



N-I-3.6840.2.13.2023.AP

## WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 30 listopada 2023 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej o łącznej powierzchni 1,1073 ha, położonej u zbiegu ulic: Połczyńskiej i Słowiańskiej w Koszalinie, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0023 działką ewidencyjną nr 58/7 o powierzchni 1,0787 ha oraz w obrębie ewidencyjnym nr 0022 działką ewidencyjną nr 249/5 o powierzchni 0,0286 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00026801/7 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

### I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

- Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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 elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **E22.UC** z przeznaczeniem pod budowę usługową, w tym usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m<sup>2</sup>. 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> – zakładka Miasto Koszalin.
- Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- Nieruchomość znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o którym mowa w § 9 pkt 4 **mpzp** o węższym zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Nabywca zobowiązany jest do stosowania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) 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).
- Na terenie nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Na usunięcie kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu drzew i/lub krzewów należy uzyskać zezwolenie, stosownie do art. 83 ust. 1 ww. ustawy o ochronie przyrody. Powyższego przepisu nie stosuje się w przypadkach wymienionych w art. 83f ust. 1 pkt 1 i 3, tj. za zgodą właściciela terenu możliwe jest usunięcie:  
pkt 1) krzewu albo krzewów rosnących w skupisku, o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>,  
pkt 3) drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza:
  - 80 cm - w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego oraz klonu srebrzystego,
  - 65 cm – w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,
  - 50 cm - w przypadku pozostałych gatunków drzew.Zgodnie z zapisami **mpzp** dla terenu elementarnego **E22.UC** ustala się nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w przestrzeni wydzielającej zespoły miejsc postojowych.
- 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 ze zm.). Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedmiotowe działki stanowią następujące użytki gruntowe:

Nr obrębu	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]
0023	58/7	1,0787	RIIIb	0,8839
			RIVa	0,1347
			Bp	0,0601
0022	249/5	0,0286	Bp	0,0286

7. Na terenie nieruchomości znajdują się m. in.:

- czynna linia kablowa średniego napięcia będąca własnością Energa-Operator S.A. Oddział w Koszalinie (w celu usunięcia ewentualnej kolizji z projektowaną zabudową należy wystąpić do Energa-Operator S.A. Oddział w Koszalinie z wnioskiem o określenie warunków przebudowy sieci elektroenergetycznej,
- nieczynny przewód wodociągowy DN 400,
- nieczynna sieć ciepłownicza cD250-n będąca własnością Miejskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Koszalinie (w przypadku kolizji z planowaną zabudową należy wystąpić do MEC Sp. z o.o. w Koszalinie o zgodę na jej demontaż),
- nieużytkowany przewód kanalizacji sanitarnej DN 200.

8. Obsługa drogowa działek winna odbywać się w oparciu o ustalenia **mpzp** oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie.

Zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą. Działka nr 58/7 w obrębie nr 0023 oraz działka nr 249/5 w obrębie nr 0022 nie są skomunikowane z drogą publiczną poprzez istniejący zjazd. Sprawę lokalizacji zjazdu z drogi publicznej, Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie będzie rozstrzygał w odrębnym postępowaniu administracyjnym, w oparciu o art. 29 ust. 1 ww. ustawy, po złożeniu wniosku przez Inwestora (właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi) lub jego pełnomocnika.

Zgodnie z zapisami **mpzp** dostęp do drogi publicznej należy zapewnić przedmiotowym działkom z ul. Polan (teren elementarny E25.KD-D, działka nr 265 w obrębie nr 0023, droga gminna, teren niezagospodarowany) lub z ul. Połczyńskiej (teren elementarny F1.KD-Z, działka nr 60 w obrębie nr 0025, droga wojewódzka nr 167, jedna jezdni z dwoma pasami ruchu).

Lokalizacja zjazdu na teren objęty działkami nr 58/7 w obrębie nr 0023 i nr 249/5 w obrębie nr 0022 z ulicy Połczyńskiej (klasa drogi Z) może zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego, w szczególności z uwagi na poniższe:

- a) zgodnie z § 55 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518) zjazdu, wyjazdu lub wjazdu zwykłego nie projektuje się w miejscu, które zagraża bezpieczeństwu ruchu. W szczególności zjazdu zwykłego nie projektuje się w obszarze węzła lub skrzyżowania, z wyjątkiem trudnych warunków. Zgodnie z § 2 ust. 5 ww. rozporządzenia zastosowanie przepisów, które odnoszą się do trudnych warunków, wymaga pisemnego uzasadnienia potwierdzającego brak możliwości lub rażąco wysokie koszty zastosowania rozwiązania standardowego względem rozwiązania alternatywnego, które dołącza się do dokumentacji projektowej;
- b) lokalizacja zjazdów powinna uwzględniać ograniczenia dostępu do dróg, co wpływa na poprawę warunków ruchu i jego bezpieczeństwa. Dostęp do drogi klasy Z (ulicy Połczyńskiej) – ogranicza się;
- c) należy dążyć do sytuacji, w której zjazd zwykły lokalizuje się w taki sposób, aby do jednej nieruchomości gruntowej prowadził jeden dwukierunkowy zjazd, dwa jednokierunkowe zjazdy, jeden jednokierunkowy zjazd i jeden dwukierunkowy zjazd – w trudnych warunkach, jeżeli taka potrzeba wynika ze sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- d) zgodnie z § 81 ust. 1a i 1b ww. rozporządzenia kierującemu pojazdem innym niż rower, hulajnogą elektryczną i urządzenie transportu osobistego zapewnia się na zjeździe, wyjeździe lub wjeździe bez pasa włączania na drodze klasy GP, G lub Z, co najmniej odległość widoczności, która umożliwi bezpieczne zatrzymanie pojazdu poruszającego się po jezdni drogi z pierwszeństwem przejazdu przed zjazdem, wyjazdem lub wjazdem oraz wolne od przeszkód pole widoczności przy ruszaniu z miejsca zatrzymania (wzdłuż ulicy posadzone są drzewa ograniczające widoczność);
- e) ul. Połczyńska jest drogą o dużym natężeniu ruchu pojazdów.

Nie dopuszcza się stwarzania zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu na ul. Połczyńskiej, w tym w szczególności blokowania lub powodowania utrudnień w płynności ruchu. Przy opracowywaniu rozwiązań w zakresie zjazdu należy uwzględnić całość projektowanego zamierzenia inwestycyjnego i jego

wpływ na istniejący układ drogowy. Nie można zatem wykluczyć, iż zmiana organizacji ruchu nie spowoduje konieczności budowy odcinka drogi w pasie drogowym ul. Polan i dostosowania jej geometrii do projektowanego zagospodarowania działek. Projekt winien uwzględniać budowę ul. Polan na niezbędnym odcinku do skomunikowania przedmiotowych działek wraz z ewentualnym usunięciem kolizji infrastruktury związanej zarówno z wnioskowanym zjazdem, jak i całą inwestycją w pasie drogowym. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do Inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określone zostaną na wniosek Inwestora w umowie między zarządcą drogi a Inwestorem inwestycji niedrogowej, po wcześniejszym uzgodnieniu projektu budowlanego.

O sposobie skomunikowania działki z drogą publiczną zarządca drogi zdecyduje na etapie prowadzonego postępowania, na podstawie zebranych dowodów w sprawie, mając na uwadze bezpieczeństwo ruchu drogowego. Jeżeli nieruchomość gruntowa posiada dostęp do dwóch lub większej liczby dróg, to zjazd zwykły lokalizuje się:

- a) na drodze o lepszych warunkach BRD, po zasięgnięciu opinii organu zarządzającego ruchem,
- b) przy porównywalnych warunkach BRD – na drodze o mniejszym natężeniu ruchu,
- c) przy porównywalnych warunkach BRD i natężeniach ruchu – na drodze o niższej klasie technicznej.

## 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 sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.
2. Przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z wyników przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
3. Wyrównanie i uporządkowanie terenu pod zabudowę.
4. W przypadku ewentualnych kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z projektowaną zabudową dokonanie przez Nabywcę wszelkich zmian na własny koszt, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu stosownych pozwoleń.
5. Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na gruncie.
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. Wybudowanie i urządzenie odcinka drogi w pasie drogowym, oznaczonego na rysunku **mpzp** symbolem E25.KD-D (ulica Polan, działka nr 265 w obrębie nr 0023), łączącym ul. Słowińską z ul. Połczyńską, wraz z infrastrukturą drogową, usunięciem kolizji z istniejącą już infrastrukturą oraz pozostałych dróg i infrastruktury technicznej związanej z prawidłowym funkcjonowaniem projektowanej na nieruchomości zabudowy w oparciu o ustalenia **mpzp** i szczegółowe warunki techniczne uzyskane z przedsiębiorstw branżowych.
8. Zrealizowanie zabudowy zgodnie z zapisami **mpzp**, przy czym Nabywca zobowiązuje się zachować następujące terminy zabudowy nieruchomości:
  - a) w terminie 3 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, do rozpoczęcia zabudowy to jest wybudowania fundamentów,
  - b) w terminie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, do zakończenia zabudowy to jest wzniesienia stanu surowego zamkniętego.

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. Gmina Miasto Koszalin przejmie zrealizowane zadania z zakresu zadań własnych Gminy bez zwrotu poniesionych nakładów.

## II. OGÓLNE WARUNKI PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

- 1) wodociągowej: istnieje możliwość przyłączenia do wodociągu DN150 w pasie drogowym ul. Słowiańskiej lub do wodociągu DN 225 w pasie drogowym ul. Połczyńskiej;
- 2) kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość przyłączenia do kanału sanitarnego DN 200 w pasie drogowym ul. Słowiańskiej, z włączeniem do studni o rzędnych 41,30/38,65;
- 3) kanalizacji deszczowej: istnieje możliwość przyłączenia do kanału deszczowego DN 500 w ul. Słowiańskiej lub do kanału deszczowego DN 300 w ul. Połczyńskiej;
- 4) gazowej: w bliskim sąsiedztwie przebiega gazociąg ś/c PE dn315 od ul. Słowiańskiej, gaz E. Warunki określi Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie;
- 5) elektroenergetycznej: warunki zapewnienia energii elektrycznej określi, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, ENERGA–Operator S.A. Oddział w Koszalinie. Należy liczyć się z budową stacji transformatorowych wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV;
- 6) ciepłowniczej: istnieje możliwość podłączenia do preizolowanej sieci ciepłowniczej cw2x168/250 zlokalizowanej przy ul. Słowiańskiej. Warunki podłączenia do sieci określi Miejska Energetyka Ciepła Sp. z o.o. w Koszalinie;
- 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 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami), właściciele (Nabywcy) nieruchomości uczestniczą 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.

## IV. CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI NETTO:

### (DZIAŁKI EWIDENCYJNE

<b>nr 58/7 obr. 0023 i nr 249/5 obr. 0022)</b>	-	<b>3 420 000,00 zł</b>
WADIUM	-	342 000,00 zł
POSTĄPIENIE	-	34 200,00 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 2023 r. poz. 1610 ze zm.); ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 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. Gminie Miasto Koszalin przysługuje uprawnienie do obciążenia Nabywcy karami umownymi, po bezskutecznym upływie któregokolwiek z terminów zabudowy nieruchomości ustalonych w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego, według następujących zasad:
  - 1) w przypadku bezskutecznego upływu terminu rozpoczęcia zabudowy (wybudowanie fundamentów) Gmina Miasto Koszalin może obciążyć Nabywcę karą 10 % ceny nabycia brutto – po upływie 3 lat i każdego kolejnego roku, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;

2) w przypadku bezskutecznego upływu terminu zakończenia zabudowy (stan surowy zamknięty) Gmina Miasto Koszalin może obciążyć Nabywcę karą 10 % ceny nabycia brutto – po upływie 5 lat i każdego kolejnego roku, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Za przekroczenie terminu rozpoczęcia zabudowy, naliczane będą kary z zastosowaniem zasad określonych w pkt 1), do czasu rozpoczęcia zabudowy, niezależnie od upływu terminu zakończenia zabudowy.

W przypadku rozpoczęcia zabudowy po upływie terminu zakończenia zabudowy, naliczane będą kary z zastosowaniem zasad określonych w pkt 2), aż do zakończenia zabudowy.

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 70 % ceny nabycia brutto z całego majątku, co do obowiązku zapłaty powyższych kar umownych na rzecz Gminy Miasto Koszalin w terminie 8 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Warunkiem upoważniającym Miasto do prowadzenia przeciwko Nabywcy egzekucji całości roszczenia będzie w przypadku bezskutecznego upływu któregokolwiek z ustalonych terminów zabudowy nieruchomości, opisanych w ust. 8 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 8 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 zrealizowaniem inwestycji, Nabywca pozostanie podmiotem zobowiązanym do ponoszenia wobec Gminy Miasto Koszalin odpowiedzialności za realizację zabudowy nieruchomości w sposób i w terminach określonych w powyżej powołanym ust. 8 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 40 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 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.

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 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 – 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 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)