

Projekt

z dnia 13 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 10 kwietnia 2026 r.

w sprawie odstąpienia od wykonania prawa odkupu nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252), w związku z art. 593 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172 i 1508 oraz z 2026 r. poz. 184) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od wykonania prawa odkupu nieruchomości gruntowej położonej w Ełku przy ul. Suwalskiej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów obrębem 0002 Ełk 2 numerem 1687/14 o obszarze 0,2948 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ełku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OL1E/00076973/7.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Michał Tyszkiewicz

Uzasadnienie

1. Aktem notarialnym Rep. A nr 1653/2021 z dnia 17.06.2021 r. Stowarzyszenie MONAR nabyło od gminy miasto Ełk nieruchomość gruntową oznaczoną w operacie ewidencji gruntów obręb 0002 Ełk 2 numerem 1687/5 (obecnie 1687/14) wraz z udziałem wynoszącym 1/4 części w nieruchomości oznaczonej numerem 1687/1.

2. W powołanym akcie gmina miasto Ełk zastrzegła prawo odkupu nieruchomości przez okres 5 lat na wypadek niezabudowania nieruchomości przez nabywcę, tj. niewybudowania budynku w stanie surowym zamkniętym w ciągu 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Z chwilą wykonania prawa odkupu Stowarzyszenie zobowiązane zostało przenieść z powrotem na rzecz gminy własności nieruchomości za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży.

3. Stowarzyszenie „MONAR” w Warszawie zostało wpisane do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod numerem KRS 0000139796.

4. Zgodnie z uchwałą nr XXIV.235.2020 Rady Miasta Ełku z dnia 18 listopada 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej działka nr 1687/5 wraz z udziałem została zbyta z zastosowaniem 99% bonifikaty od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), tj. za kwotę 1 928,03 zł brutto.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, udzielona bonifikata podlega zwrotowi po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości zbędnie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenia bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia. Zwrot następuje na żądanie Prezydenta Miasta Ełku.

5. W związku z upływającym terminem zabudowania nieruchomości, dnia 14.01.2026 r. przeprowadzono wizję lokalną na gruncie. Podczas wizji w terenie zastano niezabudowany i niezagospodarowany teren. Na miejscu wizji stawił się przedstawiciel Stowarzyszenia MONAR - Dyrektor Schroniska dla Osób Bezdomnych MARKOT w Ełku z siedzibą w Rybczyźnie, który złożył ustne wyjaśnienia w sprawie, przedkładając dokumenty na ich potwierdzenie. Wskazał, że dla przedmiotowej inwestycji, jaką jest zabudowa działki, zostało wydane pozwolenie na budowę (decyzja Starosty Ełckiego nr 410/2022 z dnia 03.10.2022 r.) obejmujące budowę schroniska dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi wraz z częścią administracyjną i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 1687/5. Do tego został przedłożony dziennik budowy nr 175/2025 wydany 22.04.2025 r., w którym z datą 29.07.2025 r. kierownik budowy dokonał pierwszego wpisu dotyczącego przejęcia placu budowy i jego przygotowania. Dyrektor Schroniska w Ełku przedłożył również informację Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) o rozpatrzeniu wniosku o udzielenie finansowego wsparcia z dnia 23.04.2024 r., z którego wynika, że wniosek złożony przez Stowarzyszenie spełnia wymagania do uzyskania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, jednak w związku z osiągnięciem limitu dostępnych środków dla danego rodzaju przedsięwzięcia kwalifikacja wniosku oraz zawarcie umowy o udzielenie finansowego wsparcia możliwe będzie stosownie do zasad udzielenia finansowego wsparcia. Dodatkowo dokonano uzgodnienia z PGE w zakresie warunków przyłączenia przedmiotowej nieruchomości do sieci energetycznej, zostały wykonane odwierty geologiczne służące ustaleniu warunków glebowych oraz wykonany został kosztorys szacunkowy na budowę schroniska, za który Stowarzyszenie zapłaciło 16.000 zł.

6. Jako uzupełnienie protokołu z wizji terenowej Stowarzyszenie MONAR przedstawiło w dniu 22.01.2026 r. pisemne stanowisko, którego celem było wykazanie zasadności odstąpienia od wykonania prawa odkupu nieruchomości, o którym mowa w akcie notarialnym. W piśmie Stowarzyszenie stanowczo podkreśliło, że nie doszło ani do porzucenia inwestycji, ani do świadomego zaniechania realizacji celu określonego w umowie sprzedaży. Od momentu nabycia nieruchomości prowadzone były ciągłe i konsekwentne działania zmierzające do realizacji inwestycji. Zdaniem Stowarzyszenia brak rozpoczęcia robót budowlanych w terenie nie może być utożsamiany z brakiem realizacji inwestycji. Na dzień przeprowadzenia wizji lokalnej wykonano: zawarcie umowy z PGE, kosztorys inwestorski, opinię geotechniczną podłoża gruntowego, pozyskano wszelkie wymagane decyzje administracyjne, w tym pozwolenie na budowę oraz pełną dokumentację projektowo-budowlaną. Łączny koszt poniesionych nakładów finansowych na tym etapie wyniósł około 500.000 zł, co zdaniem Stowarzyszenia jednoznacznie dowodzi realnego zaangażowania inwestora. Zaznaczono, że kluczowym elementem procesu inwestycyjnego jest finansowanie zewnętrzne. Stowarzyszenie uzyskało pozytywną ocenę wniosku o udzielenie finansowego wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Dopłat

w kwocie 9.354.460,80 zł. Oznacza to, że projekt spełnia wszystkie wymogi formalne, kryteria merytoryczne oraz został zakwalifikowany do dofinansowania, jednak ze względu na czasowe wyczerpanie limitu środków trwa oczekiwanie w kolejce na ich uruchomienie.

Stowarzyszenie MONAR podkreśla, że choćby czasowa utrata prawa własności nieruchomości, będąca skutkiem wykonania prawa odkupu przez gminę miasto Ełk spowoduje automatyczne wykluczenie inwestycji z procedury finansowania BGK, bezpowrotną utratę miejsca w kolejce do przyznania środków, konieczność ponownego składania wniosku w przyszłości, bez gwarancji ponownej pozytywnej oceny oraz faktyczne zniszczenie kilkuletniego procesu przygotowawczego – definitywne zaprzepaszczenie możliwości realizacji inwestycji, mimo spełnienia wszelkich wymogów formalnych i merytorycznych.

Stowarzyszenie MONAR zagwarantowało, iż posiada również realne zabezpieczenie finansowe wkładu własnego: uzyskano ustne zapewnienie Banku Spółdzielczego w Ełku o gotowości udzielenia pożyczki w wysokości 1.500.000 zł, co potwierdza wykonalność inwestycji w momencie uruchomienia środków BGK.

W piśmie podkreślono, że planowana inwestycja dotyczy budowy schroniska dla osób w kryzysie bezdomności i realizacji zadań o istotnym znaczeniu społecznym. Ich realizacja wpisuje się w lokalną politykę społeczną Miasta Ełku, odpowiada na realne potrzeby mieszkańców oraz wzmacnia system pomocy osobom w najtrudniejszej sytuacji życiowej.

7. W dniu 10.04.2026 r. Stowarzyszenie MONAR dostarczyło podpisaną dnia 02.04.2026 r. umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, gdzie strony ustalają uruchomienie finansowego wsparcia w drugim kwartale 2026 roku w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy oraz termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie później niż 36 miesięcy od dnia rozpoczęcia jego realizacji.

8. Zdaniem Stowarzyszenia wykonanie prawa odkupu nie przyczyni się do szybszego zagospodarowania terenu ani do poprawy sytuacji społecznej, natomiast trwale zablokuje realizację przedsięwzięcia o charakterze publicznym. Opóźnienia w realizacji inwestycji wynikają z okoliczności obiektywnych, niezależnych od nabywcy, w związku z tym sięganie po instrument w postaci prawa odkupu, mimo formalnej możliwości, prowadziłyby do skutków nieproporcjonalnych i sprzecznych z celem umowy. W związku z tym Stowarzyszenie MONAR zwróciło się z wnioskiem o odstąpienie od wykonania prawa odkupu nieruchomości oraz umożliwienie kontynuacji procesu inwestycyjnego zgodnie z jego społecznym przeznaczeniem.

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.