

**Projekt**

z dnia 15 lutego 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XLV/ /2022  
RADY GMINY MICHAŁOWICE**

z dnia 28 lutego 2022 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy  
Michałowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a,  
art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.  
o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 1372, 1834) w związku  
z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1,  
art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia  
21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2021 r.  
poz. 1899, 815) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała określa zasady gospodarowania mieniem Gminy Michałowice,  
a w szczególności zasady:

- 1) nabywania, zamiany i zbywania nieruchomości,
- 2) wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości,
- 3) obciążania nieruchomości prawami rzeczowymi, z tym zastrzeżeniem, iż  
szczegółowe zasady ustanawiania służebności gruntowych i przesyłu reguluje  
odrębna uchwała Rady Gminy Michałowice.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Michałowice,
- 2) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Michałowice,
- 3) Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Michałowice,
- 4) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć  
dokonywanie czynności prawnych, o których mowa w art. 4 pkt 3b ustawy  
z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U.  
z 2021 r. poz. 1899, 815)

5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, 815).

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI**

**§ 3.** 1. Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu odbywa się w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące, przepisy prawa miejscowego, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej.

2. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady Gminy w ustawie lub przepisach szczególnych, zasobem gospodaruje Wójt Gminy przy pomocy komórek organizacyjnych urzędu, a także podległych jednostek organizacyjnych.

## **Rozdział 3.**

### **ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I ZMIANY NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ MICHAŁOWICE**

**§ 4.** 1. Nabycie do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkownika wieczystego nieruchomości następuje w szczególności:

- 1) w związku z koniecznością realizacji celów publicznych lub zadań własnych Gminy, a także obowiązków wynikających z przepisów szczególnych,
- 2) gdy nabycie nieruchomości uzasadnione jest względami ekonomicznymi, społecznymi i gospodarczymi w tym w celu tworzenia gminnego zasobu nieruchomości,
- 3) gdy istnieje potrzeba poprawy możliwości zagospodarowania nieruchomości gminnej,
- 4) na rzecz osoby prawnej, jednostki podległej, spółki lub fundacji z udziałem Gminy,
- 5) gdy nabycie następuje nieodpłatnie.

2. Ustala się, że Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy nabywać na rzecz Gminy Michałowice nieruchomości, gdy cena nabycia jest niższa lub równa 200 000 złotych.

3. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań w formie protokołu uzgodnień, a w przypadkach uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

4. Nabycie nieruchomości w innych przypadkach niż określone w ust. 1 wymaga zgody Rady Gminy.

5. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do nabywania przez Gminę ograniczonych praw rzeczowych oraz nieruchomości obciążonych innymi ciężarami lub obowiązkami.

6. Upoważnia się Wójtą do ponoszenia kosztów związanych z przejęciem nieruchomości w przypadkach określonych w ust. 1 oraz 3-5, które mają pokrycie w budżecie Gminy.

**§ 5.** 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej - stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub darowizny,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) przekazania nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Zgody Rady Gminy wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości, której wartość przekracza 100 000 złotych,
- 2) zbycie nieruchomości wykorzystywanej do realizacji zadań własnych Gminy,
- 3) zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz osób fizycznych lub osób prawnych i jednostek nie posiadających osobowości prawnej, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego, z wyłączeniem zbycia nieruchomości na rzecz gminnych osób prawnych przeznaczonych do ich statutowej działalności,
- 4) darowizna nieruchomości,
- 5) przekazanie nieruchomości na majątek fundacji tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 6) wniesienie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego (aport).

**§ 6.** 1. Zbycie nieruchomości stanowiących mienie gminne następuje w trybie przetargowym z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w art. 37 ust. 2 ustawy.

2. Wybór formy przetargu należy do Wójta Gminy.

**§ 7.** 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uzyskaniu zgody Rady Gminy.

3. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

4. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY**

**§ 8.** 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki,
- 2) ustanowieniu służebności,
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

4. Obciążanie nieruchomości hipoteką wymaga zgody Rady Gminy.

5. Szczegółowe zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, o których mowa w ust. 3 pkt 2, zostaną uregulowane w odrębnej uchwale.

#### **Rozdział 5.**

### **ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMOWANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY**

**§ 9.** 1. Nieruchomości lub ich części mogą być wdzierżawiane lub wynajmowane przez Wójta Gminy na czas oznaczony do 3 lat.

2. Upoważnia się Wójta Gminy do zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest na sama nieruchomość.

3. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, gdy o najem lub dzierżawę występuje jeden wnioskodawca i spełniony jest jeden z wymienionych niżej warunków:

- 1) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
- 2) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
- 3) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 4) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
- 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
- 6) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowo-turystycznej niezwiązanej z działalnością zarobkową
- 7) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 8) na cele użyteczności publicznej,
- 9) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego,
- 10) gdy dzierżawa ma charakter okazjonalny, doraźny lub sezonowy,
- 11) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 12) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

**§ 10.** Stawki czynszu określa Wójt Gminy.

## **Rozdział 6. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH**

**§ 11.** Zasady najmu określone w niniejszym dziale dotyczą lokali użytkowych, stanowiących mienie Gminy Michałowice.

**§ 12.** 1. Najem lokali użytkowych następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 13.

2. Formę przetargu każdorazowo określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Przetarg na najem lokalu ogłasza Wójt Gminy po zwolnieniu przez dotychczasowego najemcę lub pozyskaniu nowego lokalu.

**§ 13.** Odstąpienie od trybu przetargowego przy wynajmowaniu lokalu użytkowego może nastąpić, gdy o najem występuje jeden wnioskodawca i jednocześnie spełniony jest jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym,
- 2) wnioskodawca jest dotychczasowym najemcą,
- 3) wnioskodawca prowadzi działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową a także jeżeli jest organizacją pożytku publicznego i nieruchomości wykorzystana na cele działalności pożytku publicznego,
- 4) jednorazowego (krótkotrwałego) najmu lokalu użytkowego – do 14 dni.

**§ 14.** 1. Lokale mogą być wynajmowane przez Wójta Gminy na czas oznaczony do 3 lat, bez zgody Rady Gminy.

2. Upoważnia się Wójta do zawierania umów najmu lokali w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ten sam lokal.

**§ 15.** Stawki czynszu określa Wójt Gminy.

**§ 16.** 1. Zamiany lokali pomiędzy najemcami oraz ich podnajmowanie są niedopuszczalne z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą Wójta Gminy dopuszcza się podnajem części lokalu użytkowego.

3. Niedopuszczalna jest zmiana wykorzystania lokalu użytkowego, jeżeli najemca objął go w najem w wyniku przetargu ograniczonego.

## **Rozdział 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 18.** Traci moc uchwała nr L/429/2006 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 października 2006 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami i lokalami stanowiącymi mienie Gminy Michałowice.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Michałowice

**Daniel Gajoch**