

ZARZĄDZENIE NR 418/2018
PREZYDENTA MIASTA ELBLĄG

z dnia 2 listopada 2018 r.

**w sprawie zmiany terminów zabudowy nieruchomości gruntowych
położonych w Elblągu przy ulicy Bednarskiej**

Na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zmianami) oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami)

zarządza się, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zmianę terminów zabudowy nieruchomości, określonych:

- 1) w § 7 pkt I aktu notarialnego Rep. A nr 1573/2007 z dnia 16 kwietnia 2007 r., zawartego przed Notariuszem Anną Malentą-Zduńczuk w Kancelarii Notarialnej w Elblągu, pomiędzy Gminą Miasto Elbląg, a Ryszardem Janem Mytych działającym w imieniu i na rzecz Spółki Zakład Usług Budowlanych "MYTYCH" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Elblągu, dotyczącego umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Elblągu przy ul. Rybackiej 37-41, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 115/27 o powierzchni 0,1055 ha oraz nieruchomości gruntowej położonej w Elblągu przy ul. Rybackiej 42-48, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 115/28 o powierzchni 0,1278 ha, dla których Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą KW nr EL1E/00079367/7; zmienionego aktem notarialnym Rep. A Nr 1043/2009 z dnia 24 kwietnia 2009 r. zawartego przed Notariuszem Tomaszem Rogowskim w Kancelarii Notarialnej w Elblągu, pomiędzy Gminą Miasto Elbląg, a Ryszardem Janem Mytych działającym w imieniu i na rzecz Spółki Zakład Usług Budowlanych "MYTYCH" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Elblągu, dotyczącego zmiany umowy sprzedaży Rep. A Nr 1573/2007 z dnia 16 kwietnia 2007 r.,
- 2) w § 7 pkt I ppkt d) aktu notarialnego Rep. A nr 3327/2010 z dnia 27 grudnia 2010 r., zawartego przed Notariuszem Anną Malentą-Zduńczuk w Kancelarii Notarialnej w Elblągu, pomiędzy Gminą Miasto Elbląg, a Ryszardem Janem Mytych działającym w imieniu i na rzecz Spółki Zakład Usług Budowlanych "MYTYCH" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Elblągu, dotyczącego umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Elblągu przy ul. Bednarskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 115/25 o powierzchni 0,1197 ha, dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą KW nr EL1E/00079367/7,
- 3) w § 7 pkt I ppkt d) aktu notarialnego Rep. A nr 2204/2010 z dnia 13 września 2010 r., zawartego przed Notariuszem Anną Malentą-Zduńczuk w Kancelarii Notarialnej w Elblągu, pomiędzy Gminą Miasto Elbląg, a Ryszardem Janem Mytych działającym w imieniu i na rzecz Spółki Zakład Usług Budowlanych "MYTYCH" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Elblągu, dotyczącego umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Elblągu przy ul. Bednarskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 115/26 o powierzchni 0,1016 ha, dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą KW nr EL1E/00079367/7,

