

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2022 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości niezabudowanej położonej
w Białymstoku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.¹⁾) oraz art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż na rzecz Parafii Prawosławnej pw. św. Proroka Eliasza w Białymstoku nieruchomości niezabudowanej położonej w Białymstoku, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 21 – Dojlidy numerem 811/27 o pow. 0,1266 ha, dla której w Sądzie Rejonowym IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr BI1B/00028946/3, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności charytatywnej i opiekuńczej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80 % od ceny nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Łukasz Prokorym

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005 i 1079.

UZASADNIENIE

Parafia Prawosławna pw. św. Proroka Eliasza w Białymstoku wystąpiła z wnioskiem o zbycie nieruchomości pod rozbudowę Domu Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza mieszczącego się przy ul. Ks. Aleksandra Tomkowida 6 – terenu przylegającego do działki nr 809 i otoczonego drogą dojazdową do cmentarza. Biorąc pod uwagę opinie Departamentu Urbanistyki oraz Zarządu Dróg Miejskich, w tym zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono, iż wskazany we wniosku obszar może obejmować jedynie część działki nr 811/24 w obr. 21, która nie jest przeznaczona pod drogę publiczną.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku (w rejonie ulicy Ks. S. Suchowolca), zatwierdzony uchwałą Nr LXII/698/14 Rady Miasta Białystok z dnia 23 czerwca 2014 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 2694).

Na podstawie ostatecznej decyzji wydanej z up. Prezydenta Miasta z dnia 16 października 2019 r. nr DGE-IV.6831.149.2019 został zatwierdzony podział działki nr 811/24 o pow. 0,1395 ha na działki:

- nr 811/27 o pow. 0,1266 ha, która zgodnie z zapisami ww. planu przeznaczona jest pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną (symbol 1U),
- nr 811/28 o pow. 0,0129 ha – znajdującą się w części w liniach rozgraniczających ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KD-GP oraz w części w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KD-D, wchodzących w skład przestrzeni publicznych.

W świetle opinii Departamentu Urbanistyki część działki nr 811/24, tj. nowo powstała działka nr 811/27, przeznaczona w planie miejscowym pod zabudowę usługową może zostać zbyta na rzecz Parafii Prawosławnej pw. św. Proroka Eliasza w Białymstoku, z przeznaczeniem pod rozbudowę Domu Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza.

Dom Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza jest prowadzony na nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Ks. Aleksandra Tomkowida, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębem 21 – Dojlidy numerem 809 o pow. 0,1650 ha, stanowiącej własność Parafii Prawosławnej pw. św. Proroka Eliasza. Przedmiotowa nieruchomość sąsiaduje bezpośrednio z gminną nieruchomością oznaczoną jako działka nr 811/27 w obr. 21, stąd też Parafia wniosła o jej nabycie pod rozbudowę Domu Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza.

Decyzją Wojewody Podlaskiego z dnia 26 listopada 2014 r. Nr PS-V.9423.9.2014.MN, zmienioną decyzją Wojewody Podlaskiego z dnia 27 listopada 2015 r. Nr PS-V.9423.8.2015.MN oraz decyzją Wojewody Podlaskiego z dnia 28 października 2021 r. Nr PS-V.9423.10.2021.AM, zostało udzielone zezwolenie na prowadzenie przez Parafię Prawosławną pw. św. Proroka Eliasza w Białymstoku w ramach działalności statutowej placówki zapewniającej całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku – Domu Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza.

W rejestrze placówek zapewniających całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, prowadzonym przez Wojewodę Podlaskiego na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 ze zm.), Dom Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza w Białymstoku figuruje pod numerem 33, w którym widnieją następujące wpisy:

- prowadzona działalność: statutowa,
- rodzaj zezwolenia: na czas nieokreślony,
- podmiot prowadzący: Parafia Prawosławna św. Proroka Eliasza w Białymstoku,
- typ placówki: dla osób niepełnosprawnych, przewlekle chorych i w podeszłym wieku,
- liczba miejsc: 28.

