



N-IV-2.6840.3.1.2024.MM

**WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
w dniu 28 stycznia 2025 roku**

na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 3, położonego w budynku przy ulicy Tadeusza Rejtana 6 w Koszalinie wraz z udziałem wynoszącym 1463/10000 części w nieruchomości wspólnej.

Lokal mieszkalny nr 3, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KO1K/00133824/7, położony jest na poddaszu budynku przy ulicy Tadeusza Rejtana 6 w Koszalinie.

Otoczenie stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna. Sprzedaż lokalu następuje wraz ze sprzedażą udziału wynoszącego 1463/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowią: części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu oraz nieruchomości gruntowa oznaczona ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0019 działką ewidencyjną nr 75 o powierzchni 0,0633 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KO1K/00006511/1.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu „Monte Cassino – Fałata” w Koszalinie (**mpzp**), przyjętym uchwałą Nr XXI/270/2016 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 maja 2016 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego poz. 2687) przedmiotowy lokal położony jest w budynku zlokalizowanym na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 04MN z przeznaczeniem terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ww. teren elementarny znajduje się w granicach strefy „B” - częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 4 **mpzp**. Posadowiony na nieruchomości budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 6 **mpzp**.

Dane dotyczące budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny posiada trzy kondygnacje nadziemne i jedną podziemną. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane. Dach dwuspadowy kryty dachówką.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz centralnego ogrzewania.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 228,23 m².

Dane dotyczące lokalu

Lokal mieszkalny nr 3 położony jest na III kondygnacji budynku mieszkalnego. Składa się z 2 pokoi, kuchni i łazienki z WC, do lokalu przynależy piwnica.

Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym wynosi 33,39 m², w tym:

- pokój: 14,28 m²;
- pokój: 4,98 m²;
- kuchnia: 7,98 m²;
- łazienka: 0,88 m²,
- piwnica: 5,27 m²,

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczne, teletechniczne, wodno-kanalizacyjne, wentylacyjne, ogrzewanie centralne w oparciu o gazowy kocioł dwufunkcyjny.

Stolarka okienna: okna PCV.

Na ścianach w łazience glazura.

Podłogi i posadzki: w pokojach panele podłogowe, w łazience terakota.

Lokal o średnim standardzie wykończenia i średniej funkcjonalności wymaga przeprowadzenia remontu. Zakres prac dotyczy m.in. naprawy/regulacji stolarki okiennej oraz wykończenia glazury w łazience, wykonania przeglądu serwisowego gazowego kotła dwufunkcyjnego (w razie potrzeby jego wymiana z modernizacją wkładu kominowego) oraz wymiany osprzętu elektrycznego wraz z wykonaniem pomiarów elektrycznych.

CENA WYWOŁAWCZA NIERUCHOMOŚCI NETTO:	200 000,00 zł
w tym:	
cena wywoławcza netto lokalu	170 000,00 zł
cena wywoławcza netto udziału w nieruchomości gruntowej	30 000,00 zł
WADIUM	20 000,00 zł
MINIMALNE POSTĄPIENIE CENY	2 000,00 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.

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług 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.

WARUNKI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późniejszymi zmianami), ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
2. Prawa i obowiązki właściciela lokalu oraz zarząd nieruchomością wspólną określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami).
3. 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.
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 w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z nieruchomością.
6. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego oraz z wpisami do księgi wieczystej, w całości ponosi Nabywca nieruchomości.
7. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. 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 Referacie Wymiaru Podatków Urzędu Miejskiego w Koszalinie, z zachowaniem 14 dniowego terminu od zaistnienia obowiązku podatkowego, tzn. podpisania umowy w formie aktu notarialnego.
8. Nabywca jest zobowiązany do zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym budynku i lokalu mieszkalnego.

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 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. 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 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 przypadkowi 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.

PREZYDENT MIASTA

Tomasz Sobieraj