N-IV-2.6840.2.101.2026.MM

**WARUNKI CZWARTEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO**
**w dniu 2 grudnia 2026 roku**

**na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej,** stanowiącej własność Gminy Miasto Koszalin, położonej w Koszalinie przy ul. Topolowej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0044 działką ewidencyjną nr 536 oraz w obrębie ewidencyjnym nr 0029 działką ewidencyjną nr 26/3 o łącznej powierzchni 0,0790 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00026245/1 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie

## I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcino – Lubiatowo" w Koszalinie zatwierdzonym Uchwałą Nr LXXVI/1063/2024 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 kwietnia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2024 r. poz. 2537) dalej zwanym **mpzp**, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 16MN z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
   Ponadto obowiązują przepisy wstępne i ustalenia 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.
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 przestrzegania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 13 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. Nr 100, poz. 1085 z późniejszymi zmianami).
4. Przedmiotowa nieruchomość jest uporządkowana, nie ma na niej nasadzeń trwałych.
5. Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się:
   – przewód wody oznaczony symbolem wo100 przebiegający m.in. przez teren działki nr 26/3, stanowiący nieczynną/ wyłączoną z eksploatacji sieć wodociągową,
   – przewód kanalizacji sanitarnej oznaczony symbolem ks160 wraz ze studnią kanalizacyjną oznaczoną symbolem k zlokalizowany na terenie działek nr 26/3 i nr 536, stanowiący wyprowadzenie do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, przewidziany do obsługi działki nr 536. Ww. przewód kanalizacji zakończony studnią rewizyjną PVC na terenie działki nr 536 stanowi majątek Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Koszalinie.
6. Obsługa drogowa nieruchomości winna odbywać się w oparciu o ustalenia **mpzp** oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie. Przedmiotowa nieruchomość przylega bezpośrednio do pasa drogi publicznej ul. Topolowej (droga gminna, działka nr 26/1 w obrębie nr 0029). Skomunikowanie przedmiotowej nieruchomości z drogą publiczną ul. Topolowej należy zrealizować poprzez budowę zjazdu. Stanowisko w zakresie lokalizacji zjazdu zostanie wyrażone w drodze zezwolenia zarządcy drogi w trybie art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), po złożeniu wniosku przez właścicieli lub użytkowników działek nr 26/3 obr. 29 i 536 obr. 44.
   Z uwagi na położenie działek nr 26/3 obr. 29 i 536 obr. 44 w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania dróg gminnych ulic Topolowej i Hebanowej, mogą wystąpić trudne warunki przy zlokalizowaniu zjazdu do nieruchomości inwestora. Stosownie do art. 55 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych – zjazdu, wyjazdu lub wjazdu zwykłego nie projektuje się w obszarze węzła lub skrzyżowania, z wyjątkiem trudnych warunków. Ocenę warunków zlokalizowania zjazdu na działki nr 26/3 obr. 29 i 536 obr. 44, zarządca drogi poczyni w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, po złożeniu przez stronę postępowania administracyjnego pisemnego uzasadnienia potwierdzającego brak możliwości lub rażąco wysokie koszty zastosowania rozwiązania standardowego względem rozwiązania alternatywnego.

## 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 na nieruchomości 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. Usunięcie z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników.
4. Wyrównanie i uporządkowanie terenu pod zabudowę.
5. 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.
6. Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na gruncie.
7. Wydzielenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. 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.

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:

1. wodociągowej – istnieje możliwość podłączenia do sieci wodociągowej DN 100 w pasie drogowym ulicy Topolowej;
2. kanalizacji sanitarnej – istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej DN 300 z wyprowadzeniem DN 150 do działki nr 536 zakończonym studzienką rewizyjną PCV na terenie działki nr 536;
3. kanalizacji deszczowej – istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej DN 200 w pasie drogowym ulicy Topolowej;
4. elektroenergetycznej – warunki zapewnienia energii elektrycznej określi ENERGA OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie, zgodnie z prawem energetycznym;
5. gazowej – istnieje możliwość przyłączenia do istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia PE dn 110 mm w ulicy Topolowej. Warunki określi Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie;
6. 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 2026 r. poz. 399 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:** | | **241 000,00 zł** |
| WADIUM | - | 24 100,00 zł |
| POSTĄPIENIE | - | 2 410,00 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 2026 r. poz. 795); ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 399 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. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 707) 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 2026 r. poz. 399 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. 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.
6. Gmina Miasto Koszalin zbywa nieruchomość na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.
7. 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.
8. Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
9. 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 z zaznaczeniem której nieruchomości dotyczy, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Koszalinie na konto bankowe **mBank SA Oddział Korporacyjny w Koszalinie, ul. Okrzei 3: 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, okazanie komisji przetargowej przed otwarciem przetargu dokumentu tożsamości oraz niżej wymienionych dokumentów:**

- w przypadku osób fizycznych – 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 – 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 – 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, 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*
*/podpis nieczytelny/*