

**OGŁOSZENIE O PRZETARGU**

Na podstawie art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234) Prezydent Miasta Ełku ogłasza drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmujący udział wynoszący 101274/107125 części stanowiący własność Gminy Miasta Ełk, według niżej podanego zestawienia.

Numer nieruchomości gruntowej: obręb 1 – Ełk 1, nr 373/27

Numer księgi wieczystej: OL1E/00029942/7

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0,0283 ha

**Opis nieruchomości:** nieruchomość gruntowa zlokalizowana przy skrzyżowaniu ul. 3 Maja i Mickiewicza, zabudowana zabytkowym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (Nr. rej. A-4543) nr 11 przy ul. 3 Maja w Ełku. Budynek murowany, podpiwniczony o pięciu kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), w zabudowie zwartej.

**Zakres sprzedaży:** udział 101274/107125 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej związany z:

1. pięcioma niewyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi o łącznym obszarze 956,49 m<sup>2</sup>, w tym:
  - a) lokal nr 1 o pow. 145,45 m<sup>2</sup> (parter), składający się z 2 kuchni, 5 pokoi, w.c., 2 łazienek, korytarza, składówki i przedsionka;
  - b) lokal nr 2 o pow. 199,63 m<sup>2</sup> (I piętro), składający się z 3 kuchni, 7 pokoi, w.c., 2 łazienek, korytarza i 2 przedsionków;
  - c) lokal nr 3 o pow. 205,83 m<sup>2</sup> (II piętro), składający się z 3 kuchni, 5 pokoi, 2 w.c., 2 łazienek i korytarza;
  - d) lokal nr 4 o pow. 205,44 m<sup>2</sup> (III piętro), składający się z 3 kuchni, 6 pokoi, 2 w.c., łazienki, korytarza i przedsionka;
  - e) lokal nr 5 o pow. 200,14 m<sup>2</sup> (poddasze), składający się z 2 kuchni, 2 pokoi, w.c., korytarza i 3 pomieszczeń strychowczyh;
2. dwunastoma pomieszczeniami pomocniczymi o funkcji komórek lokatorskich (piwnic) o łącznym obszarze 56,25 m<sup>2</sup>,
3. prawem współwłasności 101274/107125 części działki gruntu nr 373/27 o obszarze 0,0283 ha.

**Cena wywoławcza** nieruchomości: **2.186.000 zł** (dwa miliony sto osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych), w tym cena ułamkowej części działki gruntu 78 500 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych).

Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art.43 ust.1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2020 r. Poz. 2419 i 2320)

**Wadium: 437.000 zł** (czteryście trzydzieści siedem tysięcy złotych)

Zgodnie z zarządzeniem Nr 585/2020 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 3 września 2020 r. w/w udział w nieruchomości gruntowej zabudowanej przeznaczony jest do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Termin przeprowadzenia poprzedniego przetargu – 18.02.2021 r.

**Przetarg odbędzie się w dniu .....10 czerwca..... 2021 r., o godz. 11<sup>00</sup>, w sali konferencyjnej w Urzędzie Miasta Ełku, przy ul. Piłsudskiego 4.**

**W przetargu mogą brać udział osoby, które:**

- 1) **wniosą ustalone wadium w terminie do dnia .....04 czerwca..... 2021 r.:**
  - a) w pieniądzu - na rachunek Urzędu Miasta w Ełku PKO BP S.A. 85 1020 4724 0000 3102 0038 8538,



b) w obligacjach Skarbu Państwa, lub papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego – poprzez złożenie w Urzędzie Miasta Elku, pok. 235.

2) **nie posiadają zaległości finansowych wobec Miasta Elku, i złożą oświadczenie o niezaleganiu w opłatach: listownie, za pośrednictwem Elektronicznej Skrzynki Podawczej bądź poprzez wrzucenie do skrzynki znajdującej się obok wejścia do Urzędu Miasta Elku (niski parter), w terminie do dnia 04.12.2021 r.**

- 3) Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.
- 4) Wadium wpłacone w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
- 5) Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu, przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, podlega zwrotowi niezwłocznie po wpłaceniu kwoty równej cenie nabycia nieruchomości.
- 6) Wpłacone wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
- 7) Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
- 8) 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.
- 9) Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
- 10) Sprzedający powiadomi nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Koszty zawarcia umowy sprzedaży oraz opłaty od wniosków o wpis w księdze wieczystej, pokryje nabywca nieruchomości.
- 11) Jeżeli osoba, ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy sprzedaży, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
- 12) Zgodnie z § 4 ust. 8 uchwały Nr XIX/174/07 Rady Miasta Elku z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Elk (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2008 r. poz. 615 i 1245, z 2011 r. poz. 1815, z 2012 r. poz. 1586, z 2015 r. poz. 1492 i 3152 oraz z 2016 r. poz. 1967) ustaloną zgodnie z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę obniża się o 10% dla nieruchomości, lub jej części wpisanej do rejestru zabytków.
- 13) Z uwagi na to, że do rejestru zabytków wpisana jest tylko kamienica 3 Maja 11 bez działki gruntu, cena sprzedaży uzyskana z przetargu pomniejszona o cenę udziału w działce gruntu obniżona zostanie o 10%.
- 14) Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży.
- 15) Nabywca nieruchomości pokrywa koszt sporządzenia operatów szacunkowych w kwocie 1 350,00 zł (słownie: jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych), koszt wypisu z rejestru gruntów w kwocie 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) oraz z kartoteki budynku w kwocie 20,00 zł (słownie: dwadzieścia złotych).
- 16) Opis zabytku:** kamienica zbudowana ok. 1905-1910 roku z elementami późnego historyzmu w wystroju fasady. Budynek dwufasadowy, z fasadami czteroosiowymi. Drzwi umieszczone w ryzalitowanej osi narożnej, w portalu flankowanym dwiema kolumnami. Ryzalit zwieńczony hełmem. Kondygnacje rozdzielone rozbudowanym gzymsem kordonowym. Okna ujęte tynkowanymi opaskami, w drugiej kondygnacji obu fasad oraz w osi narożnej we wszystkich kondygnacjach flankowane pilastrami. Okna drugiej kondygnacji zwieńczone trójkątnymi naczółkami W trzeciej osi drugiej, trzeciej i czwartej osi fasady od strony ul. 1 Maja balkony z ażurowymi balustradami. Fasady zwieńczone attyką w formie balustrady tralkowej. Nad osiami fasady od strony 3 Maja lukarny zamknięte attykami o zróżnicowanym wystroju.

**17) Dane liczbowe budynku:** pow. zabudowy 268 m<sup>2</sup>, łączna pow. użytkowa lokali z piwnicami 1071,25 m<sup>2</sup>, pow. części wspólnych 111,40 m<sup>2</sup>. Powierzchnia gruntu wola od zabudowy wynosi 15 m<sup>2</sup>

**18) Instalacje sieciowe znajdujące się w budynku:** elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej. Brak centralnego ogrzewania, piece kaflowe. Sieć centralnego ogrzewania przebiega przez sąsiednie tereny od strony północnej i południowej budynku.

**19) Stan techniczny:** elementy konstrukcyjne w złym stanie technicznym, do remontu. Widoczne pęknięcia murów, ślady wilgoci i zacieków. Nieszczelne okna, zniszczone skrzydła drzwiowe i posadzki.

**20) Przeznaczenie nieruchomości:** zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym „EŁK – ŚRÓDMIEŚCIE”, uchwalonym uchwałą nr XX.179.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 29 maja 2012 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego, poz. 2006 z dnia 12 lipca 2012 roku, nieruchomość położona w obrębie 1 miasta Ełku, oznaczona w operacie ewidencji gruntów numerem 373/27, objęta jest ustaleniami kwartału, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MW, dla którego zapisy tekstu planu brzmią:

„§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW, 25MW, 26MW, 27MW, 28MW, 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, 34MW, 35MW, 36MW, 37MW, 38MW, 39MW, 40MW, 41MW, 42MW

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące do maksymalnej wielkości 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w tym lokalizacja usług w parterach i kondygnacjach podziemnych budynków od strony pierzei ulicznych.

3) W przypadku realizacji obiektów handlowych, powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000m<sup>2</sup>.

4) Na przedmiotowych terenach urbanistycznych znajduje się zabudowa wielorodzinna realizowana w technologii wielkiej płyty, którą przede wszystkim ze względów estetycznych, przeznaczają się do rewitalizacji.

5) Zezwala się na przejścia i przejazdy bramowe.

6) Za zgodą i na warunkach odpowiedniego zarządcy drogi zezwala się na budowę zewnętrznych schodów jednobiegowych z poziomu chodnika do w/w lokali usługowych. Biegi w/w schodów należy sytuować równolegle do linii zabudowy budynku jako bezpośrednio do niej przyległe oraz z ograniczeniem maksymalnej szerokości użytkowej schodów do 1,5 m.

7) Zezwala się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów, c) obiektów małej architektury, d) zieleni urządzonej, e) ciągów pieszych i rowerowych,

8) Zezwala się na lokalizowanie w kondygnacjach podziemnych w/w zabudowy parkingów i garaży dla samochodów osobowych.

9) Dla nowo powstałych budynków nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości wynikającej z § 11.

10) Wszelkie wjazdy do garaży podziemnych należy lokalizować z wykluczeniem wjazdów od strony dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 1KD(Z), 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L), 5KD(L), 6KD(L), 7KD(L), 8KD(Z).

11) Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

12) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6.

13) Ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów urbanistycznych:

[...]

**d) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MW, ustala się:**

- możliwość budowy, przebudowy, remontu, odbudowy budynków. W przypadku przebudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Nową zabudowę należy sytuować jako bezpośrednio przyległą do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.
- zadaszenia nowej zabudowy należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45°-70°, z główną kalenicą równoległą do ulicy Adama Mickiewicza lub 3 Maja. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych oraz dachy mansardowe.
- zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.



- o dopuszcza się wykonanie wykuszy, nadwieszń i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwieszń i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50% długości elewacji, na których się one znajdują.
- o należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- o obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 3KD(L) (ul. 3 Maja) oraz z ul. Adama Mickiewicza.”

21) Nieruchomość oznaczona numerem 373/27 nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w myśl ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r., poz. 802).

22) Nieruchomość nie jest obciążona ciężarami i hipotekami i nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie.

23) Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego w Ełku na podstawie art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) w drodze wydanych zaświadczeń stwierdził, że lokale 1, 2, 3, 4 i 5 położone w budynku nr 11 przy ul. 3 Maja w Ełku są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi.

24) Lokal niemieszkalny znajdujący się na parterze budynku stanowi przedmiot odrębnej własności i został wyodrębniony w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 11)

### **UWAGA !!!**

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwoleniem nr 6864/2020 z dnia 10.08.2020 r. udzielił pozwolenia na sprzedaż przez Gminę Miasto Ełk udziału 101274/107125 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej przy ul. 3 Maja w Ełku, dz. nr 373/27, obręb Ełk 1, pod warunkiem zobowiązania w akcie notarialnym przyszłych właścicieli do przestrzegania przepisów wynikających z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zawarcia w akcie notarialnym następujących zapisów:

1. informacji, iż budynek przy ul. 3 Maja w Ełku, dz. nr 373/27, obręb Ełk 1 objęty jest ochroną konserwatorską przez wpis do rejestru zabytków woj. warmińsko-mazurskiego na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14 lutego 2011 r., znak: IZAR(ms)4101-19(1)10/11,
2. informacji, że wszelkie inwestycje należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z zapisami decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14 lutego 2011 r. znak IZAR(ms)4101-19(1)10/11 o wpisie kamienicy przy ul. 3 Maja 11 do rejestru Województwa Warmińsko-Mazurskiego, ochronie podlega w budynku kamienicy: rzut budynku oraz 2,5 traktowy układ przestrzenny z klatką schodową poprzedzoną sienią wejściową na południowym skraju lokalem użytkowym z niezależnym wejściem oraz jednym lokalem z wewnętrznym, trójbocznie zamkniętym korytarzem na każdej kondygnacji mieszkalnej, bryła budynku, elewacje w tym kompozycja, rozmieszczenie, wielkość i forma otworów okiennych i drzwiowych, tynki oraz wystrój architektoniczny, oryginalna stolarka okienna i drzwiowa (zewnątrzna i wewnętrzna), elementy konstrukcyjne (fundamenty, ściany, strop Kleina w piwnicy, sklepienie w sieni wejściowej, stropy belkowe, więźba dachowa), sień wejściowa oraz klatka schodowa w tym schody z balustradą, posadzki, stolarka drzwiowa do lokali mieszkalnych, sztukaterie w poszczególnych lokalach.

Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nabywca staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, wchodząc jednocześnie w obowiązki i prawa określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zarząd nad nieruchomością będzie sprawowany na podstawie ustawy o własności lokali.

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Koszty ewentualnego wznowienia znaków granicznych ponosi nabywca nieruchomości.

Zgodnie z art.152 Kodeksu cywilnego właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymaniu stałych znaków granicznych, koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie.

Przyłącza do istniejących sieci nabywca nieruchomości wykona własnym staraniem na własny koszt, po uzgodnieniu z właścicielami lub zarządcami poszczególnych sieci. Nabywca wystąpi do PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Ełk o uzyskanie technicznych warunków zasilania nieruchomości w energię elektryczną.

Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za złożone warunki geotechniczne gruntu.

Przy nabyciu nieruchomości przez cudzoziemca zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).

Niniejszy przetarg jest ogłoszony po upływie terminu (6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu) do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234). W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Ogłoszenie o przetargu jest podawane do publicznej wiadomości, co najmniej na 60 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

Uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Ełku.

Prezydent Miasta Ełku może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

W przypadku wniesienia skargi Prezydent Miasta Ełku wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

Prezydent Miasta Ełku może odwołać przetarg jedynie z ważnych powodów.

W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Prezydenta Miasta Ełku poda do publicznej wiadomości wywieszając na tablicy ogłoszeń (pierwsze piętro) w Urzędzie Miasta Ełku na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która będzie zawierać między innymi imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

W celu obejrzenia lokali, znajdujących się w budynku posadowionym na nieruchomości, zapoznania się z ich stanem technicznym, należy zgłosić się do zarządy budynku, tj. „Administrator” Sp. z o. o. w Ełku przy ul. Wojska Polskiego 68, tel. 87 7326467.

Dodatkowych informacji w przedmiotowej sprawie udziela Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Ełku, pok. 234 lub 236, tel. 87 732 62 32, 87 732 61 19, 87 732 62 36.

Wywieszono na tablicy ogłoszeń: .....24.03.....2021 r.

Zdjęto z tablicy ogłoszeń:.....2021 r.

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA  
  
Mirosław Hotałowicz