

## PREZYDENT MIASTA ELBLĄG

ogłasza pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości,  
stanowiących 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)

- 1. Lokalizacja:** Elbląg, ul. Michała Rosnowskiego.
- 2. Opis nieruchomości:** nieruchomość niezabudowana, położona na terenie Modrzewiny Południe, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przemysłowej, usługowej i magazynowej, zbiornika retencyjnego oraz przeznaczonych pod inwestycje terenów techniczno-przemysłowych.
- 3. Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów i budynków:** wg poniższej tabeli:

| Lp. | Lokalizacja             | Oznaczenie nieruchomości<br>wg ewidencji gruntów |       |               |              | Cena<br>wywoławcza                                                                             | Wadium    |
|-----|-------------------------|--------------------------------------------------|-------|---------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|     |                         | KW                                               | obręb | nr<br>działki | pow.<br>w ha |                                                                                                |           |
| 1.  | Michała<br>Rosnowskiego | 113678/1                                         | 27    | 895           | 3,8344       | <b>7.650.000 zł</b><br><br>plus należny podatek VAT,<br>zgodnie z obowiązującymi<br>przepisami | 1.200.000 |
|     |                         |                                                  |       | 896           | 0,0259       |                                                                                                |           |
|     |                         |                                                  |       | 901           | 3,5976       |                                                                                                |           |

- 4. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:** zgodnie z uchwałą Nr XXXII/664/2017 z dnia 28.12.2017 r. Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz poz. 625), nieruchomość położona jest na terenie „3PU” – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej. Ze szczegółowymi ustaleniami powyższego planu można zapoznać się na stronie <http://www.planowanie.umelblag.pl/?q=node/348>.

**4.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) wszelka działalność nie może być uciążliwa dla środowiska,
- b) wszelka emisja zanieczyszczeń do środowiska musi zawierać się w granicach terenu,
- c) na terenie ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej,

**4.2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 3PU:** dojazd do nieruchomości z ul. Michała Rosnowskiego (działka nr 45/1), oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDL 1/2.

Nieruchomość stanowiąca przedmiot przetargu położona jest na obszarze, dla którego uchwałą Nr XXIV/724/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 28 kwietnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu. Z aktualnym etapem zaawansowania prac związanych z uchwaleniem planu można zapoznać się na stronie <http://planowanie.umelblag.pl/?q=node/460>.

- 5. Skomunikowanie z drogami publicznymi:** Skomunikowanie z drogą publiczną, zgodnie z powołanym powyżej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu, drogą oznaczoną symbolem 7 KDL 1/2 (ul. Michała Rosnowskiego).

Departament Zarząd Dróg wyraził zgodę na skomunikowanie obszaru działek nr 895 i nr 901 poprzez zjazd tymczasowy, z Al. Jana Pawła II, do czasu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który będzie umożliwiał wykonanie docelowego zjazdu z ulicy Al. Jana Pawła II (procedura zmiany planu rozpoczęta na podstawie uchwały nr XXIV/724/2022 Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu obszaru Modrzewiny Południe w Elblągu). Zjazd z ul. Michała Rosnowskiego na działki nr 895 i nr 901 może zostać wykonany jako alternatywny, po wybudowaniu przez Gminę Miasto Elbląg tymczasowej drogi z płyt betonowych ul. Michała Rosnowskiego, co nastąpi do końca sierpnia 2024 r.

Na potrzeby skomunikowania działek nr 895 i nr 901 z drogą publiczną, jej przyszły Nabywca będzie zobowiązany do złożenia wniosku na lokalizację zjazdu, ze wszystkimi wymaganymi załącznikami wraz z późniejszym uzgodnieniem projektu zjazdu. Po uzyskaniu uzgodnienia, przyszły Nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do wybudowania zjazdu własnym staraniem i na swój koszt.



**6. Uzbrojenie:** nieruchomość położona jest na obszarze uzbrojonym w media komunalne.

Zgodnie z informacją uzyskaną od Elbląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.:

6.1. W celu dostawy wody, w łącznej ilości nieprzekraczającej 7 l/s na cele socjalno-bytowe oraz w ilości nieprzekraczającej 20 l/s na cele p.poż., konieczna jest budowa sieci wodociągowej DN150 mm o długości ok. 870 m.

6.2. Zasilenie nowych obiektów w wodę należy przewidzieć z istniejącego wodociągu DN300 mm, przebiegającego w kierunku Krasnego Lasu; włączenie do miejskiej sieci wodociągowej, należy wykonać w rejonie ul. Gen. Bolesława Nieczuja-Ostrowskiego.

Szczegółowe warunki techniczne włączenia do sieci technicznego uzbrojenia terenu, Nabywca zobowiązany będzie uzyskać bezpośrednio u gestorów poszczególnych sieci, staraniem własnym i na własny koszt. Zasilenie obiektów w media, odbędzie się staraniem i na koszt Nabywcy, na warunkach wskazanych przez dysponentów mediów. Kanalizacja deszczowa musi zapewniać odprowadzenie, za pomocą wpustów deszczowych, wód opadowych z projektowanej drogi docelowej, oznaczonej w powołanym w planie miejscowym symbolem 01 KG 2/2. Pozostałe sieci należy projektować uwzględniając docelowy przebieg drogi oraz w sposób skoordynowany z projektem tej drogi.

Ponadto Elbląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. do końca sierpnia 2024 r., wybuduje sieć kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, łącznie z przebudową sieci kanalizacji deszczowej:

6.3. celem odprowadzenia ścieków sanitarnych, w łącznej ilości nieprzekraczającej 7 l/s – wybuduje sieć kanalizacji sanitarnej DN200 mm, o długości ok. 330 m i włączy do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej do istniejącego przewodu w ul. Michała Rosnowskiego;

6.3. w celu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z nieruchomości, przebuduje istniejącą sieć kanalizacji deszczowej w ul. Michała Rosnowskiego (w kierunku ul. Antoniego Czuchnowskiego) oraz sieć kanalizacji deszczowej w ul. Michała Rosnowskiego, o łącznej długości 330 m.

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).

**7. Cena wywoławcza nieruchomości:** cenę wywoławczą nieruchomości zawiera powyższa tabela. Wylicytowaną cenę sprzedaży nieruchomości, plus podatek od towarów i usług (VAT), zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy wpłacić na konto Urzędu Miejskiego w Elblągu (które wskazane zostanie w protokole z przetargu), 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 **20 maja 2024 r.**, o godz. **11<sup>00</sup>**, w sali nr **300A** Urzędu Miejskiego w Elblągu.

**10. Termin, miejsce wpłaty oraz wysokość wadium:** wadium w wysokości **1.200.000 zł** (słownie złotych: jeden milion dwieście tysięcy), należy wpłacić na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Elblągu, prowadzony przez Bank PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie nr 95 1020 1811 0000 0902 0334 1138, w terminie do dnia **13 maja 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 w górę do pełnych dziesiątek złotych. Minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 76.500 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 stanowi własność Gminy Miasto Elbląg i nie jest obciążona żadnymi prawami i długami wobec osób trzecich.
- b) Gmina Miasto Elbląg nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz za złożone warunki geotechniczne gruntu.
- c) Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do rozpoczęcia zabudowy w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r. i zakończenia zabudowy nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem, w terminie do dnia 31 grudnia 2030 r. Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
- d) Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia:
  - że w przypadku niedotrzymania terminu rozpoczęcia zabudowy, określonego w pkt 13 ppkt c), zobowiąże się do zapłaty na rzecz Gminy Miasto Elbląg kar umownych, w wysokości po 500.000 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy), za każdy rozpoczęty rok zwłoki, płatnych począwszy od 2029 roku;
  - że w przypadku niedotrzymania terminu zakończenia zabudowy nieruchomości, określonego w pkt 13 ppkt c), zobowiąże się do zapłaty na rzecz Gminy Miasto Elbląg kar umownych, w wysokości po 500.000 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy), za każdy rozpoczęty rok zwłoki, płatnych począwszy od 2031 roku;
  - iż dobrowolnie podda się rygorowi egzekucji do kwoty 9.000.000 zł (słownie złotych: dziewięć milionów), 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 2050 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.

- e) Dopuszcza się możliwość zmiany terminów zagospodarowania nieruchomości, o których mowa w pkt 13 ppkt c), 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 c).
- f) W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed zrealizowaniem inwestycji, Nabywca nieruchomości od Gminy Miasto Elbląg, pozostanie podmiotem zobowiązanym do ponoszenia wobec Gminy Miasto Elbląg, odpowiedzialności za realizację zabudowy nieruchomości, w sposób i w terminach określonych w pkt 13 ppkt c), w szczególności odpowiedzialności, określonej w pkt 13 ppkt e), chyba że strony w umowie przenoszącej własność nieruchomości, postanowią inaczej.
- g) 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 stosownych zezwoleń i może wiązać się z opłatami z tego tytułu.
- h) Sprzedaż i wydanie nieruchomości w posiadanie Nabywcy, następuje według danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, 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 2023 r. poz. 344 ze zm) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu



przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 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) Z dniem podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary i korzyści związane z nieruchomością.
  - e) 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.
  - f) 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://aplikacja.ceidg.gov.pl/>),
      - 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.
  - g) 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.
  - h) W przypadku działania poprzez pełnomocnika, pełnomocnik winien ponadto przedłożyć komisji przetargowej oryginał pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego lub pełnomocnictwa z notarialnie poświadczonym podpisem.
  - i) 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.
  - j) 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.

PREZYDENT MIASTA  
*Witold Wróblewski*