



N-I-2.6840.4.10.2012.SL

WARUNKI DRUGIEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 10 stycznia 2013 roku

na sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Koszalinie przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 4, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0021 działką ewidencyjną nr 115/10 o powierzchni 0,0262 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00025932/7.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina (**mpzp**), zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej nr XXXVII/430/2009 z dnia 25 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 54, poz. 1406) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem L67 ZP, KS o przeznaczeniu na teren zieleni urządzonej z parkingiem podziemnym dla samochodów osobowych, istniejące budynki jednorodzinne wraz z terenami posesji przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 4, 6 zgodne z planem. Zgodnie z **mpzp** nieruchomość przeznaczona jest na funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Nieruchomość znajduje się w strefie A i W III ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w rozdziale 2 §9 **mpzp**.

Nabywca przejmie nieruchomość w stanie istniejącym.

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.

I. DANE OGÓLNE ZABUDOWY

Budynek mieszkalny wybudowany przed 1939 rokiem o konstrukcji tradycyjnej, w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, mieszczący 2 lokale mieszkalne i 1 lokal niemieszkalny.

Dom z ogrodem znajduje się w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez Prezydenta Miasta Koszalina do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków Koszalina i podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

Budynek chroniony jest ustaleniami **mpzp** jako obiekt zabytkowy – zakaz rozbudowy i nadbudowy, nakaz utrzymania gabarytów budynku, gabarytu i formy dachu, kompozycji i detalu elewacji, podziałów stolarki okiennej oraz typu pokrycia dachu (dachówka ceramiczna).

Na terenie nieruchomości znajdują się sieci i przyłącza: energetyczne, gazowe (szafka gazowa na ścianie budynku), wodociągowe, kanalizacji sanitarnej. Teren częściowo ogrodzony, wzdłuż wschodniej granicy działki żywopłot.

Dane techniczne budynku mieszkalnego

- a) powierzchnia zabudowy 145,13 m²
- b) powierzchnia użytkowa budynku 307,02 m²
- c) wysokości pomieszczeń poszczególnych kondygnacji
 - piwnice 2,45 – 2,56 m (garaż 1,62 – 2,14 m)
 - parter 2,86 m
 - piętro 2,62 – 2,65 m
 - poddasze użytkowe 0,00 – 2,60 m
 - poddasze nieużytkowe 0,00 – 1,40 m

Szczegółowe dane techniczne i konstrukcyjne budynku, można uzyskać w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej Nr 4 przy ul. Łużyckiej 30 w Koszalinie.

Konstrukcja budynku charakterystyczna dla początków XX wieku – tradycyjna, murowana z cegły ceramicznej pełnej, ze ściankami działowymi ceglany lub szkieletowo drewnianymi z wypełnieniem z cegły ceramicznej. Stropy nad piwnicami i wykuszem parteru (balkon) żelbetowe, nad parterem i piętrem drewniane ze ślepym pułapem wypełnione gliną. Schody o konstrukcji drewnianej. Konstrukcja dachu drewniana, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej.

Budynek posiada odcięte przyłącza energii elektrycznej, wody, kanalizacji i gazu.

Nabywca uzgodni z jednostkami branżowymi możliwość wykorzystania istniejących (odciętych) przyłączy z uwagi na ich stan techniczny i długi okres użytkowania. Zakres niezbędnych prac w celu przyłączenia obiektu do sieci będzie wynikać ze szczegółowych warunków technicznych, które uzyska Nabywca w przedsiębiorstwach branżowych.

Budynek znajduje się w złym stanie technicznym, nadającym się do remontu. Występujące w budynku instalacje są w części zdekompletowane i zdemontowane, pozostałe wymagają wymiany lub remontu.

Zainteresowani przetargiem zobowiązani są do zapoznania się z ekspertyzą techniczną budynku opracowaną w styczniu 2012 r. zawierającą ocenę stanu technicznego budynku.

II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

1. Istniejący na nieruchomości budynek mieszkalny chroniony jest ustaleniami **mpzp** jako obiekt zabytkowy – zakaz rozbudowy i nadbudowy, nakaz utrzymania gabarytów budynku, gabarytu i formy dachu, kompozycji i detalu elewacji, podziałów stolarki okiennej oraz pokrycia dachu (dachówka ceramiczna).
Budynek ujęty jest w ewidencji konserwatorskiej i podlega zachowaniu. Prowadzenie robót budowlanych w budynku wymaga uzgodnień z Wydziałem Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie oraz ze Służbą Ochrony Zabytków. Ewentualna rozbiórka budynku jest dopuszczalna w przypadku uzyskania pozwolenia na rozbiórkę (decyzji administracyjnej). Wówczas występuje wymóg opracowania inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu przed dokonaniem rozbiórki i przekazania jej organowi ds. ochrony zabytków.
Ewentualna rozbiórka następuje bez zwrotu ceny nabycia obiektu budowlanego. Nabywca ewentualną rozbiórkę wykona we własnym zakresie i na własny koszt bez zwrotu poniesionych nakładów.
2. W celu zapewnienia zagospodarowania nieruchomości we właściwym stanie techniczno-użytkowym, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) Nabywca wykona niezbędne roboty budowlane w terminie 3 lat od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Za zrealizowanie powyższych robót budowlanych uważa się – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu w oparciu o przepisy prawa budowlanego, w przypadku budowy nowego obiektu – wybudowanie stanu surowego zamkniętego.
3. Budynek nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej. Zgodnie z art. 5 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami), nie występuje wymóg sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla ww. budynku.
4. Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy wprowadzającej z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy Prawo ochrony

środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100, poz. 1085 z późniejszymi zmianami).

5. Na terenie nieruchomości występują drzewa i krzewy. Bezwzględnie należy zachować drzewa i krzewy prawnie chronione i okazy przyrodnicze. Zgodnie z zapisem w **mpzp** zieleni wysoka do zachowania. 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 i ilościowym.
6. Obsługa drogowa winna odbywać się w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich w Koszalinie.

III. CENA WYWOŁAWCZA NETTO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ – 460 000,00 zł

w tym:

CENA BUDYNKU	400 000,00 zł
CENA DZIAŁKI	60 000,00 zł

WADIUM – 45 000,00 zł

POSTĄPIENIE – 4 600,00 zł

Udział ceny gruntu stanowiącego działkę nr 115/10 w cenie wywoławczej netto nieruchomości zabudowanej wynosi 13,04%. Licytacji podlega cena netto nieruchomości zabudowanej.

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. nr 177, poz. 1054 z późniejszymi zmianami) sprzedaż przedmiotowej nieruchomości zabudowanej podlega zwolnieniu od podatku VAT.

Przy sprzedaży nieruchomości będą miały zastosowanie przepisy ustawy o podatku od towarów i usług obowiązujące w dniu zawierania umowy w formie aktu notarialnego.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

1. W sprawach sprzedaży nieruchomości zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami); oraz ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).
2. Z dniem podpisania umowy w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z nieruchomością.
3. Właściciel nieruchomości zapewni utrzymanie zabudowy we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
4. 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.

V. NABYWCA NIERUCHOMOŚCI ZOBOWIĄZUJE SIĘ DO:

1. Zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem technicznym i 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; możliwością podłączenia do budynku mediów.
2. W przypadku gdy przebiegające sieci lub urządzenia występujące na nieruchomości, kolidują z realizacją zamierzonej inwestycji, do ich przełożenia własnym kosztem i staraniem, w uzgodnieniu z jednostkami branżowymi i właścicielem sieci, bez zwrotu poniesionych nakładów.

3. W umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego ustanowienia na prawie własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0021 działką ewidencyjną nr 115/10 o powierzchni 0,0262 ha, objętej księgą wieczystą Nr KO1K/00025932/7, nieodpłatnej służebności przesyłu polegającej na umożliwieniu wejścia na część nieruchomości, przez którą przechodzi trasa urządzeń przesyłowych, niezbędną do ich obsługi, stanowiącą pas techniczny, w celu prawidłowej eksploatacji urządzeń, ich konserwacji, remontu i wymiany, a także usunięcia ewentualnej awarii na rzecz Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Spółki z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin oraz każdorazowego jej następcy prawnego jako właściciela urządzeń przesyłowych w postaci kanału DN 150 odprowadzającego ścieki sanitarne do kanalizacji miejskiej w ul. Komisji Edukacji Narodowej posadowionego na ww. nieruchomości.
4. W przypadku wystąpienia kolizji istniejącego przyłącza gazowego do budynku położonego na nieruchomości zabudowanej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0021 działką ewidencyjną nr 115/10 z planowaną, zgodnie z **mpzp**, zabudową parkingiem podziemnym dla samochodów osobowych, na nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0021 działką ewidencyjną nr 115/11, Nabywca zobowiąże się we własnym zakresie i na własny koszt zrealizować nowe przyłącze gazowe od sieci gazowej zlokalizowanej w ul. Komisji Edukacji Narodowej zgodnie z warunkami wydanymi przez Zakład Gazowniczy w Koszalinie.
5. Bezterminowego i bezpłatnego udostępnienia nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i wymianą sieci, przewodów i urządzeń występujących na nieruchomości.
6. Utrzymania czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu, zgodnie z uchwałą nr XXXIII/522/2006 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 16 lutego 2006 r. z późniejszymi zmianami w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Koszalina.
7. Usunięcia z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawionych obiektów i urządzeń we własnym zakresie i na własny koszt bez zwrotu poniesionych nakładów.
8. W przypadku bezskutecznego upływu terminu trzech lat licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży dotyczącego przeprowadzenia robót budowlanych w sposób i w terminie określonym w powyżej powołanym pkt. II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI lub zbycia nieruchomości przed zrealizowaniem robót budowlanych w sposób określony w powyżej powołanym pkt. II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, zostanie zastrzeżone – stosownie do przepisu art. 593 kodeksu cywilnego – prawo odkupu nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Koszalin. Prawo odkupu za cenę brutto sprzedaży działki ewidencyjnej nr 115/10, zastrzeżone zostanie na okres 5 (pięciu) lat, na rzecz Gminy Miasto Koszalin licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Strony postanawiają, że w przypadku wykonania prawa odkupu przez Gminę Miasto Koszalin Nabywca zrzeka się zwrotu ceny sprzedaży za nieruchomość w części dotyczącej ceny sprzedaży obiektu budowlanego tj. w części przenoszącej kwotę ceny sprzedaży działki nr 115/10 stanowiącej kwotę w wysokości 13,04% ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej. Po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, prawo odkupu o którym mowa powyżej wygasa. Koszty związane z wykreśleniem prawa odkupu z księgi wieczystej, ponosi Nabywca nieruchomości.
9. Gminie Miasto Koszalin przysługuje uprawnienie do obciążenia Nabywcy karami umownymi, po bezskutecznym upływie terminu przeprowadzenia robót budowlanych ustalonego w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego wg następujących zasad:
 - w przypadku bezskutecznego upływu terminu przeprowadzenia robót budowlanych Gmina Miasto Koszalin może obciążyć Nabywcę karą w wysokości 10% ceny nabycia brutto – po upływie 3 lat i każdego kolejnego roku, od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
10. Określone powyżej kary umowne Nabywca zobowiązuje się zapłacić Gminie Miasto Koszalin na rachunek bankowy, wskazany w pisemnym wezwaniu do zapłaty kary umownej, w terminie 30 (trzydziestu) dni, od dnia otrzymania wezwania do zapłaty, przestaniem za potwierdzeniem

