

**ZARZĄDZENIE NR 297.2019
PREZYDENTA MIASTA EŁKU**

z dnia 13 września 2019 r.

**w sprawie w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych
w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego oraz uchylecia zarządzeń Prezydenta Miasta Ełku: nr
1428.2018 z dnia 9 marca 2018 r i nr 1058.2017 z dnia 5 kwietnia 2017 r.**

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. 2204 z późn. zm.), 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 OLI1E/00040629/0, w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego, 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. Uchyla się zarządzenia:

1. 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;

2. nr 1058.2017 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 5 kwietnia 2017 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego łącznego z SSSE S.A. 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, 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">- wzdłuż granicy wschodniej i południowej znajdują się skarpy terenowe;- w południowej części działki znajdują się znaki geodezyjne - punkt osnowy pomiarowej 1212,- na nieruchomości znajduje się ślad drogi gruntowej,- rzeźba terenu o różnicy wysokości - od 124,6 m do 126,4 m. <p>Opis zadrzewienia występującego na nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Uzbrojenie w ul. Produkcyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none">- sieć wodociągowa wo150- elektroenergetyczna oświetleniowa eN- teletechniczna t- kanalizacja sanitarna ks315- kanalizacja deszczowa: kd 400- sieć elektroenergetyczna 3eS – w odległości ok. 500 m do granicy działki. <p>Nawierzchnia ulicy Produkcyjnej z masy asfaltowej z chodnikiem z kostki betonowej.</p>	1 473 000,00 zł (jeden milion czterysta siedemdziesiąt trzy tysiące złotych)

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"> - wzdłuż granicy południowo-wschodniej działki znajdują się skarpy terenowe; - w zachodniej części działki, przy granicy z pasem drogowym ulicy Produkcyjnej przebiega sieć elektroenergetyczna 2eSD, 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, - w sąsiedztwie działki znajduje się przepompownia ścieków, - na nieruchomości znajduje się ślad drogi gruntowej, - rzeźba terenu o różnicy wysokości: od 124,8 m do 126,9 m. <p>Opis zadrzewienia występującego na nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działka porośnięta jest drzewami i krzewami jedynie w północnej części, oraz na niewielkim fragmencie po zachodnie 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. <p>Drzewa powyżej 10 lat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sosna zwyczajna – 13 szt. - brzoza brodawkowata – 11 szt. - wierzba biała – 6 szt. - topola osika – 17 szt. <p>Uzbrojenie w ul. Produkcyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieć wodociągowa wo150 - elektroenergetyczna oświetleniowa eN - teletechniczna t - kanalizacja sanitarna ks315, ks160 - kanalizacja deszczowa: kd315, kd 200, kd250, kd400 - sieć elektroenergetyczna 3eS – w odległości ok. 300 m do granicy działki. <p>Nawierzchnia ulicy Produkcyjnej z masy asfaltowej z chodnikiem z kostki betonowej.</p>	1 636 000,00 zł (jeden milion sześćset trzydzieści sześć tysięcy złotych)
---	------	-----------------	-----------	---	--

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 m² 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 2018 r., poz. 1398).

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 nr2019 Prezydenta Miasta Ełku z dnia2019 r. ww. nieruchomości przeznaczone są do sprzedaży w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego.

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 2019 r. poz. 725 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 po 140,00 zł (sto czterdzieści 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. 2204 z późn. zm.) lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie nieruchomości przed upływem **2019 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 **2019 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 Elku, pok. 235, tel. 87 732 62 35.

Wywieszono na tablicy ogłoszeń:2019 r.

Zdjęto z tablicy ogłoszeń:.....2019 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)