

PREZYDENT MIASTA ELBLĄG

ogłasza pierwszy ustny przetarg nieograniczony na oddanie w użytkowanie wieczyste 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)

1. **Lokalizacja:** Elbląg, ul. Tamka 3C.
2. **Opis nieruchomości:** nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Elblągu u zbiegu Bulwaru Zygmunta Augusta oraz Alei Kardynała Wyszyńskiego. Dojazd do nieruchomości odbywa się z ul. Tamka (tj. z działki nr 338 obr. 15). Zgodnie z opinią Departamentu Zarząd Dróg Urzędu Miejskiego w Elblągu, istnieje możliwość skomunikowania działki, będącej przedmiotem przetargu, z drogą publiczną przy Bulwarze Zygmunta Augusta (tj. z działki nr 142/6 obr. 15), przy czym potencjalny Inwestor/Nabywca nieruchomości, zobowiązany będzie wystąpić do zarządcy drogi z wnioskiem o wydanie decyzji na lokalizację zjazdu oraz uzyskać uzgodnienie projektu budowlanego zjazdu wraz z zagospodarowaniem terenu w jego obrębie.
3. **Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów i budynków:** obręb 15, działka nr **340/6** o powierzchni **0,5448 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą nr **EL1E/00090858/9**.
4. **Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:** zgodnie z uchwałą Nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu, zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXIX/637/10 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu, działka nr 340/6 położona jest w jednostce UP-2.4 KP, z przeznaczeniem pod lokalizację zespołu parkingu 2-3 poziomowego dla autokarów oraz samochodów osobowych. Ze szczegółowymi ustaleniami powyższych planów można zapoznać się na stronie: <https://bip.elblag.eu/artukul/313/3458/002-mpzp-starego-miasta> i <https://bip.elblag.eu/artukul/313/3609/070-zmiany-fragmentow-mpzp-starego-miasta-w-elblagu>. Obszar Starego Miasta podlega ochronie konserwatorskiej i wymaga rewaloryzacji, uwzględniającej warunki konserwatorskie. Uzgodnieniu konserwatorskiemu podlegają projekty urbanistyczno-architektoniczne obiektów, szczególnie w zakresie sylwety widocznej od strony bulwaru i Starego Miasta. Wszelką działalność inwestycyjną należy poprzedzić wykonaniem badań archeologicznych, na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków.
Badania archeologiczne oraz historyczno-architektoniczne odsłoniętych relikwów murów fundamentowych i piwnicznych, winny objąć cały obszar bezpośredniego zainwestowania, a w przypadku odsłonięcia nawarstwień archeologicznych lub pozostałości architektury o wyjątkowej wartości dla poznania dziejów miasta Elbląga, niezbędne będzie poszerzenie obszaru badań poza teren bezpośredniego zainwestowania.
5. **Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania nieruchomości:** dla przedmiotowej nieruchomości, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu, uchwalonego uchwałą nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXIX/637/10 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu, wymagany jest szczególny sposób zagospodarowania. Zabudowa nieruchomości objętej przetargiem winna zostać zrealizowana zgodnie z ustaleniami powołanych powyżej planów i spełniać następujące warunki:
 - a) wszelką działalność inwestycyjną należy poprzedzać wykonaniem badań archeologicznych; podstawą do ich rozpoczęcia winno być zezwolenie właściwego konserwatora zabytków, na podstawie zatwierdzonej przez niego dokumentacji; wszystkie mury fundamentowe i piwniczne zniszczonych kamienic oraz przedproży, odsłonięte w wyniku badań archeologicznych i prac ziemnych, należy zinwentaryzować i poddać badaniom architektonicznym,
 - b) prace projektowe winny opierać się na wytycznych konserwatorskich, sformułowanych na podstawie badań, wymienionych w pkt 5 ppkt a),
 - c) uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków podlegają:
 - granice parcel;

- projekty architektoniczne i konstrukcyjne fundamentowania oraz inżynierskie, w zakresie sieci zewnętrznych;
 - reklamy, stanowiące nowy element kompozycji elewacji frontowych bądź wyposażenia przestrzeni ulicy;
 - zagospodarowania ulic i wewnątrz bloków;
- d) należy dążyć do jak najbardziej dyskretnej obecności instalacji oraz do jej ukrycia. Naziemne urządzenia sieciowe (stacje „trafo” itp.), należy realizować wyłącznie jako wbudowane;
- e) niezbędna jest dbałość projektantów o estetykę i wysoką jakość widocznych elementów infrastruktury (punkty oświetleniowe, pokrywy studzienek, stacje „trafo” itp.).
- 6. Uzbrojenie:** nieruchomość leży na terenie uzbrojonym w media komunalne; przez nieruchomość przebiega sieć energetyczna z latarnią, kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej wraz ze studzienkami i kratkami ściekowymi, sieć wodociągowa, telekomunikacyjna oraz nieczynna sieć gazowa. 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 nowych sieci 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).
- 7. Cena wywoławcza nieruchomości: 1.950.000 zł** (słownie złotych: jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy), plus podatek od towarów i usług (VAT), zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 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, stanowiącej 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 **24 czerwca 2024 r.**, o godz. **11⁰⁰**, w sali nr **300** Urzędu Miejskiego w Elblągu przy ul. Łączności 1.
- 10. Termin, miejsce wpłaty oraz wysokość wadium:** wadium w wysokości **300.000 (słownie złotych: trzysta tysięcy)**, należy wpłacić w kasie Urzędu Miejskiego w Elblągu lub na rachunek bankowy w Banku PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie [nr 95 1020 1811 0000 0902 0334 1138](https://www.pko.pl/pl/kontakt/numer-95-1020-1811-0000-0902-0334-1138), w terminie do dnia **16 czerwca 2024 r.** Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który ustalony zostanie jako Nabywca, zaliczone zostanie na poczet pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego 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 **19.500 zł**.
- 12. Skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży:** jeżeli uczestnik przetargu ustalony jako Nabywca, uchyli się od podpisania umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, 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, za wyjątkiem praw wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu i przyłączy do tych sieci.
 - b) Gmina Miasto Elbląg nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości.
 - c) Użytkowanie wieczyste zostanie ustanowione na okres 40 lat.
 - d) Pierwsza opłata z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, stanowić będzie 25% wylicytowanej ceny nieruchomości, plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Pierwszą opłatę wraz z należnym podatkiem VAT, należy wpłacić na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Elblągu, przed zawarciem umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
 - e) Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste stanowić będą 3% wylicytowanej ceny nieruchomości, plus należny podatek VAT.
 - f) Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Opłaty roczne mogą być aktualizowane nie częściej niż raz na 3 lata, w przypadku zmiany wartości nieruchomości.
 - g) Nabywca zobowiąże się, że przed przystąpieniem do zabudowy nieruchomości, ze względu na historyczną lokalizację zamku krzyżackiego oraz obwarowań miejskich, na obszarze Starego Miasta, wykonać własnym staraniem i na własny koszt, badania archeologiczne w zakresie, który zostanie określony przez właściwego konserwatora zabytków w pozwoleniu na prowadzenie badań archeologicznych; badania archeologiczne zostaną wykonane wraz z opracowaniem ich wyników, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz.840 ze zm.).
 - h) Sprzedający zastrzega, że w wyniku przeprowadzonych badań architektonicznych i archeologicznych granice geodezyjne nieruchomości mogą ulec zmianie, poprzez ich dostosowanie do historycznego podziału parcel, zgodnie z odkrytymi murami fundamentowymi. Koszty ewentualnej korekty granic geodezyjnych poniesie Gmina Miasto Elbląg. W przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni nieruchomości, rozliczenie różnicy powierzchni nastąpi w oparciu o cenę 1 m² uzyskaną w wyniku przetargu.
 - i) Nabywca nieruchomości zobowiąże się do zakończenia zagospodarowania nieruchomości w terminie do dnia 31 grudnia 2029 r. Za zakończenie zagospodarowania uważa się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
 - j) Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia:
 - że w przypadku niedotrzymania terminu zakończenia zagospodarowania nieruchomości, określonego w pkt 13 ppkt i), zobowiąże się do zapłaty na rzecz Gminy Miasto Elbląg, kar umownych w wysokości po 200.000 zł (słownie złotych: dwieście tysięcy), za każdy rozpoczęty rok zwłoki, płatnych począwszy od 2030 roku,
 - iż dobrowolnie podda się rygorowi egzekucji do kwoty 2.500.000 zł (słownie złotych: dwa miliony pięćset 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 2040 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.
- k) Dopuszcza się możliwość zmiany terminu zagospodarowania nieruchomości, o którym mowa w pkt 13 ppkt i), jedynie z przyczyn nieleżących 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 terminu, określonego w pkt 13 ppkt i).
 - l) W przypadku zbycia nieruchomości w obrocie wtórnym, przed zrealizowaniem inwestycji, Nabywca nieruchomości pozostanie podmiotem zobowiązanym do ponoszenia wobec Gminy Miasto Elbląg odpowiedzialności, za realizację zagospodarowania nieruchomości, w sposób

- i w terminie określonym w pkt 13 ppkt i), w szczególności odpowiedzialności określonej w pkt 13 ppkt j).
- m) W przypadku niedotrzymania przez Nabywcę nieruchomości terminu, o którym mowa w pkt 13 ppkt i) Gmina Miasto Elbląg, stosownie do art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustali dodatkową opłatę roczną obciążającą użytkownika wieczystego. Wysokość dodatkowej opłaty rocznej wynosić będzie 10% wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, ustalonego w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10% tej wartości.
- n) Jeżeli Nabywca będzie korzystał z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w tym, jeżeli nie zagospodaruje jej w terminie określonym w pkt 13 ppkt i), Sprzedający może, stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, przed upływem okresu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało ustanowione.
- o) 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.
- p) Oddanie w użytkowanie wieczyste 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 oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, najpóźniej w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- d) Z dniem podpisania, w formie aktu notarialnego, umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, 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 nieuzyskania, 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 www.firma.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 oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste 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.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Janusz Nowak
WICEPREZYDENT