowej: istnieje możliwość przyłączenia do kanalizacji deszczowej DN400 w pasie drogowym ul. Gnieźnieńskiej;

- gazowej: istnieje możliwość przyłączenia do istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia o średnicy 150 mm, w ul. Gnieźnieńskiej. Warunki określi Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie na wniosek Nabywcy przedmiotowej nieruchomości;
- elektroenergetycznej: warunki dostarczenia energii elektrycznej określi ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie na wniosek Nabywcy nieruchomości, zgodnie z prawem energetycznym.
- drogowej: zgodnie z zapisami „mpzp” oraz warunkami wydanymi przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie;
- 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.

IV.CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI NETTO:	-	137 000,00 zł
WADIUM	-	13 700,00 zł
POSTĄPIENIE MINIMALNE		1 370,00 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.

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 2022 r. poz. 1360); ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344), 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 (wybudowania fundamentów) ustalonego w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego, przysługuje uprawnienie do obciążenia Nabywcy karą umowną 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 nieruchomości opisanego w ust. 7 rozdziału II. **ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY 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, po uprzednim nadaniu listem poleconym na adres wskazany przez Nabywcę, wezwania do zapłaty z określeniem kwoty do zapłaty i terminu zapłaty.
4. W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed wybudowaniem fundamentów, Nabywca pozostanie podmiotem zobowiązanym do ponoszenia wobec Gminy Miasto Koszalin odpowiedzialności za rozpoczęcie zabudowy nieruchomości w sposób i w terminie określonych w powyżej powołanym

ust. 7 rozdziału **II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY 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 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 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 2023 r. poz. 344) 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 nie dotrzymania 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 – 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, 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.

**wz. Prezydenta Miasta
Zastępca Prezydenta
Andrzej Kierzek
(podpis nieczytelny)**