



N-I-3.6840.2.39.2013.AP

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 31 października 2013 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Koszalinie w obszarze pomiędzy ulicami: Odrodzenia i Batalionów Chłopskich, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0020 działką ewidencyjną nr 655/4 o powierzchni 0,1562 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00026541/6 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkalno-usługowego „Podgórna – Batalionów Chłopskich”, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIV/410/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 maja 2009 r. (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 56, poz. 1435) dalej zwanym „**mpzp**”, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „**M3 MW,U**” z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.
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. 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 stosowania przepisów ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 627 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 z 2001 r. poz. 1085 z późniejszymi zmianami).
4. Na nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Obiekt należy projektować kierując się zasadą ochrony zieleni. Nabywca na ewentualne usunięcie drzew winien uzyskać zezwolenie (decyzję administracyjną) zgodnie z ww. ustawą o ochronie przyrody i przepisami wykonawczymi. Nabywca za usunięcie nasadzeń będzie ponosił opłaty na fundusz gminny. Do wniosku o wycinkę należy przedstawić inwentaryzację zieleni w zakresie gatunkowym jak i ilościowym.
5. Nieruchomość znajduje się w części w strefie B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w rozdziale 2 §9 „**mpzp**”.
6. Nieruchomość znajduje się w strefie W III ochrony konserwatorskiej, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Dopuszcza się inwestowanie pod warunkiem:
 - a) współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych podejmowanych w obrębie strefy, związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7. Przez teren nieruchomości przechodzi:
 - sieć kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami (wzdłuż granicy z działką ewidencyjną nr 655/1),
 - podziemna infrastruktura teletechniczna w postaci kanalizacji teletechnicznej 1-otworowej wraz ze zlokalizowanymi w niej kablami (własność Telekomunikacji Polskiej).
8. Obsługa drogowa winna odbywać się zgodnie z ustaleniami zawartymi w „**mpzp**” z przyległej ulicy klasy lokalnej, oznaczonej w „**mpzp**” symbolem M18 KDL, stanowiącej ul. Batalionów Chłopskich oraz z przyległej ulicy klasy dojazdowej, oznaczonej w „**mpzp**” symbolem M16 KDD, stanowiącej ul. Odrodzenia. Sprawę lokalizacji zjazdu Zarząd Dróg Miejskich w Koszalinie będzie rozstrzygał w postępowaniu administracyjnym w oparciu o art. 29 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.).

9. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości, przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.
10. Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszych warunków przetargu.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Wyrównanie i uporządkowanie terenu pod zabudowę.
2. 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.
3. 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.
4. Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na tym gruncie.
5. Wydzielenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. 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.
7. W przypadku kolizji czynnej podziemnej infrastruktury teletechnicznej, zlokalizowanej na działce nr 655/4 w obrębie nr 0020, stanowiącej własność Telekomunikacji Polskiej S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Twardej 18, z projektowaną zabudową, przebudowanie we własnym zakresie i na własny koszt ww. infrastruktury poza skraj projektowanej zabudowy, po pisemnym wystąpieniu do TP S.A. o wydanie szczegółowych warunków technicznych na jej przebudowę. Szczegóły techniczne dotyczące ww. infrastruktury dostępne są w dziale Zarządzania Zasobami Sieci w Koszalinie przy ul. Raławickiej 4.
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 bez zwrotu poniesionych nakładów.

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:

- wodociągowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci wodociągowej - DN110 PE w ul. Odrodzenia, DN110 PE w ul. Batalionów Chłopskich oraz DN110 PE w działce nr 655/1, stanowiącej projektowany ciąg pieszy, łączący ul. Odrodzenia z ul. Batalionów Chłopskich;
- kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej - DN200 w ul. Odrodzenia, DN600x900 w ul. Batalionów Chłopskich oraz DN200 w działce nr 655/1, stanowiącej projektowany ciąg pieszy, łączący ul. Odrodzenia z ul. Batalionów Chłopskich;
- kanalizacji deszczowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej – DN300 w ul. Odrodzenia, DN300 w ul. Batalionów Chłopskich oraz DN300 w działce nr 655/1, stanowiącej projektowany ciąg pieszy, łączący ul. Odrodzenia z ul. Batalionów Chłopskich;
- gazowej: istnieje możliwość przyłączenia do sieci gazowej. Warunki przyłączenia do sieci gazowej określi PGNiG SPV 4 sp. z o.o. Oddział w Poznaniu, Zakład w Koszalinie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego (Dz. U. Nr 133, poz. 891 z późniejszymi zmianami);

- elektroenergetycznej: warunki dostarczenia energii elektrycznej określi ENERGA OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie, zgodnie z prawem energetycznym. Należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowych wraz z dowiązaniami 15 i 0,4 kV;
- ciepłowniczej: istnieje możliwość podłączenia do sieci ciepłowniczej wysokich parametrów preizolowanej 2xDn80/160 przy ul. Odrodzenia;
- drogowej: zgodnie z zapisami zawartymi w „mpzp” oraz warunkami wydanymi przez Zarząd Dróg Miejskich w Koszalinie. Przy projektowaniu zjazdu do ul. Odrodzenia należy uwzględnić rozwiązania techniczne zaprojektowane w projekcie budowlanym ulicy Odrodzenia, który został opracowany na zlecenie Wydziału Inwestycji Urzędu Miejskiego w Koszalinie;
- telekomunikacyjnej: 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:

(DZIAŁKA EWIDENCYJNA nr 655/4)	-	365 000,00 zł
WADIUM	-	36 500,00 zł
POSTĄPIENIE	-	3 650,00 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 jest 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 (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 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).
2. Gminie Miasto Koszalin przysługuje uprawnienie do obciążenia Nabywcy karami umownymi, po bezskutecznym upływie terminu rozpoczęcia zabudowy (wybudowanie fundamentów) ustalonego w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego, według następujących zasad:
 - 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.

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. 3 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 swojego majątku, co do obowiązku zapłaty powyższych kar umownych na rzecz Gminy Miasto Koszalin w terminie 6 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 powyżej w ust. 2, może wystąpić w terminie 6 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 wybudowaniem fundamentów, Nabywca zobowiąże się w umowie sprzedaży za zgodą i przy współudziale Gminy Miasto Koszalin przenieść na nowego Nabywcę zobowiązanie co do terminu rozpoczęcia 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 rozpoczęcia 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 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 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 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 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 sprzedaży 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 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 XXVII/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 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 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 bankowe **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 zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu;
- w przypadku osób fizycznych zamierzających nabyć nieruchomość w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – okazanie 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 zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu;
- w przypadku osób prawnych – okazanie aktualnego odpisu z rejestru, właściwych pełnomocnictw sporządzonych notarialnie, dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot, umowy spółki, uchwały odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na nabycie nieruchomości i zaciągnięcie zobowiązań z tego tytułu. 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 od dnia 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