

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻARY

z dnia 2024 r.

w sprawie odpłatnego nabycia trzech lokali użytkowych położonych w obrębie 0007 miasto Żary na rzecz Gminy Żary

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 5, 6, 6a i 16a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) w związku z art. 6 ust. 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)

§ 1. Wyraża się zgodę na odpłatne nabycie do gminnego zasobu nieruchomości trzech lokali użytkowych nr 35/1 o powierzchni 67,25 m², 35/2 o powierzchni 89,27 m² i 35/3 o powierzchni 70,55 m² położonych w Żarach w budynku przy ul. Szarych Szeregów nr 35-45 zlokalizowanym na dz. nr 197/30 obręb 0007 miasto Żary, dla których Sąd Rejonowy w Żarach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste, w których jako właściciel wpisana jest osoba fizyczna, wraz z udziałami w częściach wspólnych, dla których Sąd Rejonowy w Żarach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą, w której jako właściciel wpisana jest osoba prawna.

§ 2. Nieruchomości opisane w § 1 uchwały, będące przedmiotem nabycia na rzecz Gminy Żary, nabywa się w celu realizacji zadań własnych Gminy Żary.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zakup nieruchomości lokalowych użytkowych nr 35/1, 35/2 i 35/3 położonych w Żarach w budynku przy ul. Szarych Szeregów nr 35-45 zlokalizowanym na dz. nr 197/30 obręb 0007 miasto Żary wraz z udziałami w częściach wspólnych jest niezbędny do realizacji zadania związanego z realizacją zadań własnych wynikających z ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) opisanych w art. 7 ust. 1 pkt 5, 6, 6a i 16a.

Realizacja ustawowych zadań z zakresu pomocy społecznej możliwa jest wyłącznie wtedy, gdy spełnione są wszystkie warunki. Ustawodawca zgodnie z art. 110 ust. 11 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1283 z późn. zm.) zapewnił obowiązek zatrudnienia minimalnej liczby wykwalifikowanych pracowników socjalnych proporcjonalnie do liczby ludności gminy, jako gwarancję odpowiedniej jakości usług i pracy socjalnej z osobą i rodziną. Warunkiem realizacji zadań jest również możliwość zaproponowania petentowi adekwatnej do jego potrzeb oferty (poza wsparciem finansowym), czy możliwość przeprowadzenia z nim osobistej rozmowy, gwarantującej intymność, poszanowanie godności i zapewnienie poczucia bezpieczeństwa. Obecne warunki lokalowe nie spełniają wymogów wynikających z przepisów prawa, w ten sposób, że nie zapewniają prywatności przy często tak trudnych sprawach mieszkańców korzystających z pomocy GOPSu.

Obecna lokalizacja Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarach zlokalizowana na trzecim piętrze siedziby Urzędu Gminy Żary, nie spełnia wymogów lokalowych, a także zawiera bariery architektoniczne, których osoba niesamodzielna ze szczególnymi potrzebami nie jest w stanie pokonać, celem skorzystania z zaoferowanej przez GOPS pomocy.

Atutem przemawiającym za nabyciem przedmiotowych nieruchomości jest ich bezpośrednie położenie, gdyż lokale te zlokalizowane są na parterze budynku, co pozwoli na sprawną obsługę petentów z niepełnosprawnościami poprzez m.in. istniejący podjazd dla osób poruszających się zarówno na wózkach inwalidzkich, o kulach, czy osób z małymi dziećmi w wózkach. Większy metraż siedziby GOPS oraz brak barier architektonicznych umożliwi sprawne korzystanie i obsługę zarówno pracownikom, jak i interesantom. Ponadto lokale są w bardzo dobrym stanie technicznym oraz wyposażone zostały w niezbędne instalacje, nie wymagając tym samym przeprowadzenia żadnych remontów i poniesienia nakładów finansowych. Wymagają jedynie nakładów adaptacyjnych i wyposażenia. Teren wokół budynku, w którym zlokalizowane są przedmiotowe lokale użytkowe jest dobrze zagospodarowany pod względem infrastruktury tj. znajdują się niezbędne ogólnodostępne parkingi oraz chodniki prowadzące bezpośrednio do budynku, podjazdu oraz lokali.

Na okoliczność nabycia 3 lokali użytkowych wraz z udziałem w częściach wspólnych został sporządzony operat szacunkowy sporządzony na dzień 26 października 2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego – Pana Tomasza Gemińskiego (nr uprawnień 6617) zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), który oszacował wartość 1 m² na kwotę 4 237,60 zł. W związku z czym wartość rynkowa lokali wynosi odpowiednio (po zaokrągleniu przez rzeczoznawcę):

- Lokal nr 1 – 285 000,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100),
- Lokal nr 2 – 378 000,00 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100),
- Lokal nr 3 – 299 000,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100),

co daje łączną wartość przedmiotowych nieruchomości 962 000,00 (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100).

Podczas negocjacji cen strony ustaliły, że lokale zbyte zostaną na kwotę 4 000,00 zł za 1 m² lokali, w związku z czym ceny lokali wynoszą odpowiednio:

- Lokal nr 1 – 269 000,00 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100),
- Lokal nr 2 – 357 080,00 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemdziesiąt złotych 00/100),
- Lokal nr 3 – 282 200,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście złotych 00/100),

co daje łączną wartość przedmiotowych nieruchomości 908 280,00 (słownie: dziewięćset osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych 00/100).

Analizując dane o nieruchomościach wynikające z operatu szacunkowego (podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej) oraz oceniając rzeczywisty stan nieruchomości, należy stwierdzić, że cena nieruchomości jest ceną realną, a przydatność nieruchomości jest cechą nadrzędną.

Podjęcie niniejszej Uchwały umożliwi Wójtowi Gminy Żary na podejmowanie dalszych czynności związanych z nabyciem wyżej opisanych nieruchomości do zasobu gminnego.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.