

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej położonej w Białymstoku przy ul. Łąkowej oraz Jana III Sobieskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 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 2020 r. poz. 1990, ze zm.²⁾), uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 80% od ceny nieruchomości gruntowej położonej w Białymstoku, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 17 – Bojary numerami 426/2 o pow. 0,0964 ha przy ul. Łąkowej, 428/1 o pow. 0,0049 ha przy ul. Jana III Sobieskiego i 439 o pow. 0,1120 ha przy ul. Jana III Sobieskiego 1, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BI1B/00053848/0, sprzedawanej na rzecz Towarzystwa Przyjaciół Chorych „Hospicjum” z siedzibą w Białymstoku, będącego użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności opiekuńczej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

§ 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 2020 r. poz. 1378.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i 234.

Uzasadnienie

Towarzystwo Przyjaciół Chorych „Hospicjum” z siedzibą w Białymstoku wystąpiło z wnioskiem o nabycie prawa własności nieruchomości położonej w Białymstoku oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obręb 17 - Bojary, oznaczonej jako działka nr: 426/2 o pow. 0,0964 ha przy ul. Łąkowej, 428/1 o pow. 0,0049 ha przy ul. Jana III Sobieskiego i 439 o pow. 0,1120 ha przy ul. Jana III Sobieskiego 1, z zastosowaniem bonifikaty.

Prawo użytkowania wieczystego działek oznaczonych nr: 439 i 426 (z podziału której powstała działka nr 426/2) w obr. 17 oraz własność budynku zabytkowego, Towarzystwo Przyjaciół Chorych „Hospicjum” z siedzibą w Białymstoku nabyło umową oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynku, objętą aktem notarialnym sporządzonym dnia 13 marca 1992 roku przez Dariusza Zdanowicza, notariusza w Białymstoku za Rep. A nr 1037/92. Prawo użytkowania wieczystego działki oznaczonej nr 428/1 w obr. 17, Towarzystwo Przyjaciół Chorych „Hospicjum” z siedzibą w Białymstoku nabyło umową oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, objętą aktem notarialnym sporządzonym dnia 13 sierpnia 2002 roku przez Teodozję Gregorczyk, notariusza w Białymstoku za Rep. A nr 2880/2002.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW BI1B/00053848/0, w której jako właściciel wpisana jest Gmina Białystok, a jako użytkownik wieczysty do dnia 13 marca 2091 roku i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, wpisane jest Towarzystwo Przyjaciół Chorych „Hospicjum” w Białymstoku. Ponadto w dziale III powołanej księgi wieczystej widnieje wpis: dom przy ulicy Sobieskiego 1 w Białymstoku został wpisany do rejestru zabytków Województwa Podlaskiego pod numerem A-343 na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 21 marca 1984 roku, Nr L. Dz. KL.WKZ-5340/15/84.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 261, poz. 2778), w którym przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami, placami zabaw i zielenią urządzoną (symbol w planie 1.7MW,U). Na terenie o symbolu 1.7MW,U znajduje się m.in. obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków - dom drewniany z 2 poł. XIXw. - k. XIXw. przy ul. Sobieskiego 1, zrekonstruowany k.1.90 XXw, który przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy z zachowaniem szerokości elewacji frontowej budynku, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania.

Zgodnie z art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Zbycie nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego następuje w drodze bezprzetargowej, stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 5 powołanej wyżej ustawy.

Towarzystwo Przyjaciół Chorych „Hospicjum” z siedzibą w Białymstoku, adresem: ul. Sobieskiego 1, 15-013 Białystok jest stowarzyszeniem posiadającym osobowość prawną oraz status organizacji pożytku publicznego, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000057571, którego działalnością statutową jest m.in. udzielanie osobom ciężko i przewlekle chorym terminalnej opieki medycznej i duchowej, przystosowanej do szczególnych potrzeb tych chorych. Usługi lecznicze są nieodpłatne, finansowane ze środków publicznych na podstawie kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia. Na przedmiotowej nieruchomości Towarzystwo Przyjaciół Chorych „Hospicjum” nie prowadzi żadnej innej działalności komercyjnej czy gospodarczej.

Towarzystwo Przyjaciół Chorych „Hospicjum” z siedzibą w Białymstoku posiada własny statut. Zgodnie z § 7 statutu celem Towarzystwa jest udzielanie ludziom ciężko i przewlekle chorym wszechstronnej opieki oraz pomaganie chorym w realizowaniu potrzeb duchowych zgodnie z ich wyznaniem oraz udzielanie pomocy rodzinom osób ciężko i przewlekle chorych w sprawowaniu opieki, a także jednocześnie w duchu ewangelii ludzi dobrej woli, gotowych udzielać chorym opieki i pomocy. Do hospicjum stacjonarnego można przyjąć osoby w zaawansowanej chorobie nowotworowej oraz w ciężkich, przewlekłych innych schorzeniach, a zwłaszcza chorych, którym najbliżsi nie są w stanie zapewnić opieki. Pobyt chorego w hospicjum jest nieodpłatny. Hospicjum domowe służy pomocą chorym przebywającym w domu pod opieką rodziny. Chorzy korzystają nieodpłatnie z usług hospicjum domowego.

Stosownie do art. 68 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.

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 2018 r. poz. 1636, ze zm.) 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.

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.

W myśl art. 67 ust. 1 i 3 oraz art. 69 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości zaliczając na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

Rzeczoznawca majątkowy w operacji szacunkowym z dnia 8 lutego 2021 roku określił wartość prawa własności opisanej nieruchomości na kwotę 2.713.496,00 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 2.054.116,00 zł. Różnica pomiędzy wartością prawa własności nieruchomości, a wartością prawa użytkowania wieczystego wynosi 659.380,00 zł.

Sprzedaż prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 ze zm.), zatem nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT na podstawie ww. ustawy.

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie stosownej uchwały.