

PREZYDENT MIASTA ELBLĄG

ogłasza trzeci ustny przetarg nieograniczony
na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Elbląg
(strona internetowa – <http://www.umelblag.pl> BIP – <https://bip.elblag.eu>)
(tel. kontaktowy 55 239-31-41, 55 239-34-51, e-mail: dgnig@umelblag.pl)

1. **Lokalizacja:** Elbląg, ul. **Strumykowa 67**.
2. **Opis nieruchomości:** nieruchomość niezabudowana, położona w Elblągu w dzielnicy Próchnik, o kształcie zbliżonym do trójkąta. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi użytek rolny (użytki Ps-V, S-Ps-V), jej zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.
3. **Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów i budynków:** obr. 33, działka nr **267** o pow. **0,2514 ha**. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą nr **EL1E/00113751/7**.
4. **Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:** zgodnie uchwałą nr VIII/129/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26.06.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla dzielnicy Próchnik w Elblągu, znaczna część przedmiotowej nieruchomości znajduje się w jednostce ZMU - funkcje zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej a pozostała część, zlokalizowana wzdłuż ulicy położona jest w jednostce 02 K-Z – tereny komunikacji. Ze szczegółowymi ustaleniami powyższego planu można zapoznać się pod adresem: <https://bip.elblag.eu/artukul/313/3509/018-mpzp-dzielnicy-prochnik-czesc-a-czesc-b>.
5. **Uzbrojenie:** przez nieruchomość przebiegają: sieci elektroenergetyczne wraz z słupem oświetleniowym, sieci telekomunikacyjne oraz sieć wodociągowa.
Zgodnie z pismem Elbląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. dostawę wody do celów socjalno-bytowych, należy przewidzieć z miejskiej sieci wodociągowej Dn. 80mm, zlokalizowanej w ul. Strumykowej, a z uwagi na brak miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w rejonie przedmiotowej nieruchomości, nie ma technicznych możliwości na odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz wód opadowych z terenu nieruchomości.
Szczegółowe warunki techniczne włączenia do poszczególnych sieci infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu, Nabywca zobowiązany będzie uzyskać u gestorów poszczególnych sieci, staraniem własnym i na własny koszt. Doprowadzenie uzbrojenia do nieruchomości i usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem, a także zasilenie obiektów w media, odbędzie się staraniem i na koszt Nabywcy, na warunkach wskazanych przez dysponentów mediów.
Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane, Nabywca zobowiązany będzie uzyskać stosowne uzgodnienia i oświadczenia, w tym oświadczenie projektanta o istnieniu lub braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, o ile nie będzie korzystał z odnawialnych źródeł ciepła. Oznacza to, że każdy Inwestor zamierzający wznieść nowy budynek, z uwzględnieniem wyjątków ustawowych, musi przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, uzyskać od przedsiębiorstwa ciepłowniczego, warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej. Brak takiego oświadczenia przedłożonego do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, potwierdzonego wydanymi warunkami przyłączenia, stanowić będzie brak formalny, uzasadniający pozostawienie bez rozpoznania wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę.
Informacje dotyczące istniejących sieci uzbrojenia dostępne są w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miejskiego w Elblągu (Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Al. Tysiąclecia 11A, pok. 12, tel. 55 237-47-11 do 55 237-47-14).
6. **Dostęp do drogi publicznej:** nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z ul. Strumykowej, w miejscu istniejącego zjazdu, obsługującego także działkę nr 268. W przypadku konieczności lokalizacji nowego lub przebudowy istniejącego zjazdu, przyszły Nabywca zobowiązany będzie wystąpić do zarządcy dróg z wnioskiem o wydanie decyzji na lokalizację/przebudowę zjazdu oraz uzyskać uzgodnienie projektu budowlanego zjazdu wraz z zagospodarowaniem terenu w jego obrębie.

7. **Cena wywoławcza nieruchomości: 222.350 zł (słownie złotych: dwieście dwadzieścia dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt),** plus podatek od towarów i usług (VAT), zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wycytowaną cenę sprzedaży nieruchomości wraz z należnym VAT, należy wpłacić na konto Urzędu Miejskiego w Elblągu, przed zawarciem umowy sprzedaży.
8. **Warunki udziału w przetargu:** w przetargu mogą uczestniczyć osoby, które wpłacą wadium, złożą oświadczenie, że znany jest im stan prawny i stan zagospodarowania nieruchomości, stanowiących przedmiot przetargu oraz oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami i przedmiotem przetargu oraz o przyjęciu ich bez zastrzeżeń.
9. **Termin i miejsce przeprowadzenia przetargu:** przetarg odbędzie się w dniu **16 grudnia 2024 r.**, o godz. **11⁰⁰**, w sali nr **300A** Urzędu Miejskiego w Elblągu.
10. **Termin, miejsce wpłaty oraz wysokość wadium:** wadium w wysokości **40.000 zł (słownie złotych: czterdzieści tysięcy),** należy wpłacić w kasie Urzędu Miejskiego w Elblągu lub na rachunek bankowy w Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie nr 02 1160 2202 0000 0006 2123 0769 w terminie do dnia **9 grudnia 2024 r.** **Za termin wniesienia wadium uznaje się datę zaksięgowania środków na rachunku Gminy Miasto Elbląg.** Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który ustalony zostanie jako Nabywca, zaliczone zostanie na poczet ceny nabycia nieruchomości. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone, niezwłocznie po zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni.
11. **Wysokość postąpienia:** o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem do pełnych dziesiątek złotych i wynosi **minimum 2.230 zł.**
12. **Skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży:** jeżeli uczestnik przetargu ustalony jako Nabywca uchyli się od podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, wpłacone wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Gminy Miasto Elbląg.
13. **Warunki nabycia nieruchomości:**
 - a) Nieruchomość objęta przetargiem była przedmiotem pierwszego ustnego przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego w dniu 17 czerwca 2024 r., drugiego ustnego przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego w dniu 30 września 2024 r., które zakończyły się wynikiem negatywnym.
 - b) Nieruchomość objęta przetargiem stanowi własność Gminy Miasto Elbląg i nie jest obciążona żadnymi prawami i długami wobec osób trzecich, za wyjątkiem praw wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu i przyłączy do tych sieci.
 - c) Realizacja budowy na gruncie rolnym, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wymaga przeprowadzenia odrębnej procedury administracyjnej, w celu uzyskania decyzji administracyjnej:
 - zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego (wraz z wynikającymi z tego wyłączenia obowiązkami), dot. użytków rolnych zaliczonych m.in. do klas: I, II, III, IIIa, IIIb, gruntów leśnych oraz gruntów szczególnie wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2-10 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82),
 - orzekającej o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego klas: IV, IVa, IVb, V i VI.Wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolnej, następuje na wniosek podmiotu, który na mocy posiadanego prawa do gruntu, określa charakter inwestycji oraz powierzchnię objętą wyłączeniem. Dla potwierdzenia tej powierzchni, do wniosku załącza się, zatwierdzony przez uprawnionego projektanta, projekt zagospodarowania działki.
Zezwolenie na wyłączenie gruntów rolnych na działce, nie obejmuje całej jej powierzchni, lecz tylko taką powierzchnię, na jakiej w projekcie zagospodarowania terenu, zaplanowano rozpoczęcie innego niż rolnicze, wykorzystywanie gruntów.
W rozdziale 3 cyt. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, określone zostały warunki oraz obowiązki, związane z uiszczaniem należności i opłat rocznych oraz wyłączenia, nie objęte obowiązkiem uiszczania opłat z tytułu wyłączenia.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości, wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, celem jej zagospodarowania, zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w pkt 4, wiązać się będzie z koniecznością poniesienia kosztów z tego tytułu.

Szczegółowy tryb wydawania decyzji w zakresie wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej, dostępny jest pod adresem: <https://bip.elblag.eu/sprawa-do-zalatwienia/335/wydawanie-decyzji-w-zakresie-wylaczenia-gruntow-rolnych-z-produkcji-rolnej> lub bezpośrednio w Departamencie Kształtowania Środowiska tut. Urzędu Miejskiego (pok. 242, tel.: 55 239-31-81).

- d) Wyłączanie gruntów z produkcji rolnej odbywać się będzie własnym staraniem i na własny koszt Nabywcy.
- e) Nabywca, zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087), o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych, ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
- Na właścicielu gruntu będzie ciążył obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie, na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- f) Gmina Miasto Elbląg nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości.
- g) Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do rozpoczęcia zabudowy, w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. i zakończenia zabudowy nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem, w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r. Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy, wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym wraz z elewacjami.
- h) Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia:
- że w przypadku niedotrzymania terminu rozpoczęcia zabudowy określonego w pkt 13 ppkt g), zobowiąże się do zapłaty na rzecz Gminy Miasto Elbląg kar umownych, w wysokości po 20.000 zł (słownie złotych: dwadzieścia tysięcy), za każdy rozpoczęty rok zwłoki, płatnych począwszy od 2027 roku;
 - że w przypadku niedotrzymania terminu zakończenia zabudowy nieruchomości określonego w pkt 13 ppkt g) zobowiąże się do zapłaty na rzecz Gminy Miasto Elbląg kar umownych, w wysokości po 20.000 zł (słownie złotych: dwadzieścia tysięcy), za każdy rozpoczęty rok zwłoki, płatnych począwszy od 2029 roku;
 - iż dobrowolnie podda się rygorowi egzekucji do kwoty 250.000 zł (słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt tysięcy), stosownie do przepisu art. 777 § 1 pkt 5 Kpc. Gminie Miasto Elbląg będzie przysługiwało prawo, do wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu nabycia nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu, klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2042 r.
- Gmina Miasto Elbląg będzie uprawniona do prowadzenia egzekucji przeciwko dłużnikowi, o ile dłużnik nie zapłaci wyżej opisanej kary umownej w terminie jej płatności, określonym powyżej. Fakt nie dokonania przez dłużnika zapłaty należności w powyższych terminach, potwierdzony zostanie przez Gminę Miasto Elbląg oświadczeniem przez nią złożonym i dołączonym do wniosku o nadanie temu aktowi (tytułowi egzekucyjnemu) klauzuli wykonalności.
- i) Dopuszcza się możliwość zmiany terminów zagospodarowania nieruchomości, o których mowa w pkt 13 ppkt g), jedynie z przyczyn nie leżących po stronie Nabywcy, bądź niezależnych od Nabywcy. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Nabywcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Nabywcy, nie stanowi przesłanki do zmiany terminów, określonych w pkt 13 ppkt g).
- j) W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed zrealizowaniem inwestycji, Nabywca nieruchomości pozostanie podmiotem zobowiązanym do ponoszenia wobec Gminy Miasto Elbląg, odpowiedzialności za realizację zabudowy nieruchomości, w sposób i w terminach określonych w pkt 13 ppkt g), w szczególności odpowiedzialności określonej w pkt 13 ppkt h).

- k) W przypadku zaistnienia konieczności usunięcia drzew i krzewów z terenu nieruchomości, Nabywca zobowiązany będzie uczynić to własnym staraniem i na własny koszt. Wycinka może nastąpić po uzyskaniu przez Nabywcę stosownego zezwolenia i może wiązać się z opłatami z tego tytułu.
- l) W związku z przebiegiem przez nieruchomość sieci uzbrojenia terenu, Nabywca zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, iż nie żąda i nie będzie żądać w przyszłości od Sprzedającego bądź gestorów tych sieci, ich usunięcia. Ponadto Nabywca zobowiąże się, w przypadku zgłoszenia przez gestorów sieci takiego żądania, do ustanowienia na ich rzecz służebności przesyłu, polegającej na prawie przebiegu sieci uzbrojenia terenu oraz prawie dostępu służb technicznych, w zakresie niezbędnym do eksploatacji tych sieci i usuwania awarii, w tym do ustanowienia nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz Elbląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
- m) Sprzedaż i wydanie nieruchomości w posiadanie Nabywcy następuje według danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków oraz w aktualnym stanie zagospodarowania, ewentualny koszt wznowienia punktów granicznych (granic) ponosi Nabywca.

14. Informacje dodatkowe:

- a) Przetarg przeprowadzony zostanie w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj. Dz.U. 2021 r. poz. 2213).
- b) Przetarg będzie ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej o co najmniej jedno postąpienie.
- c) Organizator przetargu zawiadomi osobę ustaloną jako Nabywca nieruchomości o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- d) Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji. W przypadku nie uzyskania, przez osobę ustaloną jako Nabywca nieruchomości, wymaganego zezwolenia, wpłacone wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Gminy Miasto Elbląg.
- e) Uczestnicy przetargu winni:
 - legitymować się dowodem osobistym, a ponadto w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy posiadać i przedłożyć komisji przetargowej:
 - osoby fizyczne - zaświadczenie o wpisie w CEIDG (wydrukowane ze strony internetowej Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej <https://www.biznes.gov.pl/pl/wyszukiwarka-firm/>),
 - osoby prawne – wypis z właściwego rejestru, a w przypadku KRS – informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców (wydrukowaną ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ems.ms.gov.pl>) oraz zgodę organów statutowych na nabycie nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu,
 - złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami i przedmiotem przetargu oraz o przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
 - złożyć pisemne oświadczenie, że znany jest im stan prawny i stan zagospodarowania nieruchomości,
 - złożyć pisemne oświadczenie o sposobie uczestnictwa w przetargu i sposobie nabycia wylicytowanej nieruchomości.
- f) W przypadku osób fizycznych, które przystępując do przetargu w ramach spółki cywilnej, działają również na rzecz nieuczestniczących w przetargu wspólników, winna zostać przedstawiona zgoda wspólników na nabycie nieruchomości lub umowa spółki uprawniająca wspólnika/wspólników uczestniczących w przetargu do nabywania nieruchomości bez zgody pozostałych wspólników.
- g) W przypadku działania poprzez pełnomocnika, pełnomocnik winien ponadto przedłożyć komisji przetargowej oryginał pełnomocnictwa, sporządzonego w formie aktu notarialnego lub pełnomocnictwa z notarialnie poświadczonym podpisem.
- h) W przypadku nabywania nieruchomości przez małżonków do wspólności ustawowej, na przetargu winni stawić się oboje małżonkowie lub jeden z małżonków, wraz z oryginałem szczegółowego

pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego lub pełnomocnictwa z notarialnie poświadczonym podpisem, albo ich pełnomocnik wraz z oryginałami szczegółowych pełnomocnictw obydwójga z małżonków, sporządzonymi w formie aktów notarialnych lub pełnomocnictw z notarialnie poświadczonymi podpisami.

i) Wszelkie koszty, w tym w szczególności opłaty notarialne i sądowe, związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi Nabywca.

15. **Zastrzeżenia:** Prezydent Miasta Elbląg może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości z podaniem przyczyny odwołania przetargu.