



N-I-4.6840.2.36.2013.MM

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

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Koszalinie na osiedlu Unii Europejskiej u zbiegu ulic: Holenderskiej i Portugalskiej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0012 działką ewidencyjną nr 450/6 o powierzchni 0,8620 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00029080/7 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

Osiedle Unii Europejskiej usytuowane jest na terenie zawartym pomiędzy ulicą Władysława IV, ogrodami działkowymi Kemping i Jamno oraz projektowaną drogą ekspresową S 6 i obwodnicą, stanowiącą zewnętrzny pierścień układu komunikacyjnego Koszalina.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zgodnie ze zmianą do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północ II w Koszalinie w obszarze położonym za torami kolejowymi w rejonie ul. Władysława IV zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej nr XXXVIII/395/97 z dnia 19 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego nr 2, poz. 11 z 1998 r.) dalej zwaną „mpzp” przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym symbolem „50 MW” o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o średniej intensywności zabudowy z usługami podstawowymi i innymi nieuciążliwymi dla mieszkalnictwa. Wysokość zabudowy maksymalnie 4 kondygnacje.
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. 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. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wydanie zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów z przedmiotowej nieruchomości nie będzie podlegało naliczeniu opłat z tego tytułu - art. 86 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy o ochronie przyrody. Do wniosku o wycinkę należy przedstawić inwentaryzację zieleni w zakresie gatunkowym jak i ilościowym.
5. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z „mpzp”.
6. Obsługa drogowa działki winna odbywać się w oparciu o ustalenia „mpzp” oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Miejskich w Koszalinie. Układ komunikacji wewnętrznej na etapie projektowania Nabywca opracuje w nawiązaniu do opracowanych koncepcji drogi publicznej.
7. Zgodnie z wnioskiem zgłoszonym przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie na całym obszarze osiedla Unii Europejskiej, na etapie prac ziemnych (niwelacja terenu, wykopy wodno - kanalizacyjne, wykopy fundamentowe), wymagany jest stały nadzór archeologiczny. Nabywca zobowiązany jest do pokrycia kosztów nadzoru archeologicznego i ewentualnych badań zabezpieczających zagrożone stanowiska archeologiczne.
Od spełnienia tych wymogów Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa 125, uzależnia wydanie zezwolenia na prowadzenie prac ziemnych w tym rejonie miasta. O terminie rozpoczęcia inwestycji należy każdorazowo powiadomić służby archeologiczne odpowiednio wcześniej, celem zsynchronizowania prac ziemnych z nadzorem archeologicznym.
8. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości, przeznaczeniem nieruchomości w „mpzp”, 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. 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 na własny koszt, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu stosownych pozwoleń.
3. Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na gruncie.
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 nieruchomości zabudowy w oparciu o ustalenia „mpzp” i szczegółowe warunki techniczne uzyskane z przedsiębiorstw branżowych.
6. Wybudowanie na czas budowy drogi tymczasowej w przypadku konieczności.
7. Ustanowienie na prawie własności nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0012 działką ewidencyjną nr 450/6 o powierzchni 0,8620 ha, na rzecz Miejskiej Energetyki Ciepłej Spółki z o.o. z siedzibą w Koszalinie przy ul. Łużyckiej 25 A oraz jej następców prawnych, jako właściciela czynnej sieci ciepłowniczej, nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności przesytu, polegającej na prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy i rozbudowy urządzeń i instalacji ciepłowniczych, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników Miejskiej Energetyki Ciepłej oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi Spółka posługuje się w związku z prowadzoną działalnością. W pasie technicznym sieci ciepłowniczej (po 3,0 m od osi ciepłociągu) nie można projektować i realizować trwałych nasadzeń i obiektów budowlanych.
8. Zrealizowanie zabudowy zgodnie z zapisami „mpzp”, przy czym Nabywca zobowiązuje się rozpocząć zabudowę w terminie 3 lat, licząc od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, to jest 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:

- 1) wodociągowej: istnieje możliwość podłączenia do wodociągu DN 150 w ul. Holenderskiej i DN 100 w ul. Portugalskiej,
- 2) kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 w ul. Holenderskiej i DN 200 w ul. Portugalskiej,
- 3) kanalizacji deszczowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej DN 400 w ul. Holenderskiej i DN 400 w ul. Portugalskiej,
Na działkach mogą występować nie zinwentaryzowane дренаże, którym przysługi Nabywca własnym kosztem i staraniem zapewni odpływ i docelowo podłączy do istniejącej kanalizacji deszczowej na osiedlu Unii Europejskiej.
- 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 przewidzieć budowę stacji transformatorowej wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV na koszt Nabywcy.

- 5) gazowej: istnieje możliwość dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej śr/c g90 w ul. Holenderskiej. O warunki dostawy gazu nabywca wystąpi do PGNiG SPV 4 Sp. z o. o. Zakład w Koszalinie zgodnie z prawem energetycznym,
- 6) drogi: realizacja dróg docelowych nastąpi przez Gminę Miasto Koszalin sukcesywnie po zakończeniu zabudowy na działkach sąsiadujących z pasami drogowymi i po zabezpieczeniu odpowiednich środków w budżecie Miasta,
- 7) 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.

Realizację sieci i przyłączy w zakresie wodno – kanalizacyjnym, należy wykonać w uzgodnieniu z Miejskimi Wodociągami i Kanalizacją Sp. z o. o. w Koszalinie przy ul. Wojska Polskiego nr 14.

Drogi tymczasowe należy wykonać w uzgodnieniu z Wydziałem Inwestycji Urzędu Miejskiego w Koszalinie przy ul. Mickiewicza 26.

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 450/6)	-	1 238 000,00 zł
WADIUM	-	123 800,00 zł
POSTĄPIENIE	-	12 380,00 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 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 3 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 6 lat od daty zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Warunkiem upoważniającym Miasto 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 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 zrealizowaniem inwestycji, 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 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 w formie aktu notarialnego.
7. Prezydent Miasta stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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.
8. 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 podanych 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,
 - ✗ uzyskania w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy przedwstępnej zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie prawa własności nieruchomości,
 - ✗ zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w terminie jednego miesiąca, po uzyskaniu zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie przedmiotowej nieruchomości.
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 w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
13. Opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy 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 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 (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 – 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 – 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 podanych w zawiadomieniu.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński