

**ZARZĄDZENIE NR 107/2024
PREZYDENTA MIASTA ELBLĄG**

z dnia 4 marca 2024 r.

**w sprawie zmiany terminów zabudowy nieruchomości gruntowej,
położonej w Elblągu przy ul. Warszawskiej 61**

Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), Prezydent Miasta Elbląg zarządza, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zmianę terminów zabudowy nieruchomości, określonych w §13 aktu notarialnego Rep. A nr 264/2024 z dnia 9 lutego 2024 r., zawartego przed Notariuszem Jolantą Frankowską w Kancelarii Notarialnej w Elblągu, dotyczącego umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynku, której przedmiotem była nieruchomość położona w Elblągu przy ul. Warszawskiej 61, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków w obrębie 14, jako działka nr 454/1 o pow. 0,6700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą EL1E/00041617/0.

2. Użytkownik wieczysty nieruchomości, w przypadku dokonania rozbiórki budynków na niej posadowionych, zobowiązany będzie do realizacji nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r., przy czym za zabudowanie nieruchomości uważa się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków.

3. W przypadku podjęcia przez użytkownika wieczystego decyzji o adaptacji istniejącej zabudowy, na cele zgodne z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będzie on zobowiązany do zakończenia adaptacji, tj. uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

4. W przypadku niedotrzymania któregokolwiek z terminów określonych powyżej, stosownie do art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Gmina Miasto Elbląg ustali dodatkową opłatę roczną, obciążającą użytkownika wieczystego.

§ 2. Wykonanie zarządzenia nastąpi w formie aktu notarialnego, którego koszty poniesie użytkownik wieczysty nieruchomości, opisanej w §1 ust. 1 niniejszego zarządzenia.

UZASADNIENIE

W dniu 24 stycznia 2022 r. przeprowadzony został pierwszy ustny przetarg nieograniczony na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, położonej w Elblągu przy ul. Warszawskiej 61, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obr. 14 jako działka nr 454/1 o pow. 0,6700 ha oraz sprzedaż budynków na niej posadowionych. W wyniku przetargu jako nabywcę nieruchomości wyłoniono „CMP Center Management Polska” Sp. z o.o.

Z uwagi na fakt, iż część działki nr 454/1 położona jest w granicach Portu Morskiego Elbląg, w dniu 24 lutego 2022 r. z ww. Spółką zawarta została umowa przedwstępna, gdyż na zbycie takiej nieruchomości potrzebne jest uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej.

Prezydent Miasta Elbląg, po uzyskaniu pozytywnych opinii zarówno podmiotu zarządzającego portem, jak również Urzędu Morskiego w Gdyni, wystąpił w dniu 12 maja 2022 r., do Ministra Infrastruktury, z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie powyżej opisanej czynności prawnej.

Minister Infrastruktury, decyzją DGM-3.564.95.2022 z dnia 12 sierpnia 2022 r., odmówił wyrażenia zgody na oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, na rzecz „CMP Center Management Polska” Sp. z o.o.

Proces odwoławczy od powołanej powyżej decyzji Ministra Infrastruktury, w trakcie którego:

- Gmina Miasto Elbląg złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na tę decyzję,

- Wojewódzki Sąd Administracyjny wydał wyrok uchylający zaskarżoną decyzję oraz nakazujący Ministerstwu ponowne rozpatrzenie sprawy,

- Minister Infrastruktury, po ponownym rozpatrzeniu sprawy, wydał decyzję wyrażającą zgodę na oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz ww. Spółki, trwał prawie 18 miesięcy.

W dniu 9 lutego 2024 r., Gmina Miasto Elbląg aktem notarialnym Rep. A nr 264/2024 ustanowiła na rzecz „CMP Center Management Polska” Sp. z o.o., prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w Elblągu przy ul. Warszawskiej 61 oraz zbyła na jej rzecz prawo własności budynków na niej posadowionych.

Przygotowując przedmiotową nieruchomość do obrotu oraz wyznaczając termin jej zagospodarowania, nie zakładano upływu tak długiego okresu czasu, potrzebnego na uzyskanie odpowiedniej zgody na jej zbycie.

W związku z zaistniałą sytuacją, Prezes Zarządu Spółki pismem z dnia 12 lutego 2024 r., zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu zagospodarowania nieruchomości do 31 grudnia 2027 r.

Nadmienić należy, iż przed przystąpieniem przez użytkownika wieczystego nieruchomości do procesu inwestycyjnego, konieczne będzie uzyskanie stosownych pozwoleń i decyzji.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest ustalenie nowego terminu zagospodarowania nieruchomości, tj. terminu zakończenia budowy do dnia 31 grudnia 2027 r.

Zmiana terminów zagospodarowania nieruchomości, ustalonych w umowie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, wymaga zachowania formy aktu notarialnego, którego koszty zobowiązany jest ponieść użytkownik wieczysty nieruchomości.