

**ZARZĄDZENIE NR 767.2021
PREZYDENTA MIASTA EŁKU**

z dnia 1 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w drodze przetargu
pisemnego nieograniczonego.**

Na podstawie art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1, 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 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234), §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 (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), zarządzam co następuje:

§ 1. Przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego, 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 2878/2 o pow. 2,6329 ha,

2. nr 2878/3 o pow. 2,7717 ha, uregulowanych w księdze wieczystej nr OL1E/00040629/0, wymienionych w wykazie stanowiących 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 i zamieszczeniu na stronie internetowej urzędu.

§ 3. Uchyła się zarządzenie Prezydenta Miasta Ełku nr 497.2020 z dnia 8 maja 2020 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego oraz uchylecia zarządzenia Prezydenta Miasta Ełku nr 297.2019 z dnia 13 września 2019 r.

§ 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 wywoławcza nieruchomości netto	Wysokość wadium brutto, w tym podatek VAT 23%
1	2878/2	OL1E/00040629/0	2,6329 ha	Zgodnie z operatem ewidencji gruntów nieruchomość oznaczona jest jako użytek gruntowy „R” - grunty orne klasy IVb. Na działce znajdują się: - skupiska drzew i krzewów - ślad drogi gruntowej - wzdłuż granicy wschodniej i w części południowej skarpy terenowe. Nieruchomość położona jest przy drodze publicznej ul. Produkcyjnej Uzbrojenie w ul. Produkcyjnej: - sieć wodociągowa - teletechniczna - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - sieć elektroenergetyczna eS i 3eS oraz sieć oświetleniowa. Nawierzchnia ulicy Produkcyjnej z masy asfaltowej z chodnikiem z kostki betonowej.	1.316.450,00 zł (jeden milion trzysta szesnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych)	263.300,00 zł (dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta złotych)
2	2878/3	OL1E/00040629/0	2,7717 ha	Zgodnie z operatem ewidencji gruntów nieruchomość oznaczona jest jako użytek gruntowy „R” - grunty orne klasy IVb. Na działce znajdują się: - skupiska drzew i krzewów - wzdłuż granicy wschodniej skarpy terenowe - znaki geodezyjne - punkt osnowy pomiarowej 1212. Nieruchomość położona jest przy urządzonej ogólnodostępnej drodze stanowiącej własność Gminy Miasta Elk, oznaczonej w ewidencji gruntów nr: 2095/6, 2095/9, 2095/12.	1.385.850,00 zł (jeden milion trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych)	277.200,00 zł (dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście złotych)

			<p>Uzbrojenie w urządzonej ogólnodostępnej drodze stanowiącej własność Gminy Miasta Elk, oznaczonej w ewidencji gruntów nr: 2095/6, 2095/9, 2095/12:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieć wodociągowa - teletechniczna - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - sieć elektroenergetyczna oświetleniowa. <p>Nawierzchnia ulicy Produkcyjnej z masy asfaltowej z chodnikiem z kostki betonowej.</p> <p>Ponadto w ul. Produkcyjnej sieć elektroenergetyczna eS i 3eS.</p>	
--	--	--	---	--

1. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta "ELK - PODMIEJSKA", dla terenu ograniczonego ulicą Przemysłową, ulicą Suwalską, od wschodu i południa granicą miasta Elk, zatwierdzonym uchwałą nr XX/187/08 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2008 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr 49, poz. 1020 z dnia 31 marca 2008 roku, nieruchomości położone na terenie obrębu 2 miasta Elku, oznaczone w operacie ewidencji gruntów numerami **2878/2** i **2878/3** objęte są ustaleniami kwartałów oznaczonego na rysunku planu symbolem **PS-2** (dz. nr 2878/2, 2878/3) i **KDW.06-D15** (cz. dz. nr 2878/2, 2878/3), dla których zapisy planu brzmią następująco:

„§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 2,2m 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 50m² powierzchni usługowej lub 10 miejsc na 50 zatrudnionych.

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

7. projektuje się przepompownię ścieków P2, w technologii bezkratkowej, 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. [...]

KDW. 05-D20 - projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 20m i szerokości jezdni 7m. Obowiązuje wykonanie chodnika o szerokości minimum 1,5m po jednej stronie oraz oświetlenia ulicznego. Wprowadza się zakaz utwardzenia powierzchni żużlem. W przypadku likwidacji istniejącego torowiska dopuszcza się wykorzystanie tego terenu pod przebieg projektowanej drogi wewnętrznej KDW.05 lub też inny jej przebieg w zależności od sposobu zagospodarowania terenu wynikający z potrzeb potencjalnego inwestora."

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 2020 r., poz. 802 ze zmianami).

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. Preferowana branża produkcyjna.

3. W związku z tym, iż przedmiotowe nieruchomości objęte są granicami Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej:

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

- przedsiębiorcy mogą skorzystać z ulgi podatkowej na podstawie decyzji o wsparciu nowej inwestycji w ramach Polskiej Strefy Inwestycji.

Blizszych informacji w przedmiotowych sprawach udzieli SSSE Podstrefa Ełk, ul. A. Mickiewicza 15, tel. 87 6106272.

4. Zgodnie z zarządzeniem nr Prezydenta Miasta Ełku z dnia 2021 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. 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.

7. Występujące na nieruchomości z poz.2 znaki geodezyjne podlegają ochronie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 276 ze zmianami).

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

9. 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.

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

11. 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 580,00 zł (pięćset osiemdziesiąt złotych), wydania wyrysu geodezyjnego w kwocie po 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych).

12. 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.

13. 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).

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

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

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

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

18. 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.

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

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

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

22. 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 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie nieruchomości przed upływem **2021 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 **2021 r.**

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

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

25. Dodatkowych informacji w przedmiotowej sprawie udziela Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Ełku, pok. 234, tel. 87 7326232, 87 7326119.

Wywieszono na tablicy ogłoszeń: r.

Zdjęto z tablicy ogłoszeń: r.

Prezydent Miasta Ełku

Tomasz Andrukiewicz