

OBWIESZCZENIE NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały nr XIV/265/2008 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2023 r. poz. 1626) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr IV/67/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z 19 września 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje §2 i §3 uchwały nr IV/67/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z 19 września 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2024 poz. 4506), które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

Załącznik do obwieszczenia Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2025 r.

**UCHWAŁA NR XIV/265/2008
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 24 kwietnia 2008 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg
oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas
nieoznaczony.**

(tekst jednolity)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), Rada Miejska w Elblągu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 3. Traci moc uchwała Nr IX/288/99 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 sierpnia 1999 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, niepublikowana, zmieniona uchwałą Nr XXIV/778/01 z dnia 13 września 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 112, poz. 1561) i uchwałą Nr VIII/121/03 z dnia 26 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 121, poz. 1597).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.¹⁾

¹⁾ Uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego 5 czerwca 2008 r.

Załącznik do Uchwały Nr XIV/265/2008

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 24 kwietnia 2008 r.

**ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI GMINY MIASTO
ELBLĄG ORAZ ICH WYDZIERŻAWIANIA LUB WYNAJMIOWANIA NA CZAS OZNACZONY
DŁUŻSZY NIŻ TRZY LATA LUB NA CZAS NIEOZNACZONY**

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1. Ilekcóć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Mieście** - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Elbląg;
- 2) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Elblągu;
- 3) **Prezydencie Miasta** - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Elbląga;
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 46, póź. 2603 z późn. zm.);
- 5) **miejskiej jednostce organizacyjnej** - należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej podległą Radzie Miejskiej w Elblągu;
- 6) **miejskiej osobie prawnej** - należy przez to rozumieć osobę prawną powołaną lub utworzoną przez Radę Miejską w Elblągu.

§ 2. Prezydent Miasta gospodaruje nieruchomościami Miasta w zakresie niezastrzeżonym dla Rady Miejskiej w ustawie, przepisach szczególnych, w niniejszej uchwale oraz zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Zgody Rady Miejskiej, poza przypadkami zastrzeżonymi w ustawie lub przepisach szczególnych, wymaga:

- 1) nabycie nieruchomości za cenę przekraczającą trzysta tysięcy złotych oraz zamiana nieruchomości o takiej wartości;
- 2) sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, z wyjątkiem nieruchomości:
 - a) przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego i mieszkalno usługowego.
 - b) zbywanych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zbywanych osobom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu,
 - d) położonych na terenie zabudowanym kompleksem garaży lub przeznaczonym pod tego rodzaju zabudowę,
 - e) zbywanych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
 - f) sprzedawanych użytkownikowi wieczystemu,
 - g) stanowiących udziały Miasta w nieruchomościach, o których mowa w § 13;
 - h) lokalowych, nabytych przez Miasto w drodze spadku
- 3) wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;
- 4) dokonanie darowizny nieruchomości,
- 5) obciążenie nieruchomości hipoteką w wysokości powyżej pięćset tysięcy złotych;
- 6) obciążenie nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości do miejskiego zasobu nieruchomości

§ 4. 1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nieruchomości nabywa się, jeżeli są one niezbędne na realizację celów publicznych oraz zadań własnych gminy i powiatu.

2. Nieruchomości mogą być nabywane na podstawie różnych tytułów prawnych.

3. Z przysługującego Miastu prawa pierwokupu korzysta się, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna na realizację celu publicznego lub zadań własnych.

4. Nabycie przez Miasto nieruchomości lub jej części na cele, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego za cenę nieprzekraczającą wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Nabycie nieruchomości niezbędnych na cele, o których mowa w ust. 1, może nastąpić w drodze zamiany na nieruchomości stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz osób fizycznych lub prawnych.

6. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować, oprócz wartości nieruchomości, również odszkodowania i inne zobowiązania stron.

§ 5. Miasto pokrywa koszty związane z pozyskaniem nieruchomości do zasobu, jeżeli nabycie lub zamiana następuje na wniosek Miasta, w pozostałych przypadkach koszty pokrywa wnioskodawca.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 6. 1. Preferowaną formą zbycia nieruchomości jest jej sprzedaż.

2. W warunkach sprzedaży nieruchomości, w szczególności pod inwestycje komercyjne, należy określić i sposób i termin jej zabudowy oraz kary umowne, w przypadku niewywiązania się inwestora z ustalonych warunków.

3. Zbycie nieruchomości lub jej części, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć - powinno nastąpić na takich samych zasadach pod względem rodzaju prawa władania i terminu użytkowania wieczystego, jak nieruchomość przyległa.

§ 7. 1. Poza przypadkami, kiedy ustawa, albo przepisy szczególne określają taki obowiązek, użytkowanie wieczyste może być ustanowione, jeżeli konieczne jest osiągnięcie jednego z następujących celów:

- 1) uatrakcyjnienia oferty inwestycyjnej Miasta,
- 2) zapewnienia Miastu stałych wysokich dochodów z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

2. Nieruchomości gruntowe oddaje się w użytkowanie wieczyste na okres krótszy niż 99 lat, w następujących przypadkach:

- 1) kiedy cel gospodarczy, na który oddawana jest nieruchomość nie wymaga oddania gruntu na okres 99 lat;
- 2) jeżeli przyjęte rozwiązania techniczne lub technologiczne wskazują na szybkie zużycie obiektu;
- 3) jeżeli we współużytkowanie wieczyste oddawany jest udział w nieruchomości, okres użytkowania wieczystego powinien być jednolity dla całej nieruchomości.

3. W umowach o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę należy określić terminy zagospodarowania, przy czym termin zakończenia zabudowy nie powinien być dłuższy niż pięć lat od zawarcia umowy.

§ 8. ²⁾ (uchylony)

²⁾ Uchylony przez § 1 uchwały nr IV/67/2024 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 19 września 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz.Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2024 r. poz. 4506), która weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 9. 1. Przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców mogą być nieruchomości gruntowe lub ich części obejmujące lokale mieszkalne, z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych:

- 1) położonych na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na inną funkcję niż mieszkalną, o ile wcześniej w budynku nie rozpoczęto sprzedaży lokali;
- 2) budynkami przeznaczonymi do rozbiórki;
- 3) budynkami przeznaczonymi w całości na lokale socjalne.

2. Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy ustala się w wysokości nie niższej niż jego aktualna wartość, z zastosowaniem bonifikat określonych odrębną uchwałą.

3. Pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu przynależnej do sprzedawanego lokalu wynosi 25 % ceny gruntu.

4. Sprzedaż lokalu na rzecz najemcy może nastąpić po uprzednim uregulowaniu wszystkich należnych opłat z tytułu najmu lokalu.

§ 10. Wierzytelność Miasta z tytułu obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie od ceny sprzedaży nieruchomości lub lokalu mieszkalnego po jej waloryzacji, w przypadkach o których mowa w art. 68 ust. 2 ustawy, należy zabezpieczyć hipoteką kaucyjną obciążającą nieruchomość lokalową.

§ 11. 1. Nabywcy nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej ponoszą koszty wyceny nieruchomości, podziału geodezyjnego, koszty notarialne oraz opłaty za odpisy i wpisy wieczystoksięgowe.

2. (uchylony).

3. (uchylony).

§ 12. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań podlega zabezpieczeniu hipotecznemu; w notarialnej umowie sprzedaży należy zawrzeć wniosek o ustanowieniu hipoteki zwykłej i kaucyjnej zabezpieczającej spłatę wierzytelności Miasta, a jej wykreślenie może nastąpić po spłacie ostatniej raty i po uregulowaniu zaległości.

§ 13. 1. Zniesienie współwłasności nieruchomości, z wyłączeniem udziałów w nieruchomościach gruntowych przynależnych do lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców, może nastąpić poprzez:

- 1) zbycie udziałów Miasta;
- 2) podział fizyczny nieruchomości;
- 3) nabycie udziałów w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego;
- 4) ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Miasta.

2. Zbycie udziałów Miasta następuje w drodze przetargowej, chyba że zbycie udziału następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości

§ 14. 1. Obciążenie nieruchomości użytkowaniem, poza przypadkami wynikającymi z ustaw, następuje za wynagrodzeniem w formie opłat rocznych, z zastrzeżeniem § 3 pkt 6 .

2. Stawki opłat rocznych nie mogą być niższe niż stosowane przy oddawaniu nieruchomości w trwałą zarząd.

§ 15. 1. Nieruchomości Miasta mogą być obciążane służebnością gruntową przejścia i przejazdu lub zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to utraty możliwości ich zagospodarowania zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2. Służebność gruntowa przejścia i przejazdu na nieruchomości Miasta powinna być ustanowiona za odpowiednim wynagrodzeniem w wysokości ustalonej w drodze rokowań; w uzasadnionych sytuacjach Prezydent Miasta może odstąpić od żądania wynagrodzenia.

3. Przed ustanowieniem służebności, należy określić zasady partycypacji w kosztach urządzenia oraz utrzymania infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego wykonywania służebności.

4. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności polegającej na prawie zabudowy wynosi połowę wartości rynkowej prawa własności gruntu.

5. Koszty związane z ustanowieniem służebności gruntowej ponosi właściciel lub użytkownik nieruchomości władnącej.

§ 16. 1. Nieruchomości Miasta mogą być obciążane służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

1a. Nieruchomości Miasta mogą być obciążane służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, którego własność stanowią urządzenia, położone na gruntach Miasta, służące do odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, nie należące do części składowych nieruchomości.

2. Za ustanowienie służebności, o której mowa w ust. 1, pobiera się wynagrodzenie w wysokości ustalonej w drodze rokowań.

3. Koszty związane z ustanowieniem służebności ponosi przedsiębiorca.

§ 17. Nieruchomości mogą być obciążane hipoteką w celu zabezpieczenia wierzytelności obciążających Miasto, z zastrzeżeniem § 3 pkt 5.

Rozdział 5.

Wydzierżawianie, wynajmowanie oraz użyczanie nieruchomości

§ 18. 1. Prezydent Miasta uprawniony jest do wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania osobom fizycznym i prawnym oraz miejskim jednostkom organizacyjnym nieruchomości stanowiących miejski zasób nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata oraz na czas nieoznaczony - zgodnie z zasadami określonymi w ustawie i Kodeksie cywilnym.

2. Prezydent Miasta uprawniony jest do zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość zawieranych z tą samą stroną na czas oznaczony do 3 lat, w przypadkach, kiedy najemca lub dzierżawca nie zalega z czynszem i innymi opłatami oraz korzysta z nieruchomości zgodnie z umową.

§ 19. 1. Niezabudowane nieruchomości gruntowe Miasta przyległe do nieruchomości wydzielonych po obrysie budynku, niezbędne do zapewnienia spełnienia kryteriów działki budowlanej, wydzierżawia się wspólnocie mieszkaniowej na okres do lat trzydziestu.

2. W przypadku wydzierżawiania nieruchomości pod zabudowę, umowa dzierżawy (najmu) winna być zawierana na okres odpowiadający rodzajowi inwestycji wynikającemu z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; w treści umowy należy określić termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.

3. Umowa dzierżawy (najmu) winna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Miasta pod względem przychodów, gwarantować możliwość jej wypowiedzenia przed terminem ustalonym w umowie, w przypadku wcześniejszej niż prognozowano realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określać skutki finansowe wcześniejszego rozwiązania umowy.

4. W umowie należy określić sposób i warunki korzystania z wydzierżawionej lub wynajmowanej nieruchomości, a w szczególności:

- 1) warunki oddawania nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem,
- 2) obowiązek utrzymania nieruchomości w należyтым stanie i jej zwrot po zakończeniu trwania umowy w stanie nie pogorszonym,
- 3) wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, a dokonywanie zmiany sposobu korzystania i ponoszenia określonych nakładów na nieruchomości, wyłącznie za zgodą wydzierżawiającego lub wynajmującego;
- 4) tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczenia ewentualnie poczynionych nakładów.

5. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

6. Zasady zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

§ 20. Wysokość stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości, ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

§ 21. Nieruchomości Miasta mogą być oddawane w użyczenie miejskim jednostkom organizacyjnym i miejskim osobom prawnym, Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego oraz podległym im jednostkom, a także organizacjom pożytku publicznego na realizację zadań statutowych, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 22. Nakłady poniesione przez dzierżawcę, najemcę lub biorącego do używania bez zgody właściciela, nie podlegają rozliczeniu, a przedmiot umowy powinien być przywrócony do stanu poprzedniego, chyba że Prezydent Miasta postanowi inaczej.