

**ZARZĄDZENIE NR 1428.2018  
PREZYDENTA MIASTA EŁKU**

z dnia 9 marca 2018 r.

**w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w drodze przetargu  
pisemnego nieograniczonego łącznego z SSSE S.A. i ogłoszenia wykazu.**

Na podstawie § 2 ust. 1 uchwały Nr XIX/174/07 Rady Miasta Ełku z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Ełku, zmienionej uchwałą nr XXII/214/08 Rady Miasta Ełku z dnia 18 marca 2008 r., uchwałą nr IX.78.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 28 czerwca 2011 r., uchwałą nr XIX.170.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 24 kwietnia 2012 r., uchwałą nr V.60.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r., uchwałą nr IX.96.15 z dnia 25 sierpnia 2015 r., uchwałą nr XVIII.188.16 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2016 r., art. 35, art. 37 ust.1 i art. 40 ust 1, pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), porozumienia zawartego w dniu 20.09.2013 r. w Suwałkach pomiędzy Miasta Ełk, a Suwalską Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A. z siedzibą w Suwałkach, zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Przeznaczyć do sprzedaży prawo własności dwóch nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w Ełku przy ul. Produkcyjnej, w obszarze Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A., oznaczonych w ewidencji gruntów:

1. nr 2868 o pow. 4,1025 ha,

2. nr 2865 o pow. 4,5559 ha, uregulowanych w księdze wieczystej nr OLI E/00040629/0, w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego łącznego z Suwalską Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A., wymienionych w wykazie stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.** Wykaz, o którym mowa w § 1 podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Ełku przy ul. Piłsudskiego nr 4.

**§ 3.** Uchyła się zarządzenie nr 1440/2014 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej niezabudowanej i ogłoszenia wykazu.

**§ 4.** Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.

**§ 5.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Ełku

**Tomasz Andrukiewicz**

**WYKAZ**

**nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Elku przy ulicy Produkcyjnej, objętych obszarem Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefa Elk, przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego łącznego z Suwalską Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A., według niżej podanego zestawienia:**

L.p.	Numer nieruchomości gruntowej	Numer Księgi Wieczystej	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	Opis nieruchomości	Cena nieruchomości netto
1	2868	OL1E/00040629/0	4,1025 ha	<p>Zgodnie z operatem ewidencji gruntów nieruchomość oznaczona jest jako użytek gruntowy „R” - grunty orne klasy IVb.</p> <p>Według treści mapy zasadniczej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wzdłuż granicy wschodniej i południowej znajdują się skarpy terenowe;</li> <li>- w południowej części działki znajdują się znaki geodezyjne - punkt osnowy pomiarowej 1212,</li> <li>- na nieruchomości znajduje się ślad drogi gruntowej,</li> <li>- rzeźba terenu o różnicy wysokości - od 124,6 m do 126,3 m.</li> </ul> <p>Opis zadrzewienia występującego na nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- działka wskutek nieużytkowania porośnięta jest drzewami i krzewami na znacznej powierzchni (szacunkowo ok. 30% powierzchni). W części północnej działki znajdują się trzy grupy zadrzewienia składającego się z drzew wierzby iwy, brzozy brodawkowatej a także kilku drzew owocowych (jabłonie, śliwy) w wieku ok. 10 – 15 lat. W centralnej i południowej części nieruchomości porośnięta jest bardzo młodym i gęstym zadrzewieniem (w wieku ok. 5 lat), w skład którego wchodzi gatunki takie jak: wierzba, brzoza, osika, olsza. Na południowo-wschodnich obrzeżach nieruchomości (w sąsiedztwie rowu) znajduje się kilka drzew brzozy brodawkowatej w wieku ok. 20 lat.</li> </ul> <p>Uzbrojenie w ul. Produkcyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sieć wodociągowa w150zel – odległość do granicy nieruchomości ok. 4 m;</li> <li>- elektroenergetyczna oświetleniowa eN - odległość do granicy nieruchomości ok. 16 m;</li> <li>- teletechniczna t0 – odległość do granicy ok. 1 m;</li> <li>- kanalizacja sanitarna ks315pcv - odległość do granicy nieruchomości ok. 2 m</li> <li>- kanalizacja deszczowa: kd 400pcv – odległość do granicy nieruchomości od ok. 1 m do ok. 16 m.</li> </ul> <p>Nawierzchnia ulicy Produkcyjnej z masy asfaltowej z chodnikiem z kostki betonowej.</p>	<b>1 473 000,00 zł</b> <b>(jeden milion czterysta siedemdziesiąt trzy tysiące złotych)</b>

2	2865	OL1E/00040629/0	4,5559 ha	<p>Zgodnie z operatem ewidencji gruntów nieruchomość oznaczona jest jako użytek gruntowy „R” - grunty orne klasy IVb.</p> <p>Według treści mapy zasadniczej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wzdłuż granicy południowej oraz w części zachodniej działki znajdują się skarpy terenowe;</li> <li>- w zachodniej części działki, przy granicy z pasem drogowym ulicy Produkcyjnej przebiega sieć elektroenergetyczna eSA2, która według pisma PGE S.A. Rejonu Energetycznego Ełk oznaczona jest SN - pozostaje na majątku użytkownika wieczystego działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 2092/2,</li> <li>- w sąsiedztwie działki znajduje się przepompownia ścieków,</li> <li>- na nieruchomości znajduje się ślad drogi gruntowej,</li> <li>- rzeźba terenu o różnicy wysokości: od 124,8 m do 126,6 m .</li> </ul> <p>Opis zadrzewienia występującego na nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- działka porośnięta jest drzewami i krzewami jedynie w północnej części, oraz na niewielkim fragmencie po zachodniej stronie w sąsiedztwie przepompowni ścieków. Zadrzewienie działki powstało głównie w wyniku naturalnej sukcesji roślinnej, z wyjątkiem drzew owocowych (jabłonie, śliwa) stanowiących pozostałości upraw ogrodowych. Wiek zadrzewienia jest zróżnicowany, najstarsze drzewa (sosna zwyczajna) są w wieku około 20 lat. Pozostałe drzewa (topole osiki, wierzba biała, wierzba iwa, brzoza brodawkowata, czeremcha zwyczajna) są w wieku od kilku do kilkunastu lat. W wieku do 10 lat są krzewy wierzby iwy, bzu czarnego, derenia białego.</li> </ul> <p>Drzewa powyżej 10 lat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sosna zwyczajna – 13 szt.</li> <li>- brzoza brodawkowata – 11 szt.</li> <li>- wierzba biała – 6 szt.</li> <li>- topola osika – 17 szt.</li> </ul> <p>Uzbrojenie w ul. Produkcyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sieć wodociągowa w150zel – odległość do granicy nieruchomości od ok. 5 m do ok. 11 m;</li> <li>- elektroenergetyczna oświetleniowa eN - odległość do granicy nieruchomości od ok. 16 m do ok. 23 m;</li> <li>- teletechniczna t0 – w odległości od ok. 1 m do ok. 7 m;</li> <li>- kanalizacja sanitarna ks315pcv - odległość do granicy nieruchomości od ok. 2 m do ok. 11 m, i ks160petłocz od ok. 4 m do ok. 10 m;</li> <li>- kanalizacja deszczowa: kd 315pcv ok. 18 m, kd 200pcv ok. 25 m, kd 250pcv - ok. 23 m.</li> </ul> <p>Nawierzchnia ulicy Produkcyjnej z masy asfaltowej z chodnikiem z kostki betonowej.</p> <p>2) Uzbrojenie w drodze wewnętrznej oznaczonej w ewidencji gruntów nr: 2095/6, 2095/9, 2095/12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sieć wodociągowa w150zel – odległość do granicy nieruchomości ok.4 m;</li> <li>- elektroenergetyczna oświetleniowa eN - odległość do granicy nieruchomości ok. 16 m;</li> <li>- teletechniczna t0 – odległość do granicy nieruchomości ok. 2 m;</li> <li>- kanalizacja sanitarna ks315pcv - odległość do granicy nieruchomości ok. 5 m;</li> <li>- kanalizacja deszczowa kd 400pcv odległość ok. 10 m do granicy nieruchomości,</li> </ul> <p>Nawierzchnia drogi z masy asfaltowej z chodnikiem z kostki betonowej.</p>	<p><b>1 636 000,00 zł</b>  <b>(jeden milion sześćset trzydzieści sześć tysięcy złotych)</b></p>
---	------	-----------------	-----------	--	---

1. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta "EŁK - PODMIEJSKA", dla terenu ograniczonego ulicą Przemysłową, ulicą Suwalską, od wschodu i południa granicą miasta Ełk, zatwierdzonym uchwałą nr XX/187/08 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2008 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 49, poz. 1020 z dnia 31 marca 2008 roku, działki położone na terenie obrębu 2 miasta Ełku przy ul. Podmiejskiej, oznaczone w operacie ewidencji gruntów numerami 2865 i 2868, objęte są ustaleniami kwartału oznaczonego na rysunku planu symbolem **PS-2**, dla którego zapisy tekstu planu brzmią:

„§ 7. Ustala się strefę produkcyjną i produkcyjno-usługową wyznaczoną na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem **PS-2**.

1. Dla terenów strefy PS-2 ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) biura;
- 2) przedsiębiorstwa produkcyjne i produkcyjno-usługowe z preferencją następujących branż:
  - przemysł elektrotechniczny i elektroniczny;
  - przemysł maszynowy w tym renowacja urządzeń mechanicznych;
  - przemysł budowlany i usługi budowlane;
  - przemysł drzewny i usługi stolarskie;
- 3) składy, magazyny i hurtownie;
- 4) drogi, parkingi i zieleń.

2. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może przekraczać trzech;
- 2) wysokość budynku do kalenicy od poziomu terenu przy wejściu nie może przekraczać 12m; dopuszcza się realizację fragmentów budynku o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w uzasadnionych przypadkach.

3. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 20% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się grodzenie terenów o wysokości do 2,2 m od poziomu terenu, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych elementów żelbetowych i ogrodzeń pełnych.

4. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad podziału terenu:

- 1) proponowany podział terenu na działki budowlane ma charakter orientacyjny;
- 2) dopuszcza się łączenie lub inny podział na działki w zależności od potrzeb potencjalnych inwestorów.

5. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazdy na teren projektowanych działek bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KD.01-L30 lub KD.02-L20 oraz poprzez projektowane drogi wewnętrzne, których przebieg wynikać będzie z dokonywanego podziału;
- 2) miejsca parkingowe projektować na własnej działce w ilości wynikającej z programu użytkowego i wielkości zatrudnienia, nie mniej jednak jak 3 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub 10 miejsc na 50 zatrudnionych.

6. Na terenie strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) projektuje się przepompownię ścieków P2, w technologii bezskratkowej, dla której strefa oddziaływania winna się zawierać w granicach wyznaczonej działki zbierającej grawitacyjnie ścieki z przyległych terenów i przetłoczeń ich do głównego kolektora istniejącego w ulicy Podmiejskiej. Przebieg uzbrojenia pokazany na rysunku planu, uzależniony będzie od lokalizacji dróg wewnętrznych.”

Ww. działki nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w myśl ustawy z dnia 9 października 2015 r. o

rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r., poz. 1023).

2. Nabywca zlokalizuje na nieruchomości inwestycje przeznaczone do prowadzenia innowacyjnej działalności lub świadczenia innowacyjnych usług (innowacje jako proces polegający na przekształceniu istniejących możliwości w nowe idee i wprowadzenie ich do praktycznego zastosowania). Definicja innowacji wg podręcznika Oslo Manual: Innowacja jest to wdrożenie nowego lub istotnie ulepszanego produktu (wyrobu lub usługi), nowego lub istotnie ulepszanego procesu, nowej metody marketingu lub nowej metody organizacji w zakresie praktyk biznesowych, organizacji miejsca pracy bądź relacji ze środowiskiem zewnętrznym.

Warunkiem jest również utworzenie nowych miejsc pracy

3. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2013 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie suwalskiej specjalnej strefy ekonomicznej przedmiotowa nieruchomość objęta jest granicami Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W związku z tym:

- nabywca będzie związany postanowieniami regulaminu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.
- Suwalskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej S.A. przysługiwać będzie prawo pierwokupu nieruchomości.

Bliższych informacji w przedmiotowej sprawie udzieli SSSE Podstrefa Ełk, ul. A. Mickiewicza 15, tel. 87 6106272.

4. Zgodnie z zarządzeniem nr .....2018 Prezydenta Miasta Ełku z dnia .....2018 r. ww. nieruchomości przeznaczone są do sprzedaży w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego łącznego z SSSE S.A.

5. Przedmiotowe nieruchomości nie są obciążone ciężarami i hipotekami, nie toczy się w stosunku do nich żadne postępowanie.

6. Nieruchomość z poz. 1 położona jest przy drodze publicznej ul. Produkcyjnej, nieruchomość z poz. 2 przy drodze publicznej ul. Produkcyjnej oraz przy urządzonej ogólnodostępnej drodze stanowiącej własność Gminy Miasta Ełk, oznaczonej w ewidencji gruntów nr: 2095/6, 2095/9, 2095/12.

7. Brak urządzonych zjazdów z drogi – ul. Produkcyjnej oraz z urządzonej drogi ogólnodostępnej. Nabywca we własnym zakresie i na własny koszt wykona zjazd na nieruchomość, po wcześniejszym uzyskaniu decyzji lokalizacyjnej na jego budowę od zarządcy drogi, tj. Prezydenta Miasta Ełku.

8. Występujące na nieruchomości z poz.1 znaki geodezyjne podlegają ochronie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.).

9. Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży.

10. Sprzedający powiadomi nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, a w przypadku nie skorzystania z prawa pierwokupu o terminie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Koszty zawarcia: warunkowej umowy sprzedaży, umowy przenoszącej własność oraz opłaty od wniosków o wpis w księdze wieczystej pokryje nabywca nieruchomości.

11. Do ceny uzyskanej w przetargu zostanie doliczony VAT według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

**12.** Nabywca przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży pokryje koszty: sporządzenia operatu szacunkowego w kwocie 130,00 zł (sto trzydzieści złotych), podziału geodezyjnego w kwocie po 1.745,00 zł (jeden tysiąc siedemset czterdzieści pięć złotych), wydania wyrysów geodezyjnych w kwocie po 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych).

**13.** Ustala się, że maksymalny termin realizacji inwestycji nie przekroczy 5 (pięciu lat), tj. wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Termin ten liczy się od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

Gmina Miasto Ełk zastrzega prawo odkupu nieruchomości przez okres 5 lat na wypadek niezabudowania nieruchomości przez nabywcę, tj. niewybudowania budynku w stanie surowym zamkniętym, lub niedotrzymania zobowiązań wynikających z deklarowanej przez nabywcę oferty (w kwestii prowadzenia innowacyjnej działalności lub świadczenia innowacyjnych usług), w ciągu 5 lat od dnia sprzedaży. Z chwilą wykonania prawa odkupu nabywca zobowiązany jest przenieść z powrotem na rzecz Gminy Miasta Ełku własność nieruchomości za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży. Prawo odkupu podlega ujawnieniu w księdze wieczystej urządzonej dla tej nieruchomości.

**14.** 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).

**15.** Realizacja inwestycji zgodnie z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Ełk, zwanego „EŁK – PODMIEJSKA”.

**16.** Przyłącza do istniejących sieci nabywca wykona własnym staraniem na własny koszt, po uzgodnieniu z właścicielami lub zarządcami poszczególnych sieci.

**17.** Nabywca wystąpi do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Ełk o uzyskanie technicznych warunków zasilania nieruchomości w energię elektryczną.

**18.** Sprzedający nie wyklucza możliwości pośredniego posadowienia budynku i nie ponosi odpowiedzialności za złożone warunki geotechniczne gruntu.

**19.** Koszty ewentualnego wznowienia znaków granicznych ponosi nabywca.

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.

**20.** Wycinka drzew i krzewów znajdujących się w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wszelkie koszty z tym związane ponosi nabywca nieruchomości.

**21.** Nabywca nieruchomości poniesie koszty ewentualnego wyłączenia gruntu rolnego z produkcji rolnej. Sprawy związane z wyłączeniem gruntu z produkcji rolnej prowadzi Starostwo Powiatowe w Ełku.

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

**23.** Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

- przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie nieruchomości przed upływem ..... **2018 r.**
- jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie nieruchomości przed upływem ..... **2018 r.**

**24.** Niniejszy wykaz podaje się do publicznej wiadomości na okres 21 dni.

**25.** Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do publicznej wiadomości, co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu.

**26.** Dodatkowych informacji w przedmiotowej sprawie udziela Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Ełku, pok. 235, tel. 87 732 62 35.

Wywieszono na tablicy ogłoszeń: .....2018 r.

Zdjęto z tablicy ogłoszeń:.....2018 r.

---

Sprawę prowadzi: Ewa Galińska (kontakt: pokój 235, tel. 877326235, e-mail: e.galinska@um.elk.pl)  
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami – Tomasz Szymański (kontakt: pokój 234, tel. 877326155, e-mail: t.szymanski@um.elk.pl)  
Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami – Marta Herbszt (kontakt: pokój 236, tel. 877326236, e-mail: m.herbszt@um.elk.pl)