Polski Autokefaliczny Kościół Prawosławny posiada uregulowane stosunki z państwem na podstawie ustawy z dnia 4 lipca 1991 r. o stosunku Państwa do Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego

(Dz. U. z 2014 r. poz. 1726). Zgodnie z § 40 statutu wewnętrznego Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego kościoł i jego osoby prawne mają prawo do prowadzenia właściwej dla każdej z nich działalności charytatywno-opiekuńczej. Biskupi diecezjalni mogą powołać jako instytucje diecezjalne im podległe, bądź też jako instytucje działające w ramach ośrodków miłosierdzia zakłady charytatywno-opiekuńcze i placówki oświatowo-wychowawcze.

W świetle art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobom fizycznym i osobom prawnym, 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 na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

Do przesłanek określonych w treści ww. przepisu zalicza się prowadzenie przez podmiot (osobę fizyczną lub prawną) na rzecz którego ma być udzielona bonifikata od ceny sprzedaży nieruchomości, działalności społecznie użytecznej, tj. charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej (...), a nieruchomość musi być sprzedawana na cel prowadzenia ww. działalności, niezwiązany z działalnością zarobkową.

Zgodnie z zapisami statutu Dom Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza w Białymstoku stanowi instytucję charytatywno-opiekuńczą Parafii Prawosławnej pw. św. Proroka Eliasza, powołaną do istnienia dekretem prawosławnego arcybiskupa białostockiego i gdańskiego nr 165/P/2011 z dnia 20 grudnia 2011 r., posiadającą siedzibę w Białymstoku na nieruchomości stanowiącej własność parafii. Dom Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza w Białymstoku jest wydzieloną jednostką organizacyjną parafii, realizującą cele dobroczynne, zgodnie ze statutem Parafialnym Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego, korzystającą z osobowości prawnej parafii.

Na fundusze Domu Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza w Białymstoku zgodnie z § 15 jego statutu składają się: miesięczne opłaty mieszkańców, pobierane według obowiązujących stawek, dotacje, ofiary pieniężne i w naturze, spadki, zapisy i darowizny krajowe i zagraniczne, dochody z imprez i zbiórek publicznych, odpłatności za usługi świadczone przez Dom, inne.

W § 54 i § 57 statutu Parafialnego Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego wskazany jest cel dobroczynny jako odrębna kategoria przeznaczenia nieruchomości i ruchomości Parafii oraz majątku parafialnego.

Zgodnie z oświadczeniem proboszcza Parafii Prawosławnej pw. św. Proroka Eliasza w Białymstoku – Anatola Fiedoruka z dnia 27 czerwca 2018 r. fundusze pozyskane od mieszkańców tej parafii są przeznaczane na utrzymanie i całodobową opiekę mieszkańców na cele nie związane z działalnością zarobkową, o której mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym sprzedaż nieruchomości na rzecz Parafii Prawosławnej pw. św. Proroka Eliasza w Białymstoku w trybie bezprzetargowym, z zastosowaniem bonifikaty na cel charytatywny i opiekuńczy pod rozbudowę Domu Spokojnej Starości św. Proroka Eliasza, spełnia przesłanki wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości. W uchwale Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białegostoku z dnia 5 listopada 2012 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieokreślony (ogł. w Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 1462) brak jest zapisów dotyczących udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, 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 na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

Dotychczasowa praktyka wskazuje, iż sprzedaż nieruchomości w przypadkach określonych w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tzn. jeżeli nieruchomość jest zbywana osobom fizycznym i prawnym na cele nie związane z działalnością zarobkową, które prowadzą działalność opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową, badawczo-rozwojową, charytatywną, sportową lub turystyczną, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego, następowały z uwzględnieniem 80 % bonifikaty od ceny zbycia.

W świetle art. 68 ust. 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Nieruchomość niezabudowana położona w Białymstoku, oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynku obrębu 21 – Dojlidy numerem 811/27 o pow. 0,1266 ha, została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 327 000,00 zł, co daje 258,29 zł/m².

Zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.) transakcja zbycia nieruchomości oznaczonej jako działka nr 811/27 w obr. 21, będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług VAT w wysokości 23 %.

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie stosownej uchwały.