

**RADA MIEJSKA W ORZYSZU
W P Ł Y N Ę Ł O**

Projekt

z dnia 18 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ ORZYSZA
mgr Zbigniew Włodkowski

Dnia: **2026 -04- 09**

Ilość załączników
Podpis *pot. 2.11/2026*

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

z dnia 2026 r.

w sprawie sprzedaży nieruchomości na rzecz Mazurskiego Związku Międzygminnego - Gospodarka Odpadami z siedzibą w Giżycku za cenę niższą niż jej wartość rynkowa.

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, 1222, 1717, 1881 i z 2025 r., poz. 1080 i 1077), Rada Miejska w Orzyszu uchwała, co następuje:

§ 1. Wyrazić zgodę na sprzedaż na rzecz Mazurskiego Związku Międzygminnego - Gospodarka Odpadami z siedzibą w Giżycku nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 572/1 o pow. 0,3001 ha, położonej w obrębie geod. miasta Orzysz przy ul. Wierzbińskiej, za cenę niższą niż jej wartość rynkowa, tj. za cenę 150 050,00 zł powiększoną o należny podatek od towarów i usług (VAT).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

KANCELARIA PRAWNA

Marcin Adamczyk Marta Wojsa i Partnerzy s.c.

Sprawdzona pod względem formalno-prawnym

Podpis data

sporządzone - t. 2. 2. 2026

Uzasadnienie

Mazurski Związek Międzygminny – Gospodarka Odpadami zwrócił się do Rady Miejskiej w Orzyszu z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych na rzecz Związku za cenę w kwocie 50 zł/m² gruntu, wskazując iż zarząd na posiedzeniu odbytym 25 lutego b.r. podjął ustalenia (w formie rekomendacji) w zakresie równej wartości rozliczeniowej za 1 m² gruntu sprzedawanego przez poszczególne gminy na rzecz Związku.

Nawiązując do art. 14 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej – u.g.n.) „Nieruchomości stanowiące przedmiot własności Skarbu Państwa mogą być sprzedawane jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawane tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości albo oddawane im w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty”.

Zgodnie zaś z art. 10 ust. 2 u.g.n. „Przepisy dotyczące jednostek samorządu terytorialnego stosuje się odpowiednio do związków tych jednostek”.

Mazurski Związek Międzygminny – Gospodarka Odpadami z siedzibą w Giżycku jest wpisany do rejestru związków międzygminnych prowadzonego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dniem 12 października 2004 r. pod nr 267. Związek został utworzony w 2004 r. i zrzesza 12 mazurskich samorządów: Gminę Banie Mazurskie, Gminę Budry, Gminę Giżycko, Miasto Giżycko, Gminę Krukłanki, Gminę Miłki, Gminę Orzysz, Gminę Pozezdrze, Miasto i Gminę Ryn, Gminę Srokowo, Miasto i Gminę Węgorzewo oraz Gminę Wydminy. Obszar działania Mazurskiego Związku obejmuje powierzchnię 2 582 km², zaś zamieszkuje go około 98 tys. osób. Mazurski Związek Międzygminny - Gospodarka Odpadami, powołany został na podstawie ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r.

Wymogi formalne, umożliwiające zgodnie z art. 14 ust. 1 u.g.n. zbycie nieruchomości na rzecz Mazurskiego Związku Międzygminnego – Gospodarka Odpadami z siedzibą w Giżycku za cenę niższą niż jej wartość rynkowa są więc w odniesieniu do niniejszego projektu uchwały spełnione.

Uchwała o wyrażeniu zgody na zbycie nieruchomości za cenę niższą, niż wartość rynkowa jest aktem stosowania prawa o charakterze indywidualnym i konkretnym, bo odnoszącym się do ściśle określonej sytuacji faktycznej i zindywidualizowanego adresata, stanowiącym przejaw woli organu administracji publicznej, w tym wypadku samorządowej, wydawanym na podstawie wyraźnego upoważnienia ustawowego. Istotą tego aktu administracyjnego jest rozstrzygnięcie o prawach lub obowiązkach indywidualnie wskazanego adresata lub adresatów (tak w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 09.04.2014, I OSK 184/14, LEX nr 1484821). Z powyższych przyczyn projekt uchwały zawiera określenie podmiotu na rzecz którego sprzedaż nieruchomości ma nastąpić, jak również określenie obniżonej ceny nieruchomości.

Odnosząc się do sposobu ustalenia ceny nieruchomości należy wskazać, że Zarząd Międzygminnego Związku Gospodarka Odpadami zarekomendował rozwiązanie, w ramach którego każda z gmin członków Związku na obszarze której znajduje się lub znajdować się będzie stały Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (dalej – PSZOK) dokonałaby sprzedaży na rzecz Związku nieruchomości stanowiącej jej własność z przeznaczeniem na budowę i utrzymywanie PSZOK za cenę stanowiącą iloczyn powierzchni danej nieruchomości i kwoty 50 zł za 1m² powierzchni nieruchomości netto. Obliczona w ten sposób cena miałaby postać zasady przy zbywaniu przez gminy – członków Związku nieruchomości na jego rzecz z przeznaczeniem pod funkcjonowanie PSZOK-ów. Taki sposób ustalenia ceny z jednej strony miałby na celu ujednoczenie w ramach Związku wartości rozliczeniowej gruntu z przeznaczeniem pod PSZOK-i, z drugiej zaś przede wszystkim ograniczenia kosztów funkcjonowania systemu gospodarki odpadami finansowanego przez gminy – członków Związku.

Nadmienić należy, iż Punkty Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych działające w ramach systemu gospodarki odpadami stanowią realizację celu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 6 pkt 3 u.g.n. celem publicznym jest budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania lub ich wykorzystania w instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzającej biogaz

w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762 oraz z 2024 r. poz. 834).

Nieruchomość stanowiąca przedmiot uchwały objęta jest zapisami uchwały Nr XVIII/135/25 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych na terenie miasta Orzysz i w ramach tego planu oznaczona jest symbolem IOP - teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

Rzeczoznawca majątkowy wycenił nieruchomość objętą uchwałą wycenił w operacie szacunkowym na kwotę 161 724,00 zł netto, co daje 53,89 zł / m² netto.

NACZELNIK
Wydziału Inwestycji, Gospodarki Komunalnej,
Planowania i Ochrony Środowiska
K. Owczarek
mgr inż. Katarzyna Owczarek