



N-I-12.6840.2.59.2012.MM

WARUNKI PIERWSZEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 7 grudnia 2012 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Koszalinie na osiedlu Unii Europejskiej u zbiegu ulic Maltańskiej i Irlandzkiej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0012 działką ewidencyjną nr 9/89 o powierzchni 0,1086 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 Camping 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 dalej zwanego „**mpzp**”, zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej nr XXXVIII/395/97 z dnia 19 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego nr 2, poz. 11 z 1998 r.) przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym symbolem „**47 MN UH UI**” z przeznaczeniem pod budowę obiektem usługowym z usługami handlu lub innymi nieuciążliwymi dla mieszkalnictwa, z mieszkaniem właściciela. 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. W przypadku podpiwniczenia budynków sprawdzić możliwość podłączenia do sieci.
4. Nabywca zobowiązany jest do stosowania przepisów ustawy 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 o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100 z 2001 r. poz. 1085 z późniejszymi zmianami).
5. W przypadku występowania na przedmiotowej nieruchomości drzew i krzewów (samosiejki), 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. 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.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zapoznanie się z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości, przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczeniami mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.
2. Przejęcie terenu w stanie zgodnym z istniejącym, bez jakichkolwiek roszczeń w tym zakresie.
3. Wyrównanie i uporządkowanie terenu pod budowę.
4. 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.

5. 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.
6. Udostępnianie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na tym gruncie.
7. Wydzielenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Utrzymanie czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Koszalina zatwierdzonym uchwałą nr XXXIII/522/2006 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 16 lutego 2006 r. z późniejszymi zmianami.
9. Wywożenie ziemi i gruzu budowlanego na wysypisko w uzgodnieniu z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Koszalinie przy ul. Komunalnej 5.
10. 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.
11. Wybudowanie na czas budowy drogi tymczasowej w przypadku konieczności.
12. Zrealizowanie zabudowy zgodnie z zapisami „mpzp” opisanymi w rozdziale **I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI**, przy czym Nabywca zobowiązuje się zachować następujące terminy zabudowy nieruchomości:
 - a) w terminie 2 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego do rozpoczęcia zabudowy, to jest wybudowania fundamentów,
 - b) w terminie 4 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego do zakończenia zabudowy, to jest wzniesienia stanu surowego zamkniętego.

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. 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:

- 1) wodociągowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci wodociągowej DN 110 w ul. Maltańskiej lub DN 160 w ul. Irlandzkiej,
 - 2) kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 w ul. Maltańskiej,
 - 3) kanalizacji deszczowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej DN 500 w ul. Maltańskiej,
Na działkach mogą występować nie zinwentaryzowane drenaże, którym przysługi Nabywca własnym kosztem i staraniem zapewni odpływ i docelowo podłączy do istniejącej kanalizacji deszczowej na osiedlu Unii Europejskiej.
 - 4) elektroenergetycznej: budowa sieci energetycznej, nie należy do zadań własnych gminy. Warunki dostawy energii elektrycznej określi ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie, zgodnie z ustawą prawo energetyczne,
 - 5) gazowej: budowa sieci gazowej nie należy do zadań własnych gminy. Warunki dostawy gazu określi Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie, zgodnie z prawem energetycznym,
 - 6) drogowej: główne ciągi komunikacyjne realizowane będą przez Urząd Miejski sukcesywnie po wykonaniu pełnego uzbrojenia wraz z przyłączami i zabezpieczeniu środków w budżecie miasta,
 - 7) 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.

Realizację przyłączy w zakresie wod. – kan. 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 nie podlegających 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	-	98 000,00 zł
(DZIAŁKA EWIDENCYJNA nr 9/89)		
WADIUM	-	9 800,00 zł
POSTĄPIENIE	-	980,00 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 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. W umowie w formie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości zostanie zastrzeżone na rzecz Gminy Miasto Koszalin prawo jej odkupu w całości lub w części na okres 5 lat (art. 593 k. c.). Wykonanie przez Gminę Miasto Koszalin prawa odkupu może nastąpić jedynie w przypadku bezskutecznego upływu terminu rozpoczęcia zabudowy przez Nabywcę (ust. 12 a) rozdziału **II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI**) bądź zbycia nieruchomości przed rozpoczęciem zabudowy. Odkup nieruchomości w całości nastąpi po cenie nabycia brutto, natomiast odkup części nieruchomości według części ceny nabycia brutto ustalonej proporcjonalnie do powierzchni. W dniu zawarcia umowy odkupu nastąpi wydanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Koszalin. Koszty związane z wykreśleniem w księdze wieczystej prawa odkupu ponosi Nabywca.
3. Gminie Miasto Koszalin przysługuje uprawnienie do obciążenia Nabywcy karami umownymi, po bezskutecznym upływie któregośkolwiek z ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości ustalonych w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego, według następujących zasad:
 - 1) w przypadku bezskutecznego upływu terminu rozpoczęcia zabudowy (wybudowanie fundamentów) Gmina Miasto Koszalin może obciążyć Nabywcę karą 10 % ceny nabycia brutto – po upływie 2 lat i każdego kolejnego roku, od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
 - 2) w przypadku bezskutecznego upływu terminu zakończenia zabudowy (stan surowy zamknięty) Gmina Miasto Koszalin może obciążyć Nabywcę karą 10 % ceny nabycia brutto – po upływie 4 lat i każdego kolejnego roku, od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Za przekroczenie terminu rozpoczęcia zabudowy, naliczane będą kary z zastosowaniem zasad określonych w pkt 1), do czasu rozpoczęcia zabudowy, niezależnie od upływu terminu zakończenia zabudowy.

W przypadku rozpoczęcia zabudowy po upływie terminu zakończenia zabudowy, naliczane będą kary z zastosowaniem zasad określonych w pkt 2), aż do zakończenia zabudowy.

Zapłata kar umownych zabezpieczona zostanie poprzez ustanowienie na nieruchomości hipoteki, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 z późniejszymi zmianami), do kwoty odpowiadającej 10% ceny nabycia brutto.

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.

4. 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 60% ceny nabycia nieruchomości 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 któregośkolwiek z ustalonych terminów zabudowy opisanych w ust. 12 rozdziału II. **ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI** – jego wymagalność określona powyżej w ust. 3.
Gmina Miasto Koszalin o nadanie klauzuli wykonalności w celu egzekucji z tytułu zapłaty kar umownych, opisanych powyżej w ust. 3 może wystąpić w terminie 6 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
5. 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. 3 i 4, w przeciwnym wypadku pozostanie podmiotem wyłącznie zobowiązanym do ponoszenia wobec Gminy Miasto Koszalin odpowiedzialności za realizację zabudowy nieruchomości w sposób i w terminach określonych w powyżej powołanym ust. 12 rozdziału II. **ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI**, w szczególności odpowiedzialności określonej w powyższym ust. 3 i 4 rozdziału V.
6. 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 (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 sprzedaży 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 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 niedotrzymania 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. 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, 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 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**. Osoby fizyczne mogą wpłacić wadium w kasie Urzędu Miejskiego w Koszalinie, Rynek Staromiejski 6-7.

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:

- 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 (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 – dowodu tożsamości i wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
- 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 sprzedaży w formie aktu notarialnego w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński