



N-I-4.6840.4.1.2024.MM

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 20 sierpnia 2024 roku

na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Koszalinie przy ul. Łużyckiej 4, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0022 działką ewidencyjną nr 27/3 o powierzchni 0,0835 ha, wpisanej do księgi wieczystej Nr KO1K/00132962/9. Sprzedaż nieruchomości następuje z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin – Białogard (**mpzp**), zatwierdzonym Uchwałą Nr XL/580/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 1203) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem A21.MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ww. teren elementarny znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefy ochrony układów przestrzennych (B) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2 **mpzp**. Posadowiony na nieruchomości budynek objęty jest ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3 **mpzp**.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem, ostatnio użytkowanym jako budynek mieszkalny. Otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne, w bliskim sąsiedztwie znajduje się kościół, stacja kolei wąskotorowej oraz tory kolejowe. Na terenie nieruchomości znajdują się przyłącza: energetyczne, gazowe, wodociągowe, kanalizacja deszczowej i sanitarnej oraz przewód telekomunikacji.

I. DANE OGÓLNE ZABUDOWY

Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, o poprzecznym układzie konstrukcyjnym ścian. Obiekt wybudowany w 1925 roku w technologii tradycyjnej, konstrukcja budynku - murowano – drewniana. Fundamenty z cegły ceramicznej, pełnej. Ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnej i nadziemnej z cegły ceramicznej pełnej; ściana frontowa z cegły ceramicznej klinkierowej z ozdobnymi detalami architektonicznymi. Ściany zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej gr. 29 cm, 38 cm, 50 cm (z pustką powietrzną). Ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej, ścianki działowe o konstrukcji murowanej (ceglane, z obustronnym tynkiem) i drewnianej obłożone płytami wiórowymi, boazerią drewnianą lub panelami PCV.

Kominy z cegły ceramicznej pełnej przykryte czapkami betonowymi. Stropy drewniane, belkowe, ze ślepym pułapem, z podsufitką z desek otynkowaną na matach trzcinowych. Nad piwnicami stropy odcinkowe na belkach stalowych (stalowo-ceramiczne przy wykorzystaniu dwuteowników 260 mm). Schody do piwnicy betonowo - ceramiczne jednobiegowe, z parteru na piętro drewniane dwubiegowe zwykłe, balustrady drewniane z tralkami toczonymi, malowane.

Dach o konstrukcji drewnianej, wielospadowej o spadkach ca 10°. Pokrycie z papy na pełnym deskowaniu. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Tynki wewnętrzne ścian i sufitów: cementowo-wapienne, na sufitach tynki na matach trzcinowych na pełnym deskowaniu; gładzie gipsowe w niektórych pomieszczeniach.

Tynki zewnętrzne/elewacje: ściana frontowa z cegły ceramicznej klinkierowej, na pozostałych ścianach tynki cementowo-wapienne nakrapiane.

Stolarka okienna: z profili PCV, pojedyncze okna skrzynkowe i krosnowe.

Stolarka drzwiowa: drewniana i płycinowa, w piwnicy drzwi deskowe.

Podłogi i posadzki: w pokojach-panele podłogowe, gumolit, wykładzina PCV, mozaika parkietowa; w łazienkach terakota, wykładzina PCV; w kuchniach gumolit; w korytarzach płytki PCV; klatka schodowa, pomieszczenia gospodarcze i strych - deski; w piwnicy cegła ceramiczna na płask lub beton; na parterze część komunikacji (z wyłączeniem schodów i wiatrołapu) – beton.

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa (na klatce schodowej trzy szafki z licznikiem gazu, na budynku szafka gazowa z zaworem głównym), ogrzewanie indywidualne (centralne etażowe na gaz, piece kaflowe).

Budynek był ogrzewany w oparciu o kotły gazowe dwufunkcyjne, ogrzewanie niektórych pomieszczeń w oparciu o piece kaflowe.

Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków Koszalina i podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

Dane techniczne budynku

Powierzchnie budynku:

- powierzchnia netto budynku	339,24 m ²
- powierzchnia netto budynku bez piwnic i strychu	236,10 m ²
- powierzchnia użytkowa budynku o łącznej powierzchni 62,07 m ²)	174,03 m ² (bez schodów wewnętrznych i strychu
- powierzchnia piwnic	64,03 m ²
- powierzchnia schodów wewnętrznych i strychu	62,07 m ²
- powierzchnia strychu	39,11 m ²
- powierzchnia zabudowy	178,00 m ²

Wysokość kondygnacji:

- piwnic 1,82m
- wysokość parteru 1,97m-3,26 m
- wysokość kondygnacji poddasza 1,79m-2,98 m.

Do budynku doprowadzone są przyłącza zasilające budynek w media (wodno-kanalizacyjne, gazowe, energetyczne). Nabywca uzgodni z jednostkami branżowymi możliwość dalszego wykorzystania istniejących przyłączy i instalacji w budynku z uwagi na długi okres ich nieużytkowania.

Nabywca przejmie nieruchomość w stanie istniejącym.

Stan techniczny budynku określa się jako średni, co jest spowodowane jego zużyciem technicznym oraz uszkodzeniami poszczególnych elementów budynku. Budynek wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego m.in. kompleksowego remontu izolacji poziomej i pionowej ścian piwnic, skucia tynków, odgrzybianie, osuszanie ścian, a następnie wykonanie nowych tynków piwnic i części zagrzybionych tynków przyziemia (występują zagrzybienia, zawilgocenia tynków piwnic, przyziemia i parteru), remont stropodachu nad wiatrołapem, wykonanie schodów zewnętrznych do budynku od strony wiatrołapu, remont z termorenowacją elewacji, remont w zakresie wszystkich elementów wykończeniowych i instalacji. Komin z cegły ceramicznej w kondygnacji piwnic w znacznej części rozebrany, wymaga przemurowania; w części strychowej posiada zniszczone tynkowanie. Konstrukcja dachowa, belki stropowe oraz deskowanie z objawami porażenia drewna przez owady w różnym stopniu.

Zainteresowani przetargiem mają możliwość zapoznać się z ekspertyzą techniczną budynku opracowaną w lipcu 2023 r. dotyczącą oceny stanu technicznego budynku oraz świadectwem charakterystyki energetycznej budynku sporządzonym w czerwcu 2024 r.

II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

1. Sprzedaż nieruchomości następuje z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Budynek wymaga przeprowadzenia remontu w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 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 z 2001 r. Nr 100, poz. 1085 z późniejszymi zmianami).
4. Na terenie nieruchomości występują drzewa i krzewy (głównie sosny i świerki), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 2 **mpzp** nakazuje się utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń.

Zgodnie z art. 83 f ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) bez wymaganego zezwolenia możliwe jest usunięcie przez właściciela terenu:

pkt 1) krzewu albo krzewów rosnących w skupisku, o powierzchni do 25 m²,

pkt 3) 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.

Na usunięcie pozostałych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu drzew i krzewów niewymienionych powyżej należy uzyskać zezwolenie stosownie do art. 83 ust. 1 ww. ustawy o ochronie przyrody.

III. CENA WYWOŁAWCZA NETTO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ – 745 000,00 zł

CENA BUDYNKU – 507 000,00 zł

CENA DZIAŁKI – 238 000,00 zł

WADIUM – 74 500,00 zł

POSTĄPIENIE MINIMALNE – 7 450,00 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.

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 361) podlega zwolnieniu od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy.

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

Cena nieruchomości uzyskana w przetargu płatna jest jednorazowo przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

IV. 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**; posadowionymi na nieruchomości urządzeniami, sieciami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości; możliwością podłączenia do budynku mediów.
2. Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i wymianą sieci, przewodów i urządzeń występujących na gruncie.
3. Utrzymanie czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Utrzymanie zagospodarowania we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.

V. WARUNKI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy: Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.), ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), ustawa 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 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.
3. 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.

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. Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
6. 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.
7. Gmina Miasto Koszalin zbywa nieruchomości na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.
8. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz z 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 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 bankowy Urzędu Miejskiego w Koszalinie **mBank S.A. 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.

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 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

Tomasz Sobieraj