



N-IV-2.6840.2.16.2024.MM

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 20 grudnia 2024 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0028 działką ewidencyjną nr 59 o powierzchni 0,1596 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00026945/8 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

- Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokosowo Południe – Dzierżęcín w Koszalinie, zatwierdzonym uchwałą Nr LV/660/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 5 sierpnia 2010 r. nr 73 poz. 1343), zwanym dalej **mpzp**, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **279MW,U** z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa.
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.
- Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
- Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, dla którego podjęto uchwałą Nr LVIII/858/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 stycznia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcín” w Koszalinie.
- Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1478) 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).
- Na terenie nieruchomości rosną liczne drzewa i krzewy. Obiekt należy projektować kierując się zasadą ochrony zieleni. Zgodnie z art. 83 f ust. 1 pkt 1 i 3 ww. ustawy o ochronie przyrody 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. Stawki opłat za usunięcie drzew i krzewów określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 lipca 2017 r.
- Obsługa drogowa winna odbywać się w oparciu o ustalenia „mpzp” oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Zwycięstwa (droga wojewódzka). Zgodnie z § 14 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami) do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej. Sprawę lokalizacji zjazdu w pasie drogowym będzie rozstrzygał organ w postępowaniu administracyjnym, w oparciu o art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 320) po złożeniu wniosku przez właściciela nieruchomości przyległej do drogi (lub ustanowionego pełnomocnika). W związku z planowaną przebudową układu komunikacyjnego z infrastrukturą w pobliżu działki nr 59 w pasie drogowym ul. Zwycięstwa przy projektowaniu zjazdu należy zapoznać się z opracowanym projektem w siedzibie Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie. Faktyczne skomunikowanie przedmiotowej nieruchomości należy zaprojektować i zrealizować na zasadach zjazdu zwykłego. Posadowienie obiektów, ogrodzeń bramy wjazdowej jak

i rozwiązania zjazdu należy dowiązać sytuacyjnie i wysokościowo do docelowej niwelety drogi. Z uwagi na zaprojektowaną zatokę autobusową w pasie drogowym ul. Zwycięstwa, która została zlokalizowana w pobliżu granicy przedmiotowej nieruchomości na całej jej długości, na Nabywcy (Inwestorze) w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania zgody na lokalizację zjazdu będzie spoczywał wymóg pisemnego uzasadnienia trudnych warunków potwierdzających brak możliwości lub rażąco wysokie koszty zastosowania rozwiązania standardowego.

7. Na terenie nieruchomości znajdują się:
 - podziemna infrastruktura telekomunikacyjna (kanalizacja teletechniczna, studnia teletechniczna, linia światłowodowa) stanowiąca własność Orange Polska S.A. W przypadku wystąpienia kolizji na etapie prac projektowych Inwestor zobowiązany jest o wystąpienie do Orange Polska w celu wydania warunków technicznych. Koszt przebudowy poniesie Inwestor. Minimalne odległości urządzeń - kabli, kanalizacji od innych budowli i budynków określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie,
 - czynny kabel niskiego napięcia stanowiący własność Energa Operator S.A.,
 - nieczynny przewód wody nie będący własnością Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.
8. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości, przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapoznania się z jego zmianą podjętą uchwałą Nr LVIII/858/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 stycznia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcin” w Koszalinie. Zapoznanie się posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Usunięcie z terenu pozostawionych obiektów i urządzeń oraz bezumownych użytkowników. Na terenie nieruchomości mogą znajdować się pozostałości obiektów budowlanych np. fundamenty, które mogą zostać przez Nabywcę wykorzystane lub usunięte.
2. Wyrównanie i uporządkowanie 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. Zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej. W przypadku ewentualnych kolizji 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 wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na gruncie.
6. Wydzielenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. 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.
8. Zrealizowanie zabudowy zgodnie z zapisami „mpzp”, przy czym Nabywca zobowiązuje się do rozpoczęcia zabudowy w terminie 3 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, to jest do 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.

III. OGÓLNE WARUNKI PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

wodociągowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci wodociągowej DN 250/PVC 280/ w pasie drogowym ulicy Zwycięstwa;

kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej DN 300 w pasie drogowym ulicy Zwycięstwa;

kanalizacji deszczowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej DN 800 w pasie drogowym ulicy Zwycięstwa;

gazowej: istnieje możliwość przyłączenia do istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia stal DN 200 mm w ulicy Zwycięstwa. Warunki określi Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie;

elektroenergetycznej: warunki zapewnienia energii elektrycznej określi ENERGA OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie, zgodnie z prawem energetycznym. Do zasilania obiektu na działce nr 59 może być konieczna budowa stacji transformatorowej wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV

drogowej: zgodnie z zapisami „mpzp” oraz warunkami wydanymi przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie;

Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które uzyska Nabywca w przedsiębiorstwach branżowych.

IV. CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI NETTO:

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| (DZIAŁKA EWIDENCYJNA nr 59) | - | 800 000,00 zł |
| WADIUM | - | 80 000,00 zł |
| POSTĄPIENIE | - | 8 000,00 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 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 2024 r. poz. 1061 z późniejszymi zmianami); ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 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, po bezskutecznym upływie terminu rozpoczęcia zabudowy (wybudowanie fundamentów) ustalonego w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego, przysługuje uprawnienie do obciążenia Nabywcy karami umownymi 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 7 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, opisanego 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 7 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 realizację zabudowy nieruchomości w sposób i w terminie 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 z późn. zm.) 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 2024 r. poz. 1145) 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 niedotrzymania 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. Kupującemu po nabyciu nie przysługuje roszczenie wobec sprzedającego z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni nieruchomości bądź przebiegu granic nieruchomości.
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 – 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 (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

Beata Górecka