

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2022 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny części nieruchomości zabudowanej, wpisanej do rejestru zabytków, położonej w Białymstoku przy ul. Mazowieckiej 31/1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.¹⁾), w związku z art. 11 ust. 2, art. 68 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 10% od ceny części nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Mazowieckiej 31/1, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 11 - Śródmieście numerem 1858/1 o pow. 0,0476 ha, zabudowanej domem, wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BI1B/00005093/1.

2. Udzielona bonifikata dotyczy ceny zabytkowego budynku oraz gruntu, na którym posadowiony jest ten budynek, w granicy obrysu ścian zewnętrznych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U z 2021 r. poz. 1834.

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2021 r. poz. 815.

Uzasadnienie

Przedmiotem postępowania jest nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BI1B/00005093/1, składająca się z dwóch działek stanowiących własność Gminy Białystok, położonych w Białymstoku, oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 11 - Śródmieście numerami: 1858/1 o pow. 0,0476 ha przy ul. Mazowieckiej 31/1 i 1862/1 o pow. 0,0005 ha przy ul. Mazowieckiej, o łącznej pow. 0,0481 ha, posiadających różny status z zakresu ochrony konserwatorskiej.

Na działce oznaczonej numerem 1858/1 usytuowany jest dom wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa podlaskiego decyzją Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 października 2021 r. l.dz. R.5140.32.2019.KN, sprostowaną postanowieniem Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16 listopada 2021 r. l.dz. R.5140.32.2019.KN, nr rej. A – 641.

Budynek przy ul. Mazowieckiej 31/1 oznaczony numerem ewidencyjnym 2507, o powierzchni zabudowy 70 m² i powierzchni użytkowej 140 m², dwukondygnacyjny, z początku lat 30 - tych XX wieku, o konstrukcji drewnianej na podmurówce murowanej posiada kartę ewidencyjną zabytku architektury i budownictwa, nr inw. WUOZ-3613 włączoną do ewidencji wojewódzkiej oraz kartę adresową włączoną do gminnej ewidencji zabytków m. Białegostoku.

Na działce oznaczonej numerem 1862/1 znajdują się schody do przedmiotowego budynku.

Działki oznaczone w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 11 – Śródmieście numerami 1858/1 i 1862/1 oraz schody nie są objęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków oraz nie są włączone do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, jak również nie są położone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Decyzją Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 13 grudnia 2021 r. MKZ.4120.72.2021 pozwolono Prezydentowi Miasta Białegostoku reprezentującemu Gminę Białystok na sprzedaż nieruchomości gminnej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 1858/1 o powierzchni 0,0476 ha przy ul. Mazowieckiej 31/1, obr. 11 - Śródmieście zabudowanej domem, wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości województwa podlaskiego decyzją Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 października 2021 r. zmienionej postanowieniem Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 16 listopada 2021 r. nr rej. A – 641 pod warunkiem nałożenia na nabywcę w umowie sprzedaży, przy określaniu sposobu korzystania z zabytku, obowiązku przeprowadzenia w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. robót budowlanych obejmujących remont całego zabytku.

Nieruchomość oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 11 - Śródmieście numerami 1858/1 i 1862/1 znajduje się na obszarze miasta Białegostoku, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. Mazowieckiej i Żelaznej), zatwierdzony uchwałą Nr VII/53/11 Rady Miejskiej Białegostoku z 28.02.2011 roku, ogł. w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 23 marca 2011 roku, Nr 84, poz. 960, ze zm. i położona jest na terenie oznaczonym na rysunku ww. planu symbolem 1.4U, który przeznaczają się pod zabudowę usługową m.in. z zakresu: zamieszkania zbiorowego – hotel, handlu, gastronomii, administracji, obsługi bankowej, kultury, edukacji i ochrony zdrowia, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

W odniesieniu do budynku przy ul. Mazowieckiej 31/1:

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości istniejącego budynku, formy dachu i nachylenia połaci dachowych,
- b) wielkości, formy i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- c) układu szalunku na elewacjach i ozdobnych elementów drewnianych;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania oraz remont,
- b) przeniesienie budynku;

3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku.

Szczegółowe ustalenia planistyczne zawarte są w treści ww. uchwały.

Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), ustaloną cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Z uwagi na fakt wpisania do rejestru zabytków nieruchomości województwa podlaskiego jedynie budynku, bonifikacie podlegałaby cena części nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Mazowieckiej 31/1, oznaczonej jako działka numer 1858/1, to jest cena budynku wraz z gruntem pod budynkiem.

Dla nieruchomości zabudowanej, położonej w Białymstoku przy ul. Mazowieckiej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 11 - Śródmieście numerami: 1858/1 o pow. 0,0476 ha i 1862/1 o pow. 0,0005 ha, o łącznej pow. 0,0481 ha został sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy określający wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 637 027,00 zł, w tym wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi 568 165,00 zł, co daje 1 181,22 zł/m², zaś wartość budynku, z wyłączeniem schodów położonych na działce oznaczonej nr 1862/1, wynosi 68 862,00 zł.

Zatem wartość prawa własności gruntu działki oznaczonej numerem 1858/1 wynosi 562 260,72 zł, zaś wartość gruntu o pow. 0,0070 ha znajdującego się pod budynkiem wynosi 82 685,40 zł. W związku z powyższym wartość rynkowa części nieruchomości objętej bonifikatą wynosi 151 547,40 zł.

Dotychczasowa praktyka wskazuje, iż sprzedaż nieruchomości w przypadkach określonych w art. 68 ust. 3 przywołanej wyżej ustawy, tzn. jeżeli zbywana nieruchomość była wpisana do rejestru zabytków, następowała z uwzględnieniem 10% bonifikaty od ceny zbycia.

W związku z powyższym proszę o podjęcie stosownej uchwały.