- zmienionych aktem notarialnym Rep. A Nr 2308/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. zawartym przed Notariuszem Agnieszką Gajek w Kancelarii Notarialnej w Elblągu, pomiędzy Gminą Miasto Elbląg, a Ryszardem Janem Mytych działającym w imieniu i na rzecz Spółki Zakład Usług Budowlanych "MYTYCH" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Elblągu dotyczącego zmiany umów sprzedaży: Rep. A Nr 1573/2007 z dnia 16 kwietnia 2007 r.; Rep. A nr 3327/2010 z dnia 27 grudnia 2010 r.; Rep. A nr 2204/2010 z dnia 13 września 2010 r.
2. Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Elbląg nr DGNiG-RGiK.6831.3.2016.EHF dokonano połączenia działek nr 115/25, 115/26, 115/27, 115/28 i ponownego ich podziału na działki nr 115/31 o pow. 0,1207 ha, 115/32 o pow. 0,1507 ha, 115/33 o pow. 0,1832 ha. Obecnie dla działki:
- 1) nr 115/31 prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Elblągu księga wieczysta KW Nr EL1E/00103429/8,
 - 2) nr 115/32 prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Elblągu księga wieczysta KW Nr EL1E/00103430/8,
 - 3) nr 115/33 prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Elblągu księga wieczysta KW Nr EL1E/00079367/7.
3. Nowe terminy zagospodarowania nieruchomości dla kompleksu działek: tj. dz. nr 115/31, dla której urządzona jest księga wieczysta KW Nr EL1E/00103429/8 i dz. nr 115/32 dla której urządzona jest księga wieczysta KW Nr EL1E/00103430/8 ustala się łączny termin rozpoczęcia zabudowy do dnia 30.05.2020 r., natomiast łączny termin zakończenia zabudowy ustala się do dnia 30.10.2022 r. Termin rozpoczęcia zabudowy zostaje zachowany w przypadku rozpoczęcia zabudowy na jednej z działek kompleksu, natomiast termin zakończenia zabudowy uznaje się za zachowany w przypadku zabudowy łącznie obu działek. Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, natomiast za zakończenie zabudowy uważa się wybudowanie budynków w stanie surowym zamkniętym wraz z elewacjami.
4. Właściciel nieruchomości zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, w formie aktu notarialnego, że w przypadku niedotrzymania terminu rozpoczęcia bądź terminu zakończenia zabudowy zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Gminy Miasto Elbląg kar umownych w wysokości po 100.000 zł (słownie złotych: sto tysięcy) od każdej z działek za każdy rok zwłoki, płatnych w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty wystawionym przez Gminę Miasto Elbląg, począwszy od 2020 roku, a także iż dobrowolnie podda się rygorowi egzekucji do kwoty po 1.000.000 zł (słownie złotych: jeden milion) od każdej z działek, stosownie do przepisu art. 777 § 1 pkt 5 Kpc. Gminie Miasto Elbląg będzie przysługiwało prawo do wystąpienia z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2035 r. Gmina Miasto Elbląg będzie uprawniona do prowadzenia egzekucji przeciwko dłużnikowi, o ile dłużnik nie zapłaci kary umownej w terminie jej płatności, określonym powyżej. Fakt nie dokonania przez dłużnika zapłaty należności w powyższych terminach, zostanie potwierdzony oświadczeniem złożonym przez Gminę Miasto Elbląg i dołączonym do wniosku o nadanie temu aktowi (tytułowi egzekucyjnemu) klauzuli wykonalności.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia nastąpi w formie aktu notarialnego, którego koszty poniesie właściciel przedmiotowych nieruchomości.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Janusz Nowak
WICEPREZYDENT

UZASADNIENIE

W kwartale ulic Bednarska - Rybacka - Ścieżka Kościelna - Wodna w Elblągu zlokalizowany jest kompleks niezabudowanych nieruchomości składający się z działek nr 115/31, 115/32, 115/33, których właścicielem jest Zakład Usług Budowlanych "MYTYCH" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Elblągu. Ww. działki powstały z połączenia działek o nr 115/25, 115/26, 115/27, 115/28 i ponownego ich podziału geodezyjnego.

Działki nr 115/25, 115/26, 115/27 i 115/28 nabywane były przez Spółkę w drodze przetargów nieograniczonych, na przestrzeni ponad trzech lat.

Działki nr **115/27 i 115/28**, o łącznej pow. 0,2333 ha, w dniu 16 listopada 2007 r. były przedmiotem pierwszych ustnych przetargów nieograniczonych, w których warunkach zawarto m.in. zapis o terminach rozpoczęcia zabudowy w ciągu 2 lat od zawarcia umowy sprzedaży i zakończenia zabudowy w terminie 4 lat od dnia zawarcia umowy. Zapisy te zostały przeniesione do §7 pkt I aktu notarialnego umowy sprzedaży **Rep. A Nr 1573/2007 z dnia 16 kwietnia 2007 r.**

Zarządzeniem Nr 110/2009 Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 20 kwietnia 2009 roku w sprawie zmiany terminów zabudowy nieruchomości gruntowej położonej w Elblągu przy ulicy Rybackiej, Prezydent Miasta Elbląg wyraził zgodę na zmianę powyższych terminów zagospodarowania nieruchomości z uwagi na podjęcie uchwały Nr X/173/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu. Aktem notarialnym **Rep. A Nr 1043/2009 z dnia 24 kwietnia 2009 r.** dokonano zmiany powołanej wyżej umowy sprzedaży, w której zmienione zostały terminy rozpoczęcia zabudowy na dwa lata od dnia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zakończenia zabudowy na cztery lata od dnia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta zmieniony został uchwałą Nr XXIX/637/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 czerwca 2010 r.

Działka nr **115/25** o pow. 0,1197 ha oraz działka nr **115/26** o pow. 0,1016 ha w dniu 26 października 2009 r. były przedmiotem pierwszych ustnych przetargów nieograniczonych, które z uwagi na brak wpłaty wymaganego wadium zakończyły się wynikiem negatywnym. Drugi ustny przetarg nieograniczony na zbycie tych działek przeprowadzony został w dniu 15 marca 2010 r. W jego warunkach zawarto zapis o terminach rozpoczęcia zabudowy w terminie do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zakończenia zabudowy w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. Zapisy te zostały przeniesione do §7 pkt I ppkt d) aktu notarialnego **Rep. A nr 2204/2010 z dnia 13 września 2010 r.** umowy sprzedaży działki nr 115/26 oraz do §7 pkt I ppkt d) aktu notarialnego **Rep. A nr 3327/2010 z dnia 27 grudnia 2010 r.** umowy sprzedaży działki nr 115/25.

Działki nr 115/25 i 115/26 oraz działki nr 115/27 i 115/28 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta znajdowały się w różnych jednostkach planistycznych, oznaczonych kolejno jako MU-2.7 i MU-2.9 z preferowanym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz towarzyszącą funkcję usług publicznych i komercyjnych,

szczególnie w dolnych kondygnacjach zabudowy. Z ustaleń planu wynikało ponadto, iż zaleca się aby sąsiadujące ze sobą zespoły parcel tworzące fragment bloku urbanistycznego były realizowane przez tego samego inwestora oraz charakteryzowały się najwyższym standardem.

Zmianami wprowadzonymi do planu ww. uchwałą z 2010 r. połączono wszystkie przedmiotowe działki w jeden blok urbanistyczny z podstawowym przeznaczeniem zabudowy pod funkcję mieszkaniową oraz towarzyszącą funkcją w zakresie usług nieuciążliwych-publicznych i niepublicznych, w szczególności handlu, rzemiosła artystycznego, gastronomii oraz pomieszczeń biurowych, szczególnie w dolnych kondygnacjach zabudowy. Dodatkowo wprowadzono możliwość lokalizacji parkingów w części -1, tj. pod poziomem parteru zabudowy i posadzki wewnątrz.

Właściciel przedmiotowych nieruchomości na wszystkich działkach wykonał, zgodnie z zapisami powołanych aktów notarialnych, badania architektoniczne oraz archeologiczne. Natomiast jako przyczynę opóźnienia realizacji inwestycji, podaje długoterminowy proces zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, posiadanie przez prywatne osoby terenu ulicy Ścieżka Kościelna przylegającej do przedmiotowych działek, które odmawiają zgody na podjęcie działalności budowlanej. Skutkuje to opóźnieniem prac projektowych oraz konieczność zmian w harmonogramie kolejnych etapów zabudowy.

Dotychczas zakończona została zabudowa działki nr 115/33 z sześcioma kamienicami. Właściciel nieruchomości podkreśla także, iż ze względów technicznych zabudowa działki nr 115/31 możliwa będzie dopiero po zrealizowaniu inwestycji na działce nr 115/32.

Mając na uwadze powyższe uzasadniona jest zmiana terminów zabudowy dla całego kwartału.

Zmiana terminów zagospodarowania nieruchomości, ustalonych w umowach sprzedaży, wymaga zachowania formy aktu notarialnego, którego koszty zobowiązana jest pokryć Spółka.

DYREKTOR DEPARTAMENTU
GEODETY MIĘDZYSKI

Sławomir Skorupa