

**UCHWAŁA NR XLVI.460.2022**  
**RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 28 września 2022 r.

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079), art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Zasady ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Ełk oraz zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Miasto Ełk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Ełk,
- 2) radzie - należy przez to rozumieć Radę Miasta Ełku,
- 3) prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Ełku,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i poz. 815),
- 5) jednostkach organizacyjnych – należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej,
- 6) zbyciu - należy przez to rozumieć zbycie w rozumieniu art. 4 pkt 3b ustawy.

**Rozdział 2.**  
**Zasady nabywania nieruchomości**

§ 3. 1. Prezydent w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy.

2. Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.

3. Bez zgody rady prezydent może nabywać nieruchomości:

- 1) przeznaczone na lokale komunalne,
- 2) jeżeli ich nabycie skutkuje znacznym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja jest nieskuteczna,
- 3) jeżeli ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości, ułatwiając gospodarowanie nimi,
- 4) w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości,
- 5) stanowiące udział we współwłasności nieruchomości,
- 6) stanowiące udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu,
- 7) jeżeli ich nabycie następuje nieodpłatnie,
- 8) nieobciążone hipoteką,
- 9) jeżeli ich nabycie następuje za cenę nie wyższą niż 300.000 zł netto.

4. W przypadkach niewymienionych w ust. 3, nabycie nieruchomości jest możliwe po uzyskaniu zgody rady.

5. Cena nabywanej nieruchomości płatna jest jednorazowo.

### **Rozdział 3.**

#### **Sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste**

§ 4. Prezydent może zbywać nieruchomości stanowiące własność gminy w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie z zastrzeżeniem niniejszych zasad.

§ 5. 1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, prezydent, kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości:

- 1) niezabudowane, a przeznaczone do zabudowy,
- 2) zabudowane obiektami budowlanymi przeznaczone do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 3) zabudowane obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu,
- 4) przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania.

2. Nieruchomość może być oddana w użytkowanie wieczyste na czas krótszy niż 99 lat w następujących przypadkach:

- 1) gdy oddawany jest w użytkowanie wieczyste udział w gruncie związany ze sprzedażą lokali użytkowych lub niezbędny do obsługi garażu,
- 2) gdy grunt oddawany jest w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

3. Jeżeli nieruchomości, o których mowa w ust. 2 oddawane są w użytkowanie wieczyste, okres jego trwania należy ustalić w takim wymiarze, by wygasło z datą wygaśnięcia tego prawa w stosunku do nieruchomości przyległej, przy czym okres na jaki następuje oddanie nie może być krótszy niż 40 lat.

4. Prezydent może dokonać, bez zgody rady zmiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, nabytych na podstawie różnych tytułów prawnych w zakresie sposobu, celu, przeznaczenia, okresu trwania i korzystania z nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

5. Jeżeli jest to konieczne, to wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste następuje przeniesienie prawa własności do położonych na nieruchomości budynków.

§ 6. 1. Bez zgody rady prezydent może zbywać nieruchomości gminne poprzez:

- 1) sprzedaż, z zastrzeżeniem że wartość nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży nie jest wyższa niż 1.000.000 zł netto;
- 2) zamianę, z zastrzeżeniem, że dopłata gminy z tytułu różnicy wartości nieruchomości zamienianej z nieruchomością gminy nie może być wyższa niż 300.000 zł netto;
- 3) oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości i sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, z zastrzeżeniem że wartość nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nie jest wyższa niż 1.000.000 zł netto;
- 4) wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez miasto lub do których miasto przystąpiło po podjęciu przez radę stosownych uchwał;
- 5) zniesienie współwłasności, z zastrzeżeniem, że wartość nieruchomości będącej we współwłasności nie jest wyższa niż 1.000.000 zł netto.
- 6) wprowadzanie zmian udziałów gminy w częściach wspólnych nieruchomości, z zastrzeżeniem, że wartość nieruchomości będącej we współwłasności gminy nie jest wyższa niż 1.000.000 zł netto.

2. W przypadkach niewymienionych w ust. 1, zbycie nieruchomości jest możliwe po uzyskaniu zgody rady.

§ 7. 1. Wyraża się zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przeniesienie udziałów gminy na rzecz pozostałych współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty lub na rzecz osób trzecich.

2. Nabywcę udziałów wyłącza się w trybie przetargowym. Od tego trybu można odstąpić w przypadku, gdy zbycie następuje na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

3. Zniesienie współwłasności może również nastąpić poprzez podział nieruchomości lub ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami gminy.

§ 8. 1. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych w trybie bezprzetargowym następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Odstępuje się od obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowane na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

3. Odstępuje się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca. Zbycie w trybie bezprzetargowym może nastąpić wyłącznie na rzecz wszystkich dotychczasowych użytkowników wieczystych nieruchomości albo wszystkich ich spadkobierców.

§ 9. 1. W przypadku sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości w wyniku uwzględnienia roszczeń o których mowa w art. 209a ustawy, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od ceny nieruchomości.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie przez prezydenta od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, udzielonej od sprzedaży udziałów w gruncie przy realizacji roszczeń, o których mowa w art. 209a ustawy, w przypadku jeżeli zbycie udziału w gruncie nastąpi wraz ze sprzedażą lokalu mieszkalnego po upływie ustawowego terminu do żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

§ 10. 1. Cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, ustaloną na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, obniża się o 10%.

2. Pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 10%, jeżeli nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków.

§ 11. Zbycie nieruchomości niezabudowanych oraz nieruchomości zabudowanych odbywa się za jednorazową spłatą.

#### **Rozdział 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 12. Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot odrębnej własności lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale mieszkalne.

§ 13. Decyzję o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży podejmuje prezydent.

§ 14. 1. Rada ustala bonifikatę przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Wysokość bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego, który zostanie przeznaczony do zbycia uzależnia się od długości okresu najmu ustalonego na dzień złożenia wniosku o wykup lokalu. Bonifikata przysługuje najemcy, który złożył wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego i legitymuje się ponad:

- 1) pięcioletnim okresem najmu - w wysokości 50 %;
- 2) dziesięcioletnim okresem najmu - w wysokości 90 %; od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty o której mowa w ust. 1 najemcy, który nie zalega z czynszem i innymi opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu i nie posiada innej nieruchomości mieszkalnej.

§ 15. Bonifikata o której mowa w § 14 obejmuje zwaloryzowaną kaucję przysługującą najemcy w związku z nabyciem przez niego lokalu mieszkalnego.

§ 16. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się:

- 1) za jednorazową spłatą lub
- 2) w systemie ratalnym, w którym spłata ceny lokalu wraz z gruntem może być rozłożona na okres do 10 lat.

#### **Rozdział 5. Sprzedaż lokali użytkowych**

§ 17. Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą sprzedaży lokali użytkowych stanowiących przedmiot odrębnej własności lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale.

**§ 18.** Decyzję o przeznaczeniu lokali użytkowych do sprzedaży podejmuje prezydent.

**§ 19. 1.** W przypadku zbywania lokali użytkowych innych niż garaże, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, którzy są najemcami przez łączny nieprzerwany okres co najmniej pięciu lat, przy czym najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony i z tego tytułu nie posiadają zaległości.

2. W przypadku przeznaczenia lokalu użytkowego do sprzedaży, osoby uprawnione do pierwszeństwa w jego nabyciu, zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa.

3. Osoby, o których mowa w ust. 2 korzystają z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu użytkowego jeżeli złożą wniosek o nabycie w terminie 50 dni licząc od dnia doręczenia zawiadomienia wraz z pisemnym oświadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

**§ 20.** W przypadku bezprzetargowej sprzedaży lokali użytkowych dopuszcza się:

- 1) zbycie za jednorazową spłatą,
- 2) zbycie w systemie ratalnym, w którym spłata ceny lokalu wraz z gruntem może być rozłożona na okres do 10 lat.

**§ 21.** Sprzedaży garaży dokonuje się, z uwzględnieniem potrzeb gminy, wyłącznie w trybie przetargowym.

## **Rozdział 6.**

### **Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi**

**§ 22. 1.** Bez zgody rady prezydent może obciążać odpłatnie lub nieodpłatnie nieruchomości gminne ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) służebności gruntowej;
- 2) służebności przesyłu

2. Zgody rady wymaga obciążenie hipoteką nieruchomości stanowiących własność gminy.

3. Wyraża się zgodę na nieodpłatne obciążanie nieruchomości miasta służebnościami gruntowymi na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

4. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział 7.**

### **Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę oraz ich obciążanie na podstawie innych tytułów prawnych**

**§ 23. 1.** Rada wyraża zgodę prezydentowi na przekazywanie nieruchomości gminy w użytkowanie, dzierżawę oraz udostępnianie na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym w zawartej umowie.

**§ 24. 1.** Przedmiotem dzierżawy mogą być nieruchomości, które nie są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lecz jednorazowo na okres nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością zawierania umów na kolejny okres.

2. Na czas nieoznaczony mogą być wdzierżawiane nieruchomości gruntowe:

- 1) w celu urządzenia dróg dojazdowych, dojazdów do lokali oraz nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,
- 2) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, współwłasność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,
- 3) na cele rolne,
- 4) pod obiektami stanowiącymi nakłady podmiotów wnioskujących o dzierżawę,
- 5) na cele związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej,

- 6) na cele związane z postawieniem kontenerów na odpady,
- 7) na rzecz osób prawnych Gminy Miasta Ełku na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te są ich celami statutowymi albo określonymi w umowie spółki (akcie założycielskim), a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową albo określoną w umowie spółki (akcie założycielskim),
- 8) na rzecz stowarzyszenia ogrodowego w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073),
- 9) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 10) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

3. Umowy dzierżawy mogą być zawierane na kolejny okres z dotychczasowymi dzierżawcami. Przy zawieraniu kolejnych umów dzierżawy nieruchomości zabudowanych należy brać pod uwagę stan techniczny i estetyczny obiektów.

4. Upoważnia się Prezydenta do wydzierżawiania nieruchomości stanowiących mienie gminy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

## **Rozdział 8.**

### **Odliczanie nakładów od ceny nabycia lokalu w związku z poniesionymi kosztami na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę budynku**

§ 25. 1. Nakłady poniesione na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę budynku w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mogą być odliczone od ceny sprzedaży lokalu – w oparciu o art. 218 ustawy o gospodarce nieruchomościami – na podstawie umowy, zawartej pomiędzy prezydentem a przyszłym najemcą lokalu, w której uzgodniono wykonanie określonych prac budowlanych.

2. Określenie zakresu prac ustala się w umowie, na podstawie dokumentacji projektowej zatwierdzonej przez Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami oraz Wydział Mienia Komunalnego Urzędu Miasta Ełku oraz w oparciu o szacunkowy koszt przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku w wyniku czego nastąpi wyodrębnienie lokalu.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

§ 26. Wejście w życie niniejszej uchwały nie powoduje obowiązku dostosowania treści umów dotychczas obowiązujących.

§ 27. Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzjami ostatecznymi stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 28. Do spraw wszczętych i niezakończonych zawarciem umów cywilnoprawnych stosuje się przepisy niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 29.

§ 29. Sprzedaż lokali na podstawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, dla których prezydent wydał zarządzenie w sprawie przeznaczenia lokalu do sprzedaży i ogłoszenia wykazu, dokonuje się w oparciu o przepisy dotychczasowe.

§ 30. Traci moc uchwała nr XIX/174/07 Rady Miasta Ełku z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Ełku (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2008 r. poz. 615 i 1245, z 2011 r. poz. 1815, z 2012 r. poz. 1586, z 2015 r. poz. 1492 i 3152 oraz z 2016 r. poz. 1967).

§ 31. Traci moc uchwała nr XXXIII/227/97 Rady Miasta Ełku z dnia 24 lutego 1997 roku w sprawie zasad i trybu postępowania przy nadbudowie obiektów budowlanych, stanowiących własność i współwłasność gminy oraz przebudowie pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w takich obiektach.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta  
Ełku

**Włodzimierz Szelażek**