



N-I-2.6840.4.2.2013.SL

WARUNKI TRZECIEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 26 kwietnia 2013 roku

na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Koszalinie przy ul. Żwirki i Wigury 1, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0010 działką ewidencyjną nr 75 o powierzchni 0,1032 ha, wpisanej do księgi wieczystej KW Nr KO1K 00026599/7. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze nie posiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta. Przeznaczenie nieruchomości zostało określone w decyzji nr 65/2011 Prezydenta Miasta Koszalina o warunkach zabudowy z dnia 16 maja 2011 r. znak A-II.6730.48.2011.ARI. Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny mieszczący dwa lokale mieszkalne. Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej, usługowej i produkcyjno – magazynowej. Na terenie nieruchomości znajdują się: sieci energetyczne, sieci gazowe i wodociąg DN100 oraz występują nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych i owocowych. 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 w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym, mieści dwa lokale mieszkalne. Budynek został wybudowany w technologii tradycyjnej w latach przedwojennych około 1922 roku. W okresie późniejszym do budynku dobudowano pomieszczenia gospodarcze. Budynek z ogrodem figuruje w gminnej ewidencji zabytków i jest chroniony na podstawie art. 7 pkt 4 oraz art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Rozbiórkę budynku dopuszcza się wyłącznie w przypadku udokumentowanego złego stanu technicznego. W przypadku uzyskania pozwolenia na rozbiórkę obiektu, występuje wymóg opracowania dokumentacji konserwatorskiej obiektu przed dokonaniem rozbiórki i przekazania jej organowi do spraw ochrony zabytków. W miesiącu kwietniu 2011 r. na poddaszu budynku wybuchł pożar, w wyniku którego powstała konieczność rozebrania części więźby dachowej, pokrycia dachowego oraz kominów do poziomu strychu. Ubytki zostały zabezpieczone płytami pilśniowymi. Budynek obecnie jest pozbawiony wszystkich instalacji i znajduje się w złym stanie technicznym. Zainteresowani przetargiem mają możliwość zapoznania się ze sporządzoną ekspertyzą techniczną budynku, zawierającą ocenę stanu technicznego budynku z 25 lutego 2011 r.

Dane techniczne budynku mieszkalnego

- a) ilość lokali – 2
- b) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku 143,70 m².
- c) wysokości pomieszczeń poszczególnych kondygnacji
 - piwnice 1,95 m
 - parter 3,00 m
 - I-sze piętro 2,74 m – 3,00 m
 - II –gie piętro 2,96 m
 - poddasze 0,00 m – 3,70 m

Szczegółowe dane techniczne i konstrukcyjne budynku, można uzyskać w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej Nr 1 przy ul. Odrodzenia 34 w Koszalinie.

Do budynku doprowadzone były przyłącza energii elektrycznej, wodno – kanalizacyjne i gazowe. Nabywca uzgodni z jednostkami branżowymi możliwość wykorzystania istniejących przyłączy z uwagi na ich stan techniczny i długi okres nie użytkowania.

II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

1. Przeznaczenie nieruchomości zostało określone w decyzji nr 65/2011 Prezydenta Miasta Koszalina o warunkach zabudowy z dnia 16 maja 2011 r. znak A.II.6730.48.2011.ARI dla inwestycji polegającej na:
 - a) zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek usługowy z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego
 - lub
 - b) budowie budynku usługowo – mieszkalnego,
 na terenie działki nr 75 w obr. 10 przy ul. Żwirki i Wigury 1 w Koszalinie wraz z urządzeniami budowlanymi.
2. Możliwość i sposób zagospodarowania działki nr 75 oraz warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, zgodnie z celem i przeznaczeniem wynika z decyzji nr 65/2011 o warunkach zabudowy z dnia 16 maja 2011 r. opisaną powyżej w ust. 1.
3. W obrębie zbywanej działki nr 75, należy przewidzieć stanowiska postojowe w ilości odpowiedniej do funkcji zabudowy i w zależności od powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży.
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. Nowy obiekt należy projektować kierując się zasadą ochrony zieleni. Bezwzględnie należy zachować drzewa i krzewy prawnie chronione i okazy przyrodnicze. Nabywca na ewentualne usunięcie drzew winien uzyskać zezwolenie (decyzję administracyjną) zgodnie z ww. ustawą o ochronie przyrody. Nabywca za usunięcie nasadzeń będzie ponosił opłaty na fundusz gminny.
6. W przypadku realizacji nowej inwestycji, Nabywca przeprowadzi badania geotechniczne gruntu koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
7. Nabywca zobowiąże się w umowie sprzedaży do zrealizowania zagospodarowania nieruchomości w oparciu o decyzję nr 65/2011 Prezydenta Miasta powołaną w ust. 1, w terminie 3 lat od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
Za zrealizowanie zagospodarowania nieruchomości uważa się w przypadku:
 - a) zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek usługowy z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu w oparciu o przepisy prawa budowlanego,
 - b) budowy budynku usługowo – mieszkalnego, wybudowanie stanu surowego zamkniętego.

III. OGÓLNE WARUNKI PODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO SIECI:

1. wodociąg: istnieje możliwość podłączenia do sieci wodociągowej DN 100 w ul. Żwirki i Wigury lub wodociągu DN 250 ul. Mieszka I,
2. kanalizacja sanitarna: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej: DN 400 w ul. Mieszka I,
3. energia elektryczna: istnieją techniczne warunki dostarczenia energii elektrycznej, budowa sieci energetycznej, nie należy do zadań własnych gminy, o warunki dostawy energii elektrycznej Nabywca wystąpi do Zakładu Energetycznego, zgodnie z ustawą prawo energetyczne.
4. gazowa: podłączenie można wykonać do stalowego gazociągu n/c dn 100 w ul. Żwirki i Wigury lub gazociągu PE de 125 w ul. Mieszka I, o warunki dostawy gazu Nabywcy wystąpią do Zakładu Gazowniczego, zgodnie z prawem energetycznym,
5. drogi: w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich w Koszalinie, dojazd z drogi publicznej – ul. Mieszka I (zjazd istniejący) bezpośredni lub pośredni poprzez ul. Żwirki i Wigury.
6. telekomunikacja: 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. Kwestię urządzeń podziemnych, przebiegających przez nieruchomość reguluje art. 49 k.c.

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 ZABUDOWANEJ – 189 000,00 zł

w tym:

– CENA ZABUDOWY	96 000,00 zł
– CENA DZIAŁKI	93 000,00 zł

WADIUM – 18 000,00 zł

POSTĄPIENIE – 1 890,00 zł

Udział ceny gruntu stanowiącego działkę nr 75 w cenie wywoławczej nieruchomości zabudowanej wynosi 49,21%. Licytacji podlega cena 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.

V. NABYWCA NIERUCHOMOŚCI ZOBOWIĄDUJE SIĘ DO:

1. Zapoznania się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem technicznym i faktycznym nabywanej nieruchomości; posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości; możliwością podłączenia nieruchomości do mediów.
2. Ustanowienia na prawie własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0010 działką ewidencyjną nr 75 o powierzchni 0,1032 ha, objętej księgą wieczystą Nr KO1K/00026599/7 na rzecz Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 14 w Koszalinie oraz każdorazowego jej następcy prawnego jako właściciela urządzeń przesyłowych w postaci wodociągu DN 100 posadowionego na wyżej wymienionej nieruchomości, nieodpłatną służebność przesyłu polegającą na umożliwieniu wejścia na część nieruchomości przez którą przechodzi trasa urządzeń przesyłowych (wodociągu DN 100), niezbędną do ich obsługi, stanowiącą pas techniczny, w celu prawidłowej eksploatacji urządzeń, ich konserwacji, remontu i wymiany, a także usunięcia ewentualnej awarii.
3. Bezterminowego i bezpłatnego udostępnienia nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i wymianą sieci, przewodów i urządzeń występujących na tej nieruchomości.
4. 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.
5. Utrzymania czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości oraz w jej otoczeniu, zgodnie z uchwałą nr XXVII/414/2012 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie

uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Koszalina (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2013 r. Nr 30, poz. 835).

6. Usunięcia z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawionych obiektów i urządzeń.

Osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości zobowiąże się w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego do wykonania zobowiązań opisanych powyżej we własnym zakresie i na własny koszt.

VI. 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), ustawa 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. Z dniem podpisania umowy w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z nieruchomością.
3. Właściciel nieruchomości zapewni utrzymanie zagospodarowania we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
4. Na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (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 notarialnej w formie aktu notarialnego.

VII. WARUNKI SPRZEDAŻY PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

1. W umowie w formie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości zostanie zastrzeżone na rzecz Gminy Miasto Koszalin prawo jej odkupu na okres 5 lat (art. 593 k.c.).
Wykonanie przez Gminę Miasto Koszalin prawa odkupu może nastąpić jedynie w przypadku bezskutecznego upływu terminu zagospodarowania nieruchomości przez Nabywcę zgodnie z ust. 7 rozdziału II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI bądź zbycia przed zrealizowaniem zagospodarowania nieruchomości zgodnie z ust. 7 rozdziału II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI. Odkup nieruchomości nastąpi po cenie nabycia działki ewidencyjnej nr 75. 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 budynku tj. w części przenoszącej kwotę ceny sprzedaży działki ewidencyjnej nr 75 stanowiącej kwotę w wysokości 49,21% ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej. W dniu zawarcia umowy odkupu nastąpi wydanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Koszalin. Koszty związane z wykreśleniem w księdze wieczystej prawa odkupu ponosi Nabywca nieruchomości.
2. 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.
 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, przesłanego 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.
3. W celu zabezpieczenia należności z tytułu kar umownych, opisanych w powyższym ust.2 z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie, Nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie

art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 40% ceny sprzedaży brutto nieruchomości zabudowanej 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 upływu terminu zagospodarowania nieruchomości opisanego w ust. 7 rozdziału II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA 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 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 robót budowlanych, określonych w ust. 7 rozdziału II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, Nabywca zobowiąże się w umowie sprzedaży przenieść za zgodą i przy współudziale Gminy Miasto Koszalin na nowego Nabywcę zobowiązanie co do terminu realizacji robót budowlanych, zapłaty kar umownych i zabezpieczenia należności z tytułu kar umownych, opisanych powyżej w ust. 2 i 3, w przeciwnym wypadku pozostanie podmiotem wyłącznie zobowiązany do ponoszenia wobec Gminy Miasto Koszalin odpowiedzialności za ich realizację w sposób i w terminie określonym w ust. 7 rozdziału II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, w szczególności odpowiedzialność określoną w powyższych ust. 2 i 3.

VIII. 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 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 (zgodę) 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