odbioru 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.

11. W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed zrealizowaniem robót budowlanych, określonych w powyżej powołanym pkt. II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, Nabywca zobowiązuje się przenieść za zgodą i przy współudziale Gminy Miasto Koszalin w umowie sprzedaży obowiązek co do terminu realizacji robót budowlanych i zapłaty kar umownych na nowego Nabywcę, w przeciwnym wypadku zobowiązuje się nadal ponosić wobec Gminy Miasto Koszalin wyłączną odpowiedzialność za ich realizację w sposób i w terminie określonym w powyżej powołanym pkt. II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, w szczególności odpowiedzialność określoną w powyższych ust. 9 i 10.
12. W celu zabezpieczenia zapłaty należności Gminy Miasto Koszalin z tytułu umownych kar, wymaganych w przypadku bezskutecznego upływu terminu przeprowadzenia robót budowlanych, to jest trzech lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży, Nabywca poddaje się co do obowiązku zapłaty powyższych kar umownych należnych Gminie Miasto Koszalin, z tytułu niezrealizowania zobowiązania w zakresie przeprowadzenia robót budowlanych określonych w powołanym powyżej pkt. II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI do kwoty odpowiadającej 30% ceny sprzedaży brutto nieruchomości zabudowanej z całego swojego majątku, egzekucji w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego.
13. Warunkiem upoważniającym Gminę Miasto Koszalin do prowadzenia przeciwko Nabywcy egzekucji o roszczenie na podstawie zawartej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego będzie jego wymagalność, określona w powyższym ust. 9 oraz brak wpływu należności na rachunek bankowy Gminy Miasto Koszalin, wskazany w pisemnym wezwaniu do zapłaty, doręczonym Nabywcy za potwierdzeniem odbioru, w terminie 30 dni zgodnie z postanowieniami powyższego ust. 10.
14. Wierzyciel – Gmina Miasto Koszalin może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu sprzedaży nieruchomości, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0021 działką ewidencyjną nr 115/10 o powierzchni 0,0262 ha wpisanej do księgi wieczystej Nr KO1K/00025932/7, klauzuli wykonalności w celu prowadzenia przeciwko Nabywcy egzekucji roszczenia na podstawie aktu notarialnego sprzedaży, w terminie 6 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

VI. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne. Cudzoziemcy na zasadach określonych w ustawie 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 treści ogłoszenia o przetargu, przelewem bankowym środków pieniężnych lub gotówką na rachunek Urzędu Miejskiego w Koszalinie **BRE Bank SA Oddział Korporacyjny w Szczecinie Nr 41 1140 1137 0000 2444 4400 1003.**

Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Warunkiem udziału w przetargu jest:

- przedłożenie komisji przetargowej dowodu wniesienia wadium;
- 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;
 - 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. 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 – dodatkowo przedłożenie przyrzeczenia zezwolenia na nabycie nieruchomości (promesy).

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.

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,
- w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy przedwstępnej, uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości i zawarcia umowy przyrzeczonej. W przypadku nie dotrzymania któregokolwiek z powyższych terminów, Gmina Miasto Koszalin może odstąpić od zawarcia umowy przyrzeczonej, a wpłacone wadium wówczas ulegnie przepadkowi na rzecz Miasta.

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.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński