

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ełku przy ulicy Stoczniowej, objętej obszarem Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefa Ełk, przeznaczonej do sprzedaży w drodze przetargu, według niżej podanego zestawienia:

1. **Oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości:** działka gruntu opisana w księdze wieczystej KW nr OL1E/00040629/0, położona na terenie obrębu 2 – Ełk 2, oznaczona nr 2867/3

2. **Powierzchnia nieruchomości:** 3,0167 ha

3. **Opis nieruchomości:**

- a) Według operatu ewidencji gruntów nieruchomość nr 2867/3 oznaczona została jako użytek gruntowy „R” - grunty orne klasy IVb. Kształt działki nieregularny, rzeźba terenu ogólnie równa. Nieruchomość niezabudowana, niezagospodarowana, porośnięta trawą i krzewami. Dojazd do nieruchomości bezpośredni z ulicy Stoczniowej.
- b) Uzbrojenie w pasie drogowym ulicy Stoczniowej – sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji deszczowej, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa, sieć teletechniczna.

4. **Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sposób jej zagospodarowania:** 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 z dnia 31 marca 2008 roku, poz. 1020, nieruchomość położona na terenie obrębu 2 miasta Ełku, oznaczona w operacie ewidencji gruntów numerem 2867/3 objęta jest ustaleniami kwartału oznaczonego na rysunku planu symbolem PS-2, dla którego 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 zieleni.*

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 bezskratkowej, dla której strefa oddziaływania winna się zawierać w granicach wyznaczonej działki zbierającej grawitacyjnie ścieki z przyległych terenów i przetoczeń ich do głównego kolektora istniejącego w ulicy Podmiejskiej. Przebieg uzbrojenia pokazany na rysunku planu, uzależniony będzie od lokalizacji dróg wewnętrznych."

Ww. działka 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 2021 r., poz. 485 z późn. zm.).

5. **Cena nieruchomości: 3.110.050,00 zł netto** (słownie: trzy miliony sto dziesięć tysięcy pięćdziesiąt złotych). Do ceny uzyskanej w przetargu zostanie doliczony VAT według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

6. 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 oraz posiadanie decyzji o wsparciu wydanej przez Suwalską Specjalną Strefę Ekonomiczną S.A. na nieruchomość będącą przedmiotem sprzedaży.

7. W związku z tym, iż przedmiotowa nieruchomość objęta jest 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.

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

8. **Informacja o przeznaczeniu do zbycia, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie: nieruchomość przeznaczona do zbycia w drodze przetargu:**

- a) Zgodnie z zarządzeniem nr 1232.2022 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 21 listopada... 2022 r. ww. nieruchomość przeznaczona jest do sprzedaży w drodze przetargu.
- b) Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona ciężarami i hipotekami, nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie.

- c) Brak urządzonych zjazdów z drogi – ul. Stoczniowej. 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.
- d) Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.

- h) 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).
- i) Realizacja inwestycji zgodnie z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Ełk, zwanego „EŁK – PODMIEJSKA”.
- j) Przyłącza do istniejących sieci nabywca wykona własnym staraniem na własny koszt, po uzgodnieniu z właścicielami lub zarządcami poszczególnych sieci.
- k) Nabywca wystąpi do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Ełk o uzyskanie technicznych warunków zasilania nieruchomości w energię elektryczną.
- l) Sprzedający nie wyklucza możliwości pośredniego posadowienia budynku i nie ponosi odpowiedzialności za złożone warunki geotechniczne gruntu.
- m) Ewentualna wycinka drzew i krzewów znajdujących się w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wszelkie koszty z tym związane ponosi nabywca nieruchomości.
- n) Nabywca nieruchomości poniesie koszty ewentualnego wyłączenia gruntu rolnego z produkcji rolnej. Sprawy związane z wyłączeniem gruntu z produkcji rolniczej prowadzi Starostwo Powiatowe w Ełku.
- o) Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.
- p) 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.

9. Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości: Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

- a) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie nieruchomości w terminie 6 tygodni licząc od daty wywieszenia wykazu do publicznej wiadomości, tj. przed upływem 10. stycznia 2023 r.

b) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie nieruchomości w terminie 6 tygodni licząc od daty wywieszenia wykazu do publicznej wiadomości, tj. przed upływem ..10 stycznia 2023 r.....

Niniejszy wykaz podaje się do publicznej wiadomości na okres 21 dni, tj. od ..29.11.2022r..... do ...20.12.2022r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Ełku przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 4 (I piętro) oraz zamieszcza na stronie internetowej urzędu.

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

Dodatkowe informacje w przedmiotowej sprawie udzielane są w Wydziale Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Ełku, pok. 234, tel. kontaktowy 87 7326232, 87 7326119, 87 7326236 (w poniedziałki w godzinach 8⁰⁰-16⁰⁰ oraz od wtorku do piątku w godzinach 7³⁰- 15³⁰).

Prezydent Miasta Ełku



Tomasz Andrukiewicz