

UCHWAŁA NR XL.110.2025
RADY MIASTA EŁKU

z dnia 21 maja 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości

Na podstawie § 3 ust. 3 pkt 9 uchwały nr XLVIII.488.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2023 r. poz. 17 i 1417) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na nabycie w ramach wykonania prawa odkupu własności nieruchomości gruntowych położonych w Ełku przy ul. Podmiejskiej, oznaczonych w operacie ewidencji gruntów obrębu 0002 Ełk 2 numerem 2102/4 o obszarze 0,7265 ha oraz numerem 2122 o obszarze 0,0893 ha, dla których Sąd Rejonowy w Ełku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OL1E/00075108/6.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Michał Tyszkiewicz

Uzasadnienie

I. Faktyczne:

1. Nieruchomość złożona z działek oznaczonych w operacie ewidencji gruntów obrębem 0002 Ełk 2 nr 2102/4 i nr 2122 o łącznej powierzchni 0,8158 ha, dla których Sąd Rejonowy w Ełku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OL1E/00075108/6, została sprzedana przez gminę miasto Ełk w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego HEMP WORLD spółka z o.o. z siedzibą w 19-300 Ełku, ul. Juliusza Słowackiego 15E lok. 6.

2. Nabywca nieruchomości w złożonej ofercie przetargowej zobowiązał się do:

1) realizacji prac w następujących etapach:

- I etap: zakup nieruchomości w celu stworzenia na nieruchomości centrum badawczo rozwojowego wraz z zapleczem magazynowo-biurowym, placem manewrowym w tym miejscami parkingowymi, będącymi przygotowaniem do drugiego etapu. Zakładany czas realizacji: lata 2020 – 2023. Planowana wartość inwestycji 2 500 000 mln zł;

- II etap: realizacja prac B+R (działalność badawczo-rozwojowa), m.in. Opracowanie i wdrożenie procesu produkcji granulowanej biodegradowalnej masy celulozowej z roślin włóknistych. Zakładany czas realizacji: lata 2023 – 2024. Planowana wartość inwestycji 3 500 000 mln zł;

- w III etapie planowana była rozbudowa zakładu o halę usługowo-produkcyjną oraz zakup linii technologicznych. Zakładany czas realizacji: lata 2024 – 2025. Planowana wartość inwestycji 34 000 000 mln zł;

2) stworzenia 25 miejsc pracy;

3) wdrożenia innowacji polegającej na:

- integracji nowych innowacyjnych systemów IT z istniejącymi rozwiązaniami w przedsiębiorstwie.

- wdrożenia mechanizmów wsparcia innowacyjności na poziomie programów operacyjnych na poziomie krajowym i regionalnym oraz ich korekty pod kątem potrzeb przedsiębiorstwa i wyzwań innowacyjnej gospodarki przedsiębiorstwa.

- opracowaniu procesu produkcji granulowanej biodegradowalnej masy celulozowej z roślin włóknistych do opracowania biokomponentów oraz bioproduktów dla różnych dziedzin przemysłu (w szczególności budownictwa, sektora papierniczego, opakowań, spożywczego) za pomocą innowacyjnego procesu mechanicznego z wykorzystaniem i zagospodarowaniem odpadów powstających podczas produkcji oraz recyklingu co pozwoli na uzyskanie dodatkowego źródła dochodu w postaci produkcji np. nieżywnościowych surowców odtwarzalnych.

3. W akcie notarialnym Rep. A nr 2482/2020 z dnia 16.06.2020 r. gmina miasto Ełk zastrzegła prawo odkupu nieruchomości opisanej przez okres 5 lat na wypadek niezabudowania nieruchomości przez nabywcę, tj. niewybudowania budynku w stanie surowym zamkniętym lub niedotrzymania zobowiązań wynikających z deklarowanej przez nabywcę oferty (w kwestii prowadzenia innowacyjnej działalności lub świadczenia innowacyjnych usług), w ciągu 5 lat od dnia sprzedaży. Z chwilą wykonania prawa odkupu nabywca zobowiązany jest przenieść z powrotem na rzecz gminy miasta Ełku własność nieruchomości za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży.

4. Założenia oferty złożonej przez HEMP WORLD spółka z o.o. oraz uwarunkowania wynikające z aktu notarialnego nie zostały przez kupującego zrealizowane – co potwierdziła wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniu 3.01.2025 r. przy udziale pracowników Urzędu Miasta Ełku oraz przedstawiciela HEMP WORLD spółka z o.o. w Ełku.

5. Na podstawie protokołu z przeprowadzonej kontroli terenowej, stwierdzono znaczące rozbieżności pomiędzy założeniami inwestycyjnymi, wynikającymi z aktu notarialnego oraz oferty przetargowej, a aktualnym stanem realizacji przedsięwzięcia. Przede wszystkim spółka pod firmą HEMP WORLD spółka z o.o. nie wywiązała się:

- ze zlokalizowania na nieruchomości inwestycji przeznaczonej do prowadzenia innowacyjnej działalności lub świadczenia innowacyjnych usług oraz utworzenia nowych miejsc pracy;

- ze zrealizowania inwestycji (wybudowania budynku w stanie surowym zamkniętym) w terminie nie dłuższym niż 5 lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności.

6. Dnia 3 kwietnia 2025 r. zostało wydane zarządzenie nr 168.2025 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 3 kwietnia 2025 r. w sprawie odkupu przedmiotowych nieruchomości.

7. W związku z powyższym dnia 16 kwietnia 2025 r. gmina miasto Ełk złożyła w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 4926/2025) oświadczenie o wykonaniu przysługującego gminie miastu Ełk prawa odkupu.

8. Pismem z dnia 17 kwietnia br. Hemp World Sp. z o.o. została poinformowana o wykonaniu prawa odkupu przez gminę miasto Ełk oraz została wezwana do wyznaczenia kancelarii notarialnej oraz terminu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości z powrotem na rzecz miasta.

9. Przeniesienie z powrotem na rzecz miasta własności przedmiotowej nieruchomości nastąpi poprzez zwrot ceny nabycia nieruchomości, tj. w wysokości 485.100 zł netto (596.673 zł brutto) oraz kosztów sprzedaży, tj. sporządzenia umowy sprzedaży warunkowej z dnia 15 maja 2020 r. Rep. A nr 1034/2020 – w wysokości 1230 zł brutto i umowy przeniesienia własności z dnia 16 czerwca 2020 r. Rep. A 2482/2020 w wysokości 1434 zł brutto.

Cena sprzedaży 1 m² przedmiotowej nieruchomości za jaką gmina miasto Ełk zbyła na rzecz Hemp World Sp. z o.o. wynosiła 59,46 zł/m² netto. Natomiast obecnie, średnie ceny sprzedaży nieruchomości o podobnym przeznaczeniu kształtują się na poziomie około 110 zł/m² netto.

10. Plan wydatków na rok 2025 związany z zakupami inwestycyjnymi wynosi 4.000.000 zł, z czego obecne zaangażowanie wynosi 1.316.988,80 zł, a pozostała kwota 2.683.011,20 zł

II. Prawne:

§ 3 ust. 3 pkt 9 uchwały nr XLVIII.488.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2023 r. poz. 17 i 1417) wskazuje, że bez zgody rady prezydent może nabywać nieruchomości, jeżeli ich nabycie następuje za cenę nie wyższą niż 300.000 zł netto. Przedmiotowe nieruchomości mają być odkupione za cenę wyższą, dlatego zasadne jest podjęcie uchwały.

Projekt uchwały został przygotowany przez Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami, zaopiniowany pod względem formalno-prawnym przez Biuro Prawne w Wydziale Nadzoru Urzędu Miasta Ełku oraz legislacyjno-redakcyjnym przez sekretarza miasta.