



N-IV-3.6840.1.2023.ESt

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO

w dniu 15 listopada 2023 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Koszalina, położonej w Koszalinie przy ul. Szczecińskiej 21A, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0009 działką ewidencyjną nr 306, identyfikator działki: 326101_1.0009. 306, o powierzchni 1,9410 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Koszalinie Wydziale VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr KO1K/00008077/0.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie ulic Lechickiej, Szczecińskiej oraz Bohaterów Warszawy, przyjętym uchwałą Nr XXVIII/439/2013 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 lutego 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 marca 2013 r. poz. 1381), nieruchomość znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 66P,U, **przeznaczonym pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej.**
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. Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
3. Nabywca zobowiązany jest do stosowania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) 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 późn. zm.).
4. Nieruchomość jest ogrodzona. Ogrodzenie wykonano w znacznej części z prefabrykowanych elementów żelbetowych, w niewielkiej części z siatki na słupach stalowych. Braki w ciągłości ogrodzenia uzupełnione zostało siatką stalową. Brama wjazdowa metalowa rozwierana mocowana do dwóch słupów murowanych. Na nieruchomości znajduje się utwardzony plac o pow. ok. 650 m² oraz blok fundamentowy, na którym zamontowany był odciąg komina wyburzonej kotłowni. Blok położony jest na granicy z działką sąsiednią nr 326101_1.0009.305, a jego usunięcie wymagałoby ingerencji w działkę sąsiednią poprzez demontaż ogrodzenia i nawierzchni z polbruku.
5. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Szczecińska.
6. W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się nieruchomości stanowiące własność przedsiębiorców z przeznaczeniem na produkcję, usługi, magazyny. Od południowej strony **graniczy z nieruchomością stanowiącą teren zamknięty - czynna infrastruktura kolejowa.**

II. OGÓLE WARUNKI PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

1. Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które uzyska Nabywca w przedsiębiorstwach branżowych.
2. Informacje uzyskane od przedsiębiorstw branżowych dotyczące możliwości podłączenia obiektu do:
 - A. sieci elektroenergetycznej - ENERGA OPERATOR SA zapewni dostawę energii elektrycznej dla obiektu zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa lub usługowa:
 - 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). Spółka poinformowała, że do zasilenia obiektów na przedmiotowej nieruchomości należy liczyć się z budową stacji transformatorowej wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kv.
- B. sieci wodno-kanalizacyjnych – dla obsługi nieruchomości można wykorzystać istniejące uzbrojenie komunalne w pasie drogowym ul. Szczecińskiej:
- wodociąg DN 200;
 - kanał sanitarny DN 2000;
 - kanał deszczowy DN 400.
- Zapewnienie dostawy wody, odbioru ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Spółka z o.o. w Koszalinie wyda na wniosek Inwestorów na etapie wydawania warunków przyłączenia do sieci komunalnych dla nieruchomości. Przedmiotowa opinia stanowi informację dla Wydziału Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- C. sieci gazowej – nie uzyskano, gdy konieczne jest wskazanie przewidywanej mocy przyłączeniowej oraz rocznego zużycia paliwa gazowego. Warunki określi Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie na wniosek Nabywcy przedmiotowej nieruchomości.
- D. miejskiej sieci ciepłowniczej – przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze, na którym spółka ciepłownicza nie posiada sieci ciepłowniczej.
- E. sieci drogowej– nieruchomość skomunikowana jest z drogą publiczną, ulicą Szczecińską, poprzez istniejący zjazd. Lokalizację lub przebudowę zjazdu w pasie drogowym Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie będzie rozstrzygał na wniosek Nabywcy nieruchomości, w oparciu o art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych. Ze względu na obowiązek spełnienia wymagań w zakresie bezpieczeństwa ruchu, ZDiT w Koszalinie preferuje skomunikowanie nieruchomości z drogą publiczną poprzez jeden zjazd z jednoczesnym zapewnieniem komunikacji wewnętrznej na terenie elementarnym oznaczonym w „mpzp” symbolem 66P,U.

III. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zapoznanie 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 sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub 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. 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.
4. Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na gruncie.
5. 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.
6. Zrealizowanie zabudowy zgodnie z zapisami „mpzp”

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.

IV.CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI NETTO:	-	2 300 000,00 zł
WADIUM	-	230 000,00 zł
POSTAPIENIE MINIMALNE		23 000,00 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 uzyskana w przetargu, powiększona o należny podatek od towarów i usług, **płatna jest przed zawarciem 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.

V. WARUNKI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy: ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023 r., poz. 1610); ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), ustawa z dnia 24 marca 1920 r. 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 formie aktu notarialnego w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. O miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży 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.
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 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.
5. W przypadku nie dotrzymania któregokolwiek z powyższych terminów, Skarb Państwa - Prezydent Miasta Koszalina może odstąpić od zawarcia umowy przyrzeczonej, a wpłacone wadium wówczas ulega przepadkowi.
6. Skarb Państwa - Prezydent Miasta Koszalina zbywa nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. Kupującemu po nabyciu nie przysługuje roszczenie wobec sprzedającego z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni nieruchomości bądź przebiegu granic nieruchomości.
7. Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
8. 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 (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.

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 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 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, 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 Skarbu Państwa, 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
(podpis nieczytelny)