



N-I-4.6840.2.29.2013.MM

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 21 listopada 2013 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Koszalinie w obszarze pomiędzy ulicami: Westerplatte i Zdobywców Wału Pomorskiego, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0031 działką ewidencyjną nr 839/1 o powierzchni 0,2397 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00025344/8 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Rokosowo – Północ w Koszalinie (mpzp) zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXI/321/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 3 poz. 57 z dnia 20 stycznia 2005 r.) dalej zwanym „mpzp”, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **39 MW/U**, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań w budynku z dopuszczeniem funkcji usługowej. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe „mpzp” opisanego powyżej. 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. Należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej równej ilości projektowanych mieszkań oraz dodatkowo 10 miejsc wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 25 Kd-p.
4. Przez teren działki nr 839/1 przebiega nieczynna sieć wodociągowa oraz rów pełniący funkcję odwodnienia przyległych do niego działek z wód opadowych, gruntowych, a szczególnie z deszczów nawalnych. Dlatego Nabywca nieruchomości (właściciel działki) w myśl §29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami) oraz art. 29 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 t. j.) nie powinien zmieniać stanu wód na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. W związku z powyższym Nabywca zobowiązany jest nie podwyższać rzędnych wysokości własnej działki powyżej rzędnych działek sąsiednich. Natomiast wody opadowe i gruntowe z własnej działki Nabywca zobowiązany jest odprowadzić poprzez system melioracji i kanalizacji deszczowej do sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: Westerplatte i Zdobywców Wału Pomorskiego.
5. 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).
6. Na nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Obiekt należy projektować kierując się zasadą ochrony zieleni. Bezwzględnie należy zachować drzewa i krzewy prawnie chronione i okazy przyrodnicze. Nabywca na ewentualne usunięcie zieleni (drzew i krzewów) winien uzyskać zezwolenie (decyzję administracyjną) zgodnie z ww. ustawą o ochronie przyrody. Nabywca za usunięcie nasadzeń będzie ponosił opłaty na fundusz gminny. Wniosek o wycinkę powinien zawierać wykaz zieleni (drzew, krzewów) i ich opis (gatunek, pierśnica, wiek) oraz uzasadnienie wycinki, a także informację o planowanym sposobie odtworzenia zieleni w miejsce usuwanej. W przypadku gdy przedmiotem zezwolenia będzie drzewo o wyjątkowych walorach przyrodniczo – krajobrazowych lub powodem usunięcia drzewa będzie jego zły stan, do wniosku należy dołączyć ocenę stanu zdrowotnego drzewa, ekspertyzę dendrologiczną oraz protokół z oględzin. Dokonywania oceny stanu zachowania drzewa

Zarząd Dróg Miejskich w Koszalinie będzie dokonywał w trakcie sezonu wegetacyjnego, gdyż pozwoli to na ograniczenie błędnych rozstrzygnięć, a także doprowadzi do podejmowania prac związanych z wycinką poza okresem wegetacyjnym, co wyeliminuje obawy o możliwości zniszczenia łągów chronionych gatunków ptaków.

7. Obsługa drogowa winna odbywać się zgodnie z zapisami „mpzp” tj. ulic: Westerplatte i Zdobywców Wału Pomorskiego, oznaczonych w planie jako 3KUI, 4KUI i ciągu pieszo-jezdnego 25 Kd-p. Przy lokalizacji zjazdów (publicznych) należy kierować się zasadą, aby nie były one zlokalizowane w obszarze oddziaływania skrzyżowania ulic, ponieważ zakazuje tego § 113 ust. 7 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r.). Zjazdy winny być publicznymi w świetle ww. rozporządzenia. Sprawę lokalizacji zjazdów z dróg publicznych Zarząd Dróg Miejskich rozstrzygać będzie zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. Nr 19 z 2007 r. poz. 115 z późniejszymi zmianami) po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego na wniosek Nabywcy nieruchomości.
8. 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.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Usunięcie z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawionych obiektów i urządzeń. 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 granicach nabywanej nieruchomości. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z wyników przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę,
4. 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,
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 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 rozpocząć zabudowę tj. wybudować fundamenty w terminie 2 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

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 przez Nabywcę nakładów.

III. OGÓLNE WARUNKI PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

- wodociągowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci wodociągowej DN 100 w ul. Zdobywców Wału Pomorskiego (działka nr 839/3), DN 250 w ul. Zdobywców Wału Pomorskiego (działka nr 13) lub DN 200 w ul. Westerplatte (działka nr 393/2);

- kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 w ul. Zdobywców Wału Pomorskiego (działka nr 13) oraz DN 200 w ul. Zdobywców Wału Pomorskiego (działka nr 839/3);
- kanalizacji deszczowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej DN 300 w ul. Zdobywców Wału Pomorskiego (działka nr 13), DN 300 w ul. Zdobywców Wału Pomorskiego (działka nr 839/3) oraz DN 300 w ul. Westerplatte (działka nr 393/2);
- energetycznej: warunki zapewnienia energii elektrycznej, określi ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie, zgodnie z prawem energetycznym. Należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV na koszt Nabywcy;
- gazowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci gazowej od istniejącego gazociągu n/c g 200 w ul. Westerplatte. Warunki określi PGNiG SPV 4 Sp. z o. o. Zakład w Koszalinie zgodnie z prawem energetycznym;
- drogowej: w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich w Koszalinie;
- telekomunikacyjnej: realizacja sieci telekomunikacyjnej nie należy do zadań własnych gminy.

Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektów 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 839/1)	-	456 000,00 zł
WADIUM	-	45 600,00 zł
POSTĄPIENIE	-	4 560,00 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 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 o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 167 poz. 1758 z późniejszymi zmianami).
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 2 lat i każdego kolejnego roku, od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
Za przekroczenie terminu rozpoczęcia zabudowy, naliczane będą kary umowne z zastosowaniem powyższych zasad do czasu rozpoczęcia 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 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 swojego majątku, co do obowiązku zapłaty powyższych kar umownych na rzecz Gminy Miasto Koszalin w terminie 5 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 nieruchomości, 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 5 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 rozpoczęciem zabudowy, Nabywca zobowiąże się w umowie sprzedaży za zgodą i przy współudziale Gminy Miasto Koszalin przenieść 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 rozpoczęcie zabudowy nieruchomości w sposób i w terminie określonym w powyżej powołanym ust. 8 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 sprzedaży w formie aktu notarialnego.
7. 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.
8. 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 podanym w zawiadomieniu, Prezydent Miasta może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
9. 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 któregośkolwiek z powyższych terminów, Gmina Miasto Koszalin może odstąpić od zawarcia umowy przyrzeczonej, a wpłacone wadium wówczas ulega przepadkowi.

10. 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.

11. 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.
12. Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
13. 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 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 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 rachunek 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 (zgoda) 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 (zgoda) współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu, na nabycie nieruchomości i zaciągnięcie 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 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 roboczych od 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 podanym w zawiadomieniu.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński