



N-I-4.6840.2.10.2013.MM

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

na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Koszalinie przy ul. Lubiatowskiej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0044 działką ewidencyjną nr 53/6 o powierzchni 0,0861 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KO1K/00028236/9 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie.

I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ:

1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokosowo Południe – Dzierżęcín w Koszalinie (mpzp), zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej nr LV/660/2010 z dnia 29 czerwca 2010 r. (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 73, poz. 1343) przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „105 MN” z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Ponadto obowiązują ustalenia wstępne i ogólne mpzp oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.
2. Szczegółowe warunki co do możliwości i sposobu zagospodarowania nieruchomości można uzyskać w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
3. Na nieruchomości znajdują się drzewa i krzewy. Obiekt należy projektować kierując się zasadą ochrony zieleni. Jeżeli na etapie projektowania wyniknie konieczność usunięcia drzew i krzewów to będzie to możliwe po uzyskaniu decyzji administracyjnej, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody opisanej poniżej w ust. 4 i przepisami wykonawczymi. Za usunięcie inwestor może ponieść opłaty na fundusz gminny.
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. Dojazd do nieruchomości, zgodnie z ustaleniami tekstu mpzp - z przyległych terenów ciągów komunikacyjnych.
Nabywca zobowiązany będzie własnym kosztem i staraniem do zaprojektowania i wybudowania zjazdu indywidualnego do działki nr 53/6 z ul. Lubiatowskiej, poprzez działkę nr 53/8. Zjazd indywidualny należy projektować jako zjazd publiczny zgodnie z § 113 ust. 7, § 77 i 79 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. nr 43 poz. 430 z późniejszymi zmianami). Rozwiązania projektowe włączenia układu komunikacyjnego działki nr 53/6 poprzez działkę nr 53/8, do drogi publicznej ul. Lubiatowskiej należy dowiązać do opracowanej koncepcji drogowej ulicy Lubiatowskiej w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich w Koszalinie.
Jeżeli na etapie projektowania wyniknie konieczność usunięcia drzew i krzewów to będzie to możliwe po uzyskaniu decyzji administracyjnej, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody opisanej powyżej w ust. 4 i przepisami wykonawczymi. Za usunięcie inwestor poniesie opłaty na fundusz gminny. Do wniosku o wycinkę należy przedstawić inwentaryzację zieleni w zakresie gatunkowym jak i ilościowym.

II. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ NABYWCY NIERUCHOMOŚCI:

1. Zapoznać się z istniejącym stanem prawnym, technicznym sposobem zagospodarowania oraz stanem faktycznym nabywanej nieruchomości; przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; posadowionymi na nieruchomości sieciami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, w szczególności ograniczającymi lub mającymi wpływ na możliwość zagospodarowania nabywanej nieruchomości.

2. Przejść teren w stanie zgodnym z istniejącym, bez jakichkolwiek roszczeń w tym zakresie.
3. Usunąć z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników oraz pozostawione obiekty i urządzenia.
4. Wyrównać i uporządkować teren pod zabudowę.
5. Przeprowadzić badania geotechniczne gruntu. W celu realizacji inwestycji, koszty zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych wynikające z wyników przeprowadzonych badań geotechnicznych gruntu obciążają Nabywcę.
6. Wybudować całość infrastruktury technicznej związanej z prawidłowym funkcjonowaniem projektowanej na nieruchomości zabudowy w oparciu o ustalenia mpzp i szczegółowe warunki techniczne uzyskane z przedsiębiorstw branżowych.
7. Zrealizować zabudowę zgodnie z zapisami mpzp opisanymi w rozdziale **I. WARUNKI ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**, przy czym zobowiązuje się rozpocząć zabudowę 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 w ust. 3 - 6 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 wodociągu DN 125 PE w ul. Lubiатовskiej;
- 2) kanalizacja sanitarna: na wysokości działki nr 53/6 nie ma sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się przetrzymywanie ścieków sanitarnych bytowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w atestowanych szczelnych bezodpływowych zbiornikach na nieczystości, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 3) kanalizacja deszczowa: ul. Lubiатовska na wysokości działki nr 53/6 nie jest uzbrojona w kanalizację deszczową. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazuje się odprowadzania wód z działki budowlanej na teren lub do gruntu poza jej granicami;
- 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 Dn 150 w ul. Lubiатовskiej. 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: w uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich w Koszalinie;
- 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 wodociągowym należy wykonać w uzgodnieniu z Miejskimi Wodociągami i Kanalizacją Sp. z o. o. w Koszalinie przy ul. Wojska Polskiego nr 14.

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 GRUNTOWEJ:

(DZIAŁKA EWIDENCYJNA nr 53/6)	-	49 000,00 zł
--------------------------------------	---	---------------------

WADIUM	-	4 900,00 zł
POSTĄPIENIE	-	490,00 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 1997r. 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 2010 r. Nr 102 poz. 651 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. 7 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 uści 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. 7 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 ust. 7 rozdziału 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 2006 r. Nr 121 poz. 844 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:
 - 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 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 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 (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 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