

## PREZYDENT MIASTA ELBLĄG

ogłasza pierwszy ustny przetarg nieograniczony  
na sprzedaż nieruchomości rolnej, 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](mailto:dgnig@umelblag.pl))

1. **Lokalizacja:** wieś Sokołowo Włościańskie – w części wsi zwaną Posadą, obręb Sokołowo Włościańskie, gm. Obryte, powiat pułtuski, województwo mazowieckie.
2. **Opis nieruchomości:** Nieruchomość rolna z siedliskiem zabudowanym budynkiem gospodarczym, położona we wsi Sokołowo Włościańskie, położona nad rzeką Narew. Nieruchomość północną granicą przylega do drogi gminnej. Najbliższe otoczenie: od strony wschodniej i zachodniej to tereny użytkowane rolniczo i tereny zielone, od południa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W dalszym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tereny zielone, tereny użytkowane rolniczo oraz rzeka Narew.

Obrys działki regularny, zbliżony do trapezu. Niewielki spadek w kierunku zachodnim. Różnica wysokości terenu pomiędzy wschodnią a zachodnią granicą działki to ok. 0,5 m.

Nieruchomość położona na obszarze zagrożenia powodzią od rzeki Narew.

Teren siedliska nieutwardzony, zabudowany drewnianym budynkiem gospodarczym (stodołą), o pow. zabudowy ok. 120 m<sup>2</sup>, posadowionym przy zachodniej granicy działki. W sąsiedztwie budynku znajdują się fundamenty budynku mieszkalnego, ziemianka oraz studnia głębinowa. Centralny fragment działki porośnięty zielenią nieurządzoną. Południowa część nieruchomości stanowi dobrze utrzymane tereny upraw rolniczych.

Siedlisko nie posiada uzbrojenia oraz przyłączy mediów.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi gminnej.

3. **Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów i budynków:** wg poniższej tabeli:

Lokalizacja	Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów				
	KW	obręb	nr działki	pow. w ha	oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych
wieś Sokołowo Włościańskie	OS1U/00030691/5	18 Sokołowo Włościańskie	5/1	4,6800	Br-RVI, łVI, PsVI, RV, RVI

4. **Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:** dla obszaru, na którym zlokalizowana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot przetargu, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obryte**, nieruchomość znajduje się na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej** (ok. 2.000 m<sup>2</sup>) oraz **terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej** (pozostała część działki). Ewentualna zabudowa nieruchomości winna nastąpić w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, uzyskaną przez Nabywcę własnym staraniem i na własny koszt.
5. **Uzbrojenie:** brak uzbrojenia i przyłączy mediów. Zabudowa mieszkaniowa znajdująca się w sąsiedztwie posiada przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej oraz do sieci elektroenergetycznej. 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.  
Szczegółowe warunki techniczne włączenia do sieci technicznego uzbrojenia terenu, Nabywca zobowiązany będzie uzyskać bezpośrednio u gestorów poszczególnych sieci, staraniem własnym i na własny koszt. Informacje dotyczące istniejących sieci uzbrojenia dostępne są w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pułtusku.
6. **Cena wywoławcza nieruchomości: 250.000 zł (słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt tysięcy).** Do sprzedaży nieruchomości mają zastosowanie przepisy ustawy o podatku od towarów i usług

- (VAT), obowiązujące w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Na dzień publikacji ogłoszenia **sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z opodatkowania podatkiem od towarów i usług (VAT)**. W przypadku zmian przepisów prawa w tym zakresie, do wylicytowanej ceny zostanie doliczony należny podatek VAT. Wylicytowaną cenę sprzedaży nieruchomości, należy wpłacić na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Elblągu (podany w protokole z przetargu), przed zawarciem umowy sprzedaży.
7. **Warunki udziału w przetargu:** w przetargu mogą uczestniczyć osoby, które wpłacą wadium i złożą oświadczenia, o których mowa w pkt 13 ppkt e).
  8. **Termin i miejsce przeprowadzenia przetargu:** przetarg odbędzie się w dniu **11 grudnia 2023 r.**, o godz. **12<sup>00</sup>**, w sali nr **300A** Urzędu Miejskiego w Elblągu przy ul. Łączności 1.
  9. **Termin, miejsce wpłaty oraz wysokość wadium:** wadium, w wysokości **50.000 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt 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, w terminie do dnia **4 grudnia 2023 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.
  10. **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 2.500 zł.**
  11. **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.
  12. **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 umowy dzierżawy szczegółowo opisanej w pkt 12 ppkt b).
    - b) Nieruchomość objęta przetargiem jest przedmiotem umowy dzierżawy, na cele upraw rolnych, zawartej na czas określony. Zgodnie z warunkami umowy, może ona zostać wypowiedziana z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
    - c) Z uwagi na fakt, iż dzierżawca nieruchomości wysiał zboża ozime, wydanie nieruchomości w posiadanie Nabywcy nastąpi nie wcześniej niż po dokonaniu zbioru zbóż, jednak nie później niż do 30 września 2024 r.
    - d) Gmina Miasto Elbląg nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości.
    - e) Z uwagi na fakt, że nieruchomość stanowiąca przedmiot przetargu jest nieruchomością rolną, do jej zbycia mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2569 ze zm.), zwanej dalej u.k.u.r. W przetargu może wziąć udział każda osoba, która zamierza nabyć nieruchomość jako rolnik indywidualny lub powołując się na konkretny wyjątek z art. 2a ust 3 u.k.u.r., czy też na podstawie zgody z art. 2a ust. 4 u.k.u.r.
    - f) Zgodnie z przepisami u.k.u.r. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie **rolnik indywidualny**, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część, ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej, wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych, wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego Nabywcy, nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych, ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i ust. 3 u.k.u.r. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych, wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. W przetargu mogą wziąć udział osoby, które spełnią warunki określone definicją rolnika indywidualnego i będą w stanie, po wyłonieniu jako Nabywcę nieruchomości, przedłożyć w kancelarii notarialnej dokumenty, potwierdzające spełnienie warunków do nabycia nieruchomości rolnej, o których mowa w art. 7 u.k.u.r. (między innymi: oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej 5 lat poświadczone przez wójta(burmistrza), oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących własność, użytkowanie wieczyste, będących w samoistnym posiadaniu, dzierżawionych przez rolnika indywidualnego, zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały, oświadczenie o posiadaniu kwalifikacji rolniczych wraz z dokumentami potwierdzającymi kwalifikacje rolnicze).
    - g) Nabycie przedmiotowej nieruchomości przez **inny podmiot niż rolnik indywidualny** w rozumieniu u.k.u.r., może nastąpić **za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia**

**Rolnictwa (Oddział Terenowy w Warszawie), wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek Nabywcy nieruchomości.**

- h) W przypadku kiedy osoba wyłoniona w przetargu jako Nabywca nieruchomości:
- przystępująca do przetargu jako rolnik indywidualny, nie przedłoży w kancelarii notarialnej dokumentów opisanych w pkt 12 ppkt f);
  - niebędący rolnikiem indywidualnym, nie wystąpi do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie przedmiotowej nieruchomości;
  - niebędący rolnikiem indywidualnym, nie uzyska od Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa decyzji zezwalającej na nabycie nieruchomości rolnej, z uwagi na niespełnienie przesłanek przewidzianych w konkretnych przypadkach z art. 2a ust 4 u.k.u.r.; wpłacone przez niego wadium nie będzie podlegało zwrotowi.
- i) Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) może przysługiwać prawo pierwokupu nieruchomości. Prawo pierwokupu nie będzie przysługiwało KOWR m.in. jeżeli:
- 1) nabywcą nieruchomości rolnej jest:
    - jednostka samorządu terytorialnego,
    - Skarb Państwa,
    - spółka, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca u.k.u.r., w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową systemu dystrybucyjnego gazowego,
    - spółka kapitałowa lub grupa kapitałowa, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb u.k.u.r., w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową mienia określonego w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw aktywów państwowych oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych,
    - Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, lub spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, w zakresie zadań powierzonych przez Spółkę Celową zgodnie z art. 15 ust. 2 tej ustawy,
    - członek spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i u.k.u.r.,
    - inwestor, o którym mowa w art. 3a ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,
    - park narodowy nabywający nieruchomość rolną na cele związane z ochroną przyrody,
  - 2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, albo za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
  - 3) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego,
  - 4) w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania Nabywcy lub gminie graniczącej z tą gminą.
- j) W przypadku gdyby KOWR przysługiwało prawo pierwokupu, z Nabywcą zostanie zawarta warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości. Umowa sprzedaży nieruchomości zostanie z Nabywcą zawarta, jeśli KOWR nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu nieruchomości.
- k) Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
- l) 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.
- 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.

**13. Informacje dodatkowe:**

- a) Przetarg przeprowadzony zostanie w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.); ustawy z dnia 11 kwietnia

2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U z 2022 r. poz. 2569 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (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. Termin ten może być zmieniony przez organizatora, w szczególności gdyby postępowanie administracyjne, o którym mowa w pkt 12 ppkt g), nie zakończyło się w spodziewanym terminie, ewentualnie otrzymana przez Nabywcę decyzja, nie uzyskała jeszcze waloru ostateczności. Zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nastąpi w kancelarii notarialnej w Elblągu.
- 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,
  - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - 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,
  - złożyć pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości jako:
    - rolnik indywidualny,
    - osoba niebędąca rolnikiem indywidualnym – na podstawie wyjątku z art. 2a ust. 3 u.k.u.r.,
    - osoba niebędąca rolnikiem indywidualnym – na podstawie zgody z art. 2a ust. 4 u.k.u.r., o którą wystąpi własnym staraniem, po wyłonieniu go jako Nabywca 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.
- 14. 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