

**Uchwała Nr / /2026
Rady Gminy Michałów
z dnia 2026**

w sprawie: zmiany Uchwały Rady Gminy Michałów z dnia 13 listopada 2025 r. Nr XXIV/163/2025 w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Gminą Michałów a osobą fizyczną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 15 ust. 1, art. 6 pkt 3 art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) w związku z § 14 ust. 1, § 17 pkt. 1 Uchwały Nr XXXVI/257/2021 Rady Gminy Michałów z dnia 27.10.2021 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, **Rada Gminy uchwala co następuje:**

§ 1

W Uchwale Rady Gminy Michałów Nr XXIV/163/2025 z dnia 13 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Gminą Michałów a osobą fizyczną wprowadza się następujące zmiany:

§ 2 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku nierównych wartości zamienianych nieruchomości oszacowanych przez rzeczoznawcę majątkowego Gmina Michałów odstępuje od obowiązku dokonania dopłaty przez Państwa
na rzecz Gminy Michałów”

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Michałów*

Michał Klamiński

Radca Prawny
mgr Magdalena Gajda-Okopień
Kw. 1629

UZASADNIENIE

w sprawie: zmiany Uchwały Rady Gminy Michałów z dnia 13 listopada 2025 r. Nr XXIV/163/2025 w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Gminą Michałów a osobą fizyczną

Przedmiotem niniejszej uchwały jest dokonanie zamiany w § 2 w podjętej Uchwały Nr XXIV/163/2025 Rady Gminy Michałów z dnia 13 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości stanowiącej własność Gminy Michałów oznaczonej numerem ewidencyjnym 826/3 położonej w miejscowości Tur Piaski, na działkę stanowiącą własność osoby fizycznej oznaczoną numerem ewidencyjnym 95/1 położonej w miejscowości Tur Górny.

Działka nr 95/1, położona w miejscowości Tur Górny, jest nieruchomością niezbędną do realizacji inwestycji polegającej na budowie kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Tur Górny, Tur Piaski oraz Tur Dolny, stanowiącej zadanie własne gminy oraz inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145 z późn. zm.), zwanej dalej „u.g.n.”.

Zgodnie z art. 6 pkt 3 u.g.n., do celów publicznych zalicza się w szczególności budowę oraz utrzymanie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń służących do odprowadzania i oczyszczania ścieków. Realizowana inwestycja kanalizacyjna spełnia zatem w pełnym zakresie ustawowe przesłanki celu publicznego, a jej realizacja ma charakter strategiczny dla Gminy Michałów, zarówno z punktu widzenia ochrony środowiska, jak i zapewnienia podstawowych standardów cywilizacyjnych mieszkańcom.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.g.n., nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, w tym zamiany, pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a osobą fizyczną. Przepis ten nie wprowadza obowiązku ekwiwalentności pieniężnej zamiany, a jedynie wymóg działania w granicach prawa oraz w interesie publicznym.

Dodatkowo art. 37 ust. 2 pkt 4 u.g.n. przewiduje możliwość dokonania zamiany nieruchomości bez przeprowadzania przetargu, jeżeli zamiana ta następuje w celu realizacji celu publicznego. Ustawodawca wprost dopuścił zatem elastyczne formy obrotu nieruchomościami w sytuacjach, w których nadrzędny jest interes publiczny, a nie maksymalizacja dochodów gminy.

Na podstawie wykonanych operatów szacunkowych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Pana Janusza Kwapisz **reprezentującym Usługi Inżynieryjno Konsultingowe Renata i Janusz Kwapisz s.c., ul. Nowowiejska 16, 28-400 Pińczów, NIP 662-17-59-552**, wycena działki należącej do Gminy Michałów nr 826/3 o pow. 0,6100 ha położona w miejscowości Tur Piaski wynosi 24 400,00 zł, natomiast wycena działki należącej do Państwa nr 95/1 o pow. 0,0042 ha położona w miejscowości Tur Górny wynosi 5 700,00 zł.

Brak nabycia przedmiotowej nieruchomości skutkowałoby niemożnością realizacji i zakończenia inwestycji w zatwierdzonym kształcie, a w konsekwencji utratą przyznanego dofinansowania zewnętrznego w wysokości 4 747 000,00 zł.

W świetle zasady proporcjonalności oraz racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym, gmina zobowiązana jest do wyboru rozwiązania najmniej dolegliwego, a jednocześnie skutecznego dla realizacji celu publicznego.

Odstąpienie od żądania dopłaty jako działanie w interesie publicznym spowodowane jest faktem, iż Państwo nie wyrazili zgody na wniesienie dopłaty z tytułu zamiany nieruchomości, a brak porozumienia w tym zakresie skutkowałoby zablokowaniem inwestycji o kluczowym znaczeniu dla gminy.

W tej sytuacji odstąpienie przez Gminę Michałów od żądania dopłaty:

- mieści się w granicach uznania administracyjnego,
- pozostaje zgodne z celem i duchem przepisów u.g.n.,
- służy ochronie ważnego interesu publicznego,
- zapobiega powstaniu znacznie większej szkody finansowej po stronie gminy.

Zamiana nieruchomości pomiędzy Gminą Michałów a Państwem
dopłat ze strony właścicieli prywatnych:

bez

- znajduje bezpośrednią podstawę prawną w **art. 6 pkt 3, art. 15 ust. 1 oraz art. 37 ust. 2 pkt 4 u.g.n.**,
- jest jedynym realnym instrumentem umożliwiającym realizację inwestycji celu publicznego,
- zabezpiecza interes finansowy gminy oraz środki publiczne,
- spełnia konstytucyjne i ustawowe standardy działania organów administracji publicznej.

W tym znaczeniu podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione oraz zgodne z powołanymi podstawami prawnymi.

