



N-I-3.6840.2.18.2013.AP

**WARUNKI CZWARTEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
w dniu 6 czerwca 2013 r.**

na sprzedaż prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Koszalinie przy ul. Skowronków, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0047 działką ewidencyjną nr 65/7 o powierzchni 0,1194 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00028227/3 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI:

1. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze nie posiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta. Przeznaczenie nieruchomości zostało określone w decyzji nr 48/2012 Prezydenta Miasta Koszalina o warunkach zabudowy z dnia 19 kwietnia 2012 r. znak A-II-2.6730.51.2012.AJ dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego i urządzeniami budowlanymi na działce nr 65/7 w obrębie nr 47 oraz zjazdem z drogi publicznej ul. Słowików (dz. nr 65/8 obr. 0047) w Koszalinie.
2. Możliwość i sposób zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości oraz warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wynikają z decyzji nr 48/2012 o warunkach zabudowy z dnia 19 kwietnia 2012 r. opisanej powyżej.
3. Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w w/w decyzji nr 48/2012.
4. Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania 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. Na nieruchomości rosną drzewa i krzewy. Jeżeli na etapie projektowania wyniknie konieczność usunięcia drzew i krzewów, to będzie to możliwe po uzyskaniu decyzji administracyjnej, zgodnie z w/w ustawą o ochronie przyrody. Obiekt należy projektować kierując się zasadą ochrony zieleni. Nabywca za usunięcie nasadzeń będzie ponosił opłaty na fundusz gminny. Do wniosku o wycinkę należy przedstawić inwentaryzację zieleni w zakresie gatunkowym jak i ilościowym.
6. Przez teren nieruchomości, wzdłuż granicy z działką ewidencyjną nr 66, przebiega sieć telekomunikacyjna oraz (przy granicy z działką drogową nr 65/8) znajduje się studnia telekomunikacyjna z włazem.
7. Załącznik graficzny oraz w/w decyzja nr 48/2012 stanowią integralną część niniejszych warunków przetargu.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zapoznanie się z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości, 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. Usunięcie z terenu pozostawionych obiektów i urządzeń.
4. Wyrównanie i uporządkowanie terenu pod zabudowę.
5. Przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu w granicach nabywanej nieruchomości. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
6. Zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej. 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.

7. Udostępnienie nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na tym gruncie.
8. Wydzielenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Utrzymanie czystości i porządku na terenie posiadanej nieruchomości zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Koszalina zatwierdzonym uchwałą nr XXVII/414/2012 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 grudnia 2012 r.
10. Wywożenie ziemi i gruzu budowlanego na wysypisko w uzgodnieniu z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. z siedzibą w Koszalinie przy ul. Komunalnej 5.
11. Wybudowanie infrastruktury technicznej związanej z prawidłowym funkcjonowaniem projektowanej na działce nr 65/7 zabudowy w oparciu o ustalenia zawarte w decyzji nr 48/2012 znak A-II-2.6730.51.2012.AJ z dnia 19 kwietnia 2012 r. i szczegółowe warunki techniczne uzyskane z przedsiębiorstw branżowych.
12. Zrealizowanie zabudowy na cele zgodne z zapisami zawartymi w w/w decyzji nr 48/2012 opisanej w rozdziale **I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI** i zobowiązanie się do rozpoczęcia zabudowy w terminie 2 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, to jest wybudowania fundamentów.

Osoba ustalona Nabywcą w przetargu zobowiąże się w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego do wykonania zobowiązań opisanych powyżej, 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:

- wodociągowej: istnieje możliwość podłączenia z istniejącego wodociągu DN 100 mm w ul. Słowików.
- kanalizacji sanitarnej: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 w ul. Słowików lub kanału sanitarnego DN 200 mm w ul. Skowronków.
- kanalizacji deszczowej: ul. Skowronków i ul. Słowików nie są uzbrojone w komunalną kanalizację deszczową. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny nieutwardzony teren pod warunkiem nie przekroczenia chłonności terenu.
- gazowej: istnieje możliwość podłączenia do sieci gazowej od istniejącego gazociągu śr/c de 90 PE w ul. Skowronków. Warunki określi Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie.
- energetycznej: istnieje możliwość dostarczenia energii elektrycznej. Warunki określi ENERGA OPERATOR S. A. Oddział w Koszalinie.
- drogowej: w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarząd 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:

(DZIAŁKA EWIDENCYJNA nr 65/7)	-	69 000,00 zł
WADIUM	-	6 900,00 zł
POSTĄPIENIE	-	690,00 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. 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 opisanego w ust. 12 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 terminu rozpoczęcia zabudowy (wybudowanie fundamentów) ustalonego w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego według następujących zasad:
 - W przypadku bezskutecznego upływu terminu rozpoczęcia zabudowy 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.

Zapłata kar umownych zabezpieczona zostanie poprzez wpłatę kaucji albo 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 późn. zm.), do kwoty odpowiadającej 10% ceny nabycia brutto. Wybór wpłaty kaucji albo ustanowienie hipoteki należy do Nabywcy nieruchomości. W przypadku wyboru kaucji kwotę w wysokości 10% ceny nabycia brutto Nabywca zobowiązany jest wpłacić na konto bankowe Gminy Miasto Koszalin przed zawarciem 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 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 30% ceny nabycia nieruchomości 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, opisanego w ust. 12 rozdziału **II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI** – jego wymagalność określona powyżej w ust. 3.

Gmina Miasto Koszalin może wystąpić w terminie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, o nadanie klauzuli wykonalności w celu egzekucji z tytułu zapłaty kar umownych, opisanych w ust. 3.

5. W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed wybudowaniem fundamentów, Nabywca zobowiąże się w umowie sprzedaży za zgodą i przy współudziale Gminy Miasto Koszalin przenieść na nowego nabywcę zobowiązanie co do terminu rozpoczęcia 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 terminową realizację rozpoczęcia zabudowy nieruchomości w sposób i w terminie 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 (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 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 nie dotrzymania któregokolwiek 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 w formie aktu notarialnego, założeniem i wpisami do księgi wieczystej oraz 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 **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.

wz. PREZYDENTA MIASTA
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Andrzej Kierzek