

Projekt

z dnia 3 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie zgody na zamianę nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zbycie w drodze zamiany nieruchomości gruntowej niezbudowanej położonej w Ełku przy ul. gen. Leopolda Okulickiego, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów obrębu 0002 Ełk 2 numerem 1265/4 o obszarze 0,4559 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ełku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OL1E/00013491/5.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Michał Tyszkiewicz

Uzasadnienie

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Ełku przy ulicy gen. Leopolda Okulickiego, oznaczona w operacie ewidencji gruntów obrębu 0002 Ełk 2 nr 1265/4, dla której Sąd Rejonowy w Ełku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OL1E/00013491/5, stanowi własność gminy Miasta Ełk. Operat szacunkowy sporządzony w dniu 21 kwietnia 2026 r. przez rzeczoznawcę majątkowego ustalił wartość rynkową prawa własności nieruchomości na kwotę 2.764.441 zł netto.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym Ełk Obwodnica Północna III□, przyjętym uchwałą nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2106), przedmiotowa nieruchomość objęta jest ustaleniami kwartału oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MW/U □ - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Nieruchomość gruntowa położona w Ełku przy ulicy gen. Leopolda Okulickiego, złożona z działek oznaczonych w operacie ewidencji gruntów obrębu 0002 Ełk 2 numerami: 1265/12 o powierzchni 0,0570 ha i 2215/16 o powierzchni 0,0842 ha stanowi własność Rutkowski Group sp. z o.o. Nieruchomość gruntowa położona w Ełku przy ulicy gen. Leopolda Okulickiego, złożona z działek oznaczonych w operacie ewidencji gruntów obrębu 0002 Ełk 2 numerami: 1265/14 o powierzchni 0,1180 ha i 1265/15 o powierzchni 0,1324 ha oddana jest w użytkowanie wieczyste powyższej spółki. Zgodnie z operatami szacunkowymi sporządzonym w dniu 21 kwietnia 2026 r. przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej złożonej z działek nr: 2215/16 i 1265/12 wynosi 232.839 zł netto, natomiast wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej złożonej z działek nr: 1265/14 i 1265/15 wynosi 338.741 zł netto (łącznie: 571.580,00 zł).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym Ełk Obwodnica Północna□, przyjętym uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2347), przedmiotowe nieruchomości objęte są ustaleniami kwartału oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KL - teren dróg publicznych klasy L.

Firma Rutkowski Group Sp. z o.o. w kwietniu 2024 r. wystąpiła z wnioskiem o zamianę wyżej wymienionych nieruchomości.

Nieruchomość komunalna, oznaczona numerem 1265/4, ze względu na brak dostępu do drogi publicznej, nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Nieruchomość ta może podlegać zagospodarowaniu wraz z jedną z przyległych działek. W latach 2021-2022 zorganizowano trzy przetargi ustne ograniczone na sprzedaż powyższej nieruchomości, które zakończyły się wynikami negatywnymi, w związku z brakiem zainteresowania ze strony właścicieli i użytkowników wieczystych działek sąsiednich.

Wobec powyższego działka należąca do gminy miasta Ełk oraz nieruchomości spółki zostały przygotowane do zamiany, a firma Rutkowski Group Sp. z o.o. zaakceptowała wstępne warunki zamiany.

Art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) wskazuje, że nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Zgodnie z przedstawionymi wycenami to firma Rutkowski Group sp. z o.o. będzie zobowiązana uiścić na rzecz miasta różnicę wartości praw własności i praw użytkowania wieczystego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawie majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących między innymi zasad zbywania nieruchomości. Uchwała 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 zbywać nieruchomości gminne poprzez m.in. sprzedaż, z zastrzeżeniem że wartość nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży nie jest wyższa niż 1.000.000 zł netto oraz zamianę, z zastrzeżeniem, że dopłata gminy z tytułu różnicy wartości nieruchomości zamienianej z nieruchomością gminy nie może być wyższa niż 300.000 zł netto. Wobec wskazanej wartości nieruchomości, która przekracza zakres zwykłego zarządu, należało zwrócić się do rady miasta o wyrażenie zgody na zbycie działki komunalnej w drodze zamiany.

W związku z koniecznością pozyskania gruntów niezbędnych do realizacji celów publicznych, w tym przypadku pod budowę drogi, zasadne jest przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości do zamiany, a tym samym podjęcia przez Radę Miasta Ełku stosownej uchwały. Działka nr 1265/4 zostanie zbyta w drodze zamiany w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Szczegółowe warunki zamiany zostaną określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Ełku.

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.