



N-I-4.6840.2.9.2013.MM

WARUNKI CZWARTEGO PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO w dniu 28 lutego 2013 r.

na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Koszalinie na osiedlu Unii Europejskiej u zbiegu ulic: Austriackiej i Belgijskiej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0013 działką ewidencyjną nr 127/2 o powierzchni 0,1583 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00027307/1 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ:

1. Zgodnie ze zmianą do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Północ II, 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.) przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym symbolem „23MN” o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
2. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe mpzp opisanego powyżej.
3. W przypadku podpiwniczenia budynku sprawdzić możliwość podłączenia do sieci.
4. Na działce należy zapewnić 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż.
5. Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
6. 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 późniejszymi zmianami).
7. W przypadku występowania na działce 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.
8. 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 ograniczającymi lub 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 zabudowę.
4. Przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z wyników przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
5. Wybudowanie na czas budowy drogi tymczasowej w przypadku konieczności.

6. Zrealizowanie zabudowy zgodnie z zapisami mpzp opisanymi w rozdziale **I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**, przy czym Nabywca zobowiązuje się rozpocząć zabudowę w terminie 2 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 zobowiązań opisanych powyżej w ust. 3 - 5 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) wodociąg: istnieje możliwość podłączenia do sieci wodociągowej DN 100 w ul. Austriackiej;
 - 2) kanalizacja sanitarna: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 w ul. Austriackiej;
 - 3) kanalizacja deszczowa: istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej DN 300 w ul. Austriackiej;
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) energia elektryczna: budowa sieci energetycznej nie należy do zadań własnych gminy, o warunki dostawy energii elektrycznej Nabywca wystąpi do ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie, zgodnie z ustawą prawo energetyczne;
 - 5) gazowa: istnieje możliwość podłączenia do sieci gazowej od gazociągu śr/c PE de 90 znajdującego się w ul. Austriackiej. O warunki dostawy gazu Nabywca wystąpi do Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie, zgodnie z prawem energetycznym;
 - 6) drogi: główne ciągi komunikacyjne realizowane będą przez Urząd Miejski w Koszalinie sukcesywnie po wykonaniu pełnego uzbrojenia wraz z przyłączami i zabezpieczeniu 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 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 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 GRUNTOWEJ NETTO:

(DZIAŁKA EWIDENCYJNA nr 127/2)	-	137 000,00 zł
WADIUM	-	13 700,00 zł
POSTĄPIENIE	-	1 370,00 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 gruntowej 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 GRUNTOWEJ:

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 gruntowej 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 rozpoczęcia zabudowy przez Nabywcę (ust. 6 rozdziału II. **ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI**) bądź zbycia przed rozpoczęciem zabudowy. Odkup nieruchomości gruntowej w całości nastąpi po cenie nabycia brutto. 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. Po bezskutecznym upływie terminu rozpoczęcia zabudowy (wybudowanie fundamentów) ustalonego w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego, Nabywca na wezwanie uiszcza na rzecz Gminy Miasto Koszalin kary pieniężne w wysokości 10% ceny nabycia brutto - po upływie 2 lat i każdego kolejnego roku, od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
Zapłata kar pieniężnych 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 pieniężne 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 pieniężnych, 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 brutto z całego swojego majątku, co do obowiązku zapłaty powyższych kar pieniężnych na rzecz Gminy Miasto Koszalin w terminie 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży 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. 6 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 pieniężnych, opisanych w ust. 3, może wystąpić do dnia 31 grudnia 2017 roku.
5. W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed zrealizowaniem inwestycji, Nabywca zobowiązuje się w umowie sprzedaży za zgodą i przy współudziale Gminy Miasto Koszalin przenieść na nowego Nabywcę obowiązek co do terminu realizacji zabudowy, zapłaty kar pieniężnych i zabezpieczenia należności z tytułu kar pieniężnych, opisanych powyżej w ust. 3 i 4, w przeciwnym wypadku zobowiązuje się nadal ponosić wobec Gminy Miasto Koszalin wyłączną odpowiedzialność za terminową realizację zabudowy nieruchomości w sposób i w terminie określonym w powyżej powołanym rozdziale II. **ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI**, w szczególności odpowiedzialność określoną 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. Nabywca nieruchomości zobowiązany jest:
 - 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,
 - do udostępnienia nieruchomości osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń występujących na tym gruncie,
 - wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - do utrzymania 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,
 - do wywożenia ziemi i gruzu budowlanego na wysypisko w uzgodnieniu z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Koszalinie przy ul. Komunalnej 5.
8. Treść własności dotycząca sposobu korzystania, warunków zabudowy nieruchomości oraz zobowiązań podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.
9. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do utrzymania zagospodarowania we właściwym stanie techniczno - użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych.
10. 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.
11. 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 podanym w zawiadomieniu, Prezydent Miasta może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
12. 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 gruntowej,
 - ✗ 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.
13. 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.
14. Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
15. 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.

W przypadku regulowania wadium za pośrednictwem poczty lub banków 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 (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 – 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 gruntowej. 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 podanym w zawiadomieniu.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński