Projekt

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. Słonimskiej 15.

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. Słonimskiej 15, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 17- Bojary numerem 572/2 o powierzchni 0,1215 ha, zabudowanej dawnym domem mieszkalnym rodziny Zbirohowskich – Kościów, wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BI1B/00134813/8.

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 nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BI1B/00134813/8, stanowiąca własