



N-I-4.6840.2.43.2013.MM

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
w dniu 5 grudnia 2013 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Koszalinie przy ul. Sarzyńskiej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0025 działką ewidencyjną nr 66/11 o powierzchni 1,0706 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00026779/3 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Sarzyńską, Działkową oraz terenem linii kolejowej relacji Koszalin – Białogard „mpzp”, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XV/152/2007 z dnia 25 października 2007 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 116 poz. 13568 z dnia 26 listopada 2007 r.) przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem „104 U” z przeznaczeniem pod zabudowę usług komercyjnych.
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.
2. Przed przystąpieniem do przetargu, należy uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.
3. Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy wprowadzającej 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).
4. Na nieruchomości znajdują się drzewa i krzewy (samosiejki), których ewentualne usunięcie wyniknie ze sposobu zabudowy nieruchomości. Nabywca na usunięcie drzew winien uzyskać zezwolenie (decyzję administracyjną) zgodnie z ww. ustawą o ochronie przyrody. Nabywca za usunięcie nasadzeń będzie ponosił opłaty na fundusz gminny.
5. Na terenie nieruchomości oznaczonej działką nr 66/11 zlokalizowane są napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia oraz sieci energetyczne i telefoniczne a także wzdłuż pasa drogowego ul. Sarzyńskiej przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia.
6. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z „mpzp”.
7. Obsługa drogowa działki winna odbywać się zgodnie z ustaleniami tekstu „mpzp” z przyległych dróg publicznych poprzez drogi klasy dojazdowej KDD38 i KDD39. W celu określenia dostępności nabywca opracuje koncepcję planowanych zagospodarowań ze wskazaniem dowiązania do układu drogowego wraz z planowaną organizacją ruchu, w nawiązaniu do między innymi wykonanych opracowań planowanej budowy ul. Sarzyńskiej (KDZ 05) i ulicy zbiorczej KDZ 04. Nie dopuszcza się lokalizacji zjazdów z pasów drogowych ul. Sarzyńskiej i KDZ 04. Zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. Nr 19 z 2007 r. poz. 115 z późniejszymi zmianami) nabywca nieruchomości dokona w przypadku konieczności, budowy lub przebudowy istniejącego układu komunikacyjnego (np. połączenia ul. Sarzyńskiej z ul. Potczyńską czy też odcinków ulic KDD38 i KDD 39). Jeżeli na etapie projektowania wyniknie konieczność usunięcia drzew i krzewów to będzie to możliwe po uzyskaniu decyzji administracyjnej, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody opisanej powyżej w ust. 3 i przepisami wykonawczymi. Za usunięcie inwestor poniesie opłaty na fundusz gminny. Do wniosku o wycinkę należy przedstawić inwentaryzację zieleni w zakresie gatunkowym jak i ilościowym.
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, posadowionymi na nieruchomości obiektami budowlanymi, sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu w granicach nabywanej nieruchomości. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z wyników przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają nabywcę.
2. W przypadku ewentualnych kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z projektowaną zabudową dokonanie przez Nabywcę wszelkich zmian, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu stosownych pozwoleń.
3. Udostępnienie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na nieruchomości.
4. Wydzielenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
5. Wybudowanie infrastruktury technicznej związanej z prawidłowym funkcjonowaniem projektowanej na działce nr 66/11 zabudowy w oparciu o ustalenia „mpzp” i szczegółowe warunki techniczne uzyskane z przedsiębiorstw branżowych.
6. Zrealizowanie zabudowy, zgodnie z zapisami „mpzp”, przy czym zobowiązuje się zachować następujące terminy zabudowy nieruchomości:
 - a) w terminie 3 lat, licząc od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, do rozpoczęcia zabudowy, tj. wybudowania fundamentów,
 - b) w terminie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, do zakończenia zabudowy, tj. 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. W przypadku realizacji przez Nabywcę zadań z zakresu zadań własnych Gminy, Gmina Miasto Koszalin przejmie zrealizowane zadania, bez zwrotu poniesionych nakładów.

III. OGÓLNE WARUNKI PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

- 1) wodociągowej: istnieje możliwość podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej w ul. Sarżyńskiej.
- 2) kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 3) kanalizacji deszczowej: brak sieci kanalizacji deszczowej. Odprowadzanie wód opadowych zgodnie z zapisami „mpzp”.
- 4) energii elektrycznej: budowa sieci energetycznej, nie należy do zadań własnych gminy, o warunki dostawy elektrycznej nabywca wystąpi do ENERGIA OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie, zgodnie z ustawą prawo energetyczne. Należy liczyć się z budową stacji transformatorowej wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV na koszt nabywcy.
- 5) gazowej: istnieje możliwość podłączenia nieruchomości do gazociągu śr/c PE de 63 w działce drogowej nr 66/10. Warunki określi PGNiG SPV 4 sp. z o.o. Zakład w Koszalinie zgodnie z prawem energetycznym.
- 6) ciepłowniczej: istnieje możliwość dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłowniczej w pobliżu ul. Połczyńskiej (na wysokości budynku nr 71a),
- 7) drogi: główne ciągi komunikacyjne realizowane będą przez Gminę Miasto Koszalin sukcesywnie po wykonaniu pełnego uzbrojenia wraz z przyłączami i zabezpieczeniu środków w budżecie miasta,
- 8) telekomunikacja: realizacja sieci telekomunikacyjnej nie należy do zadań własnych gminy.

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

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 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: 640 000,00 zł
(DZIAŁKA EWIDENCYJNA nr 66/11)

WADIUM 64 000,00 zł
POSTĄPIENIE 6 400,00 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 osiągnięta w przetargu, powiększona o należny podatek od towarów i usług, płatna przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.

V. WARUNKI SPRZEDAŻY PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy: ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami); ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami), ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 167 poz. 1758 z późniejszymi zmianami).

2. Gminie Miasto Koszalin przysługuje uprawnienie do obciążenia Nabywcy karami umownymi, po bezskutecznym upływie któregośkolwiek z ustalonych terminów zagospodarowania 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, 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, 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 w/w 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 60% ceny nabycia brutto z całego swojego 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 Gminę Miasto Koszalin do prowadzenia przeciwko nabywcy egzekucji całości roszczenia będzie w przypadku bezskutecznego upływu któregośkolwiek z ustalonych terminów zabudowy opisanych w ust. 6 rozdziału „II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI” – jego wymagalność określona powyżej w ust. 2. Gmina Miasto Koszalin może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w celu egzekucji

z tytułu zapłaty kar umownych, opisanych w ust. 2 w terminie 8 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

4. W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed zrealizowaniem inwestycji, Nabywca zobowiąże się w umowie sprzedaży przenieść za zgodą i przy współudziale Gminy Miasto Koszalin na nowego nabywcę zobowiązanie co do terminu realizacji zabudowy, zapłaty kar umownych i zabezpieczenia należności z tytułu kar umownych, opisanych powyżej w ust. 2 i 3, w przeciwnym wypadku pozostanie podmiotem wyłącznie zobowiązanym do ponoszenia wobec Gminy Miasto Koszalin odpowiedzialności za terminową realizację zabudowy nieruchomości w sposób i w terminie określonych w powyżej powołanym ust. 6 rozdziału II. „ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI” w szczególności odpowiedzialność określoną 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 2010 r. Nr 95 poz. 613 z późniejszymi zmianami) 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 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 2010 r. Nr 102 poz. 651 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 w formie aktu notarialnego.
7. O miejscu i terminie zawarcia umowy 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 podanym 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 Spraw Wewnętrznych na nabycie prawa własności nieruchomości,
 - × zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości w terminie jednego miesiąca, po uzyskaniu zezwolenia Ministra Spraw 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. Kupującemu po nabyciu nie przysługuje roszczenie wobec sprzedającego z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni nieruchomości bądź przebiegu granic nieruchomości.
10. W zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości obowiązuje regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Koszalina zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/414/2012 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 grudnia 2012 r., 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 w formie aktu notarialnego na nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
12. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy 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 2004 r. Nr 167 poz. 1758 z późniejszymi zmianami).

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 BRE Bank SA Oddział Korporacyjny Szczecin, Biuro Korporacyjne w Koszalinie Nr 41 1140 1137 0000 2444 4400 1003.

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.
- w przypadku osób fizycznych - osobiste stawiennictwo w dniu przetargu z dowodem tożsamości lub reprezentowanie przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego notarialnie. Przy nabywaniu nieruchomości do majątku wspólnego, wymagana jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich, posiadającego pełnomocnictwo (zgode) współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu, na nabycie nieruchomości i zaciąganie zobowiązań z tego tytułu.
- W przypadku osób fizycznych zamierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – dowodu tożsamości i 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 (zgode) współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu, na nabycie nieruchomości i zaciąganie zobowiązań z tego tytułu.
- w przypadku osób prawnych - aktualnego odpisu z rejestru, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot, umowy spółki, uchwały odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na nabycie nieruchomości. Aktualność odpisu z rejestru winna być potwierdzona w sądzie – w okresie 3 miesięcy przed datą przetargu.
- w przypadku cudzoziemców nie będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego – uzyskanie przed przetargiem przyrzeczenia zezwolenia na nabycie nieruchomości (promesy).

Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia prawa własności nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone po zamknięciu przetargu, nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od zamknięcia przetargu.

Wadium ulega przepadkowi na rzecz Miasta, jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński