

Swarzędz, dnia 14 lutego 2019r.

WGN. 0003.2.2019-1

Biuro Rady Miejskiej
w Swarzędzu
62-020 Swarzędz, Rynek 1
tel. 61 65-12-105

18.02.2019r.

Szanowna Pani
Barbara Czachura

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Swarzędzu

Dotyczy: interpelacji Pani Anny Tomickiej, Radnej Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 1 lutego 2019r.

Odpowiadając na zagadnienia poruszone w interpelacji Pani Anny Tomickiej, Radnej Rady Miejskiej w Swarzędzu przekazanej pismem w dniu 04 lutego br. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz informuje, co następuje:

Zgodnie z treścią ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U z 2018 poz. 2204 ze z.) gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz, prezydent miasta. W ramach tego zadania, zgodnie z art. 25 ww ustawy, gospodarowanie polega m.in na nabywaniu i zbywaniu nieruchomości z gminnego zasobu. Granice czynności Burmistrza, jako organu wykonawczego w Gminie Swarzędz reguluje uchwała kompetencyjna podjęta przez Radę Miejską w dniu 29 września 2004r. Nr XXXI/240/2004 *w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata*, która została zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XIII/68/2007 z 25 września 2007r. Wspomniane akty prawa miejscowego określiły limit finansowy czynności z zakresu gospodarowania w przestrzeni nabywania nieruchomości do gminnego zasobu i aktualnie jest to kwota 500 000,00 zł (pięćset tysięcy złotych). W pozostałych aspektach tej działalności uchwała pozostawia Burmistrzowi swobodę działania.

W roku 2017 wskutek analizy zasobu nieruchomości gminnych zabudowanych i będących niezagospodarowanymi, została podjęta przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz decyzja o przeznaczeniu zabudowanej działki oznaczonej geodezyjnie: obręb Swarzędz, działka 9/59 do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego.

Nieruchomość ta stanowi grunt o powierzchni 0.0475 ha, zabudowany budynkiem byłej przychodni zdrowia o powierzchni użytkowej 210,67 m².

Od początku czerwca 2012r. wskutek złożonego przez najemcę wypowiedzenia cała nieruchomość zabudowana **nie jest przedmiotem** najmu.

Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy nr 2/2014 z 18 września 2014r. nieruchomość została przekazana w trwały zarząd na rzecz Ośrodka Pomocy Społecznej w Swarzędzu. Docelowo miała zostać do budynku przeniesiona Świetlica Socjoterapeutyczna, co ostatecznie nie nastąpiło. Następnie rozważano przeniesienie Środowiskowego Domu Samopomocy z ulicy Piaski. Koncepcja również zakończyła się niepowodzeniem z uwagi na brak środków na adaptację, o które wystąpił Ośrodek do Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Ponieważ podejmowane próby wykorzystania tej nieruchomości na potrzeby gminne z zakresu pomocy i opieki społecznej nie przyniosły oczekiwanych efektów, trwały zarząd został wygaszony ze skutkiem na dzień 20 kwietnia 2016r. i od roku 2017 zostały podjęte działania zmierzające do przygotowania tejże nieruchomości do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego.

Burmistrz nadmienia, iż w planie budżetu na rok 2018 rzeczona nieruchomość została ujęta w katalogu nieruchomości przewidzianych do zbycia i z przyczyn, które są opisane poniżej, zamiar jej zbycia został powielony w planie budżetu na rok 2019.

W ramach czynności mających na celu przygotowanie działki do zbycia zasadniczą funkcję pełniła wycena wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Marcina Czarneckiego, posiadającego uprawnienia zawodowe nr 3911. Wycena omawianej nieruchomości została wykonana w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Biegły przeprowadził analizę cen transakcyjnych w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi.

Na marginesie tej informacji zasadne jest wskazanie, iż działka 9/59 położona jest na terenie, dla którego obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje w zakresie funkcji podstawowej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a w zakresie funkcji uzupełniającej usługi nieuciążliwe, w tym usługi zdrowia.

W oparciu o oszacowaną wartość powiększoną o poniesione przez Gminę koszty związane z przygotowaniem nieruchomości, do zbycia została ustalona cena wywoławcza nieruchomości podana zarówno na wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia (w trybie art. 35 ugn) oraz w ogłoszeniu o terminie przeprowadzenia przetargu.

Wykaz został wywieszony do publicznej wiadomości w dniu 29.08.2018r. Uwzględniając termin narzucony przez art. 34 ust. 1 pkt. 1 i 2 mówiący o 6 tygodniowym okresie na zgłoszenie ewentualnych roszczeń o pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługujące potencjalnemu byłemu właścicielowi gruntu lub jego spadkobiercom, wykaz został zdjęty w dniu 9 października 2018r.

Z uwagi na zbliżający się termin wyborów samorządowych z oczywistych względów organizacyjnych termin wywieszenia ogłoszenia o terminie i warunkach przetargu został

przesunięty na dzień 4 grudnia 2018r.

Zaplanowany na dzień 8 stycznia przetarg zakończył się wynikiem negatywnym z przyczyn braku oferenta.

Odnosząc się natomiast do uwag i propozycji Pani Radnej powołuję się na powyżej przedstawioną historię omawianej nieruchomości, poczynawszy od czerwca 2012 r. która świadczy o fakcie, iż próby zaadaptowania pomieszczeń w budynku na potrzeby Ośrodka Pomocy Społecznej nie przyniosły oczekiwanych skutków.

Wskazówka dotycząca przygotowania pomieszczeń dla Stowarzyszenia Przyjaciół Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka została przeanalizowana w zakresie możliwości prawnych co do prawidłowości przyszłej regulacji terenowej. Analiza przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozwala na podjęcie czynności polegających na darowaniu Stowarzyszeniu prawa własności rzeczowej nieruchomości ani też nieodpłatnego jej udostępnienia.

Na marginesie powyższych rozważań należy wskazać, iż podczas wielokrotnych spotkań i rozmów z Przedstawicielami Stowarzyszenia nigdy nie została taka potrzeba zgłoszona.

Biorąc pod uwagę wszystkie aspekty przedstawione powyżej oraz jeden z najistotniejszych, polegający na tym, iż obiekt zlokalizowany na terenie działki 9/59 od kilku lat jest nieużytkowany, pozbawiony bieżącej konserwacji, przez co ulega stopniowej dekapitalizacji, a obecnie wymaga kapitalnego remontu bądź rozbiórki, zbycie działki 9/59 w opinii Burmistrza jest właściwym kierunkiem. Jednakże Burmistrz jest otwarty na merytoryczną dyskusję zmierzającą do najbardziej efektywnego i racjonalnego pomysłu na zagospodarowanie omawianego terenu, zgodnego z literą obowiązujących w tej materii przepisów prawa.

Z poważaniem

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz
Marian Szkudlarek

Otrzymują:

- adresat;
- Pani Anna Tomicka, Radna Rady Miejskiej w Swarzędzu;
- a/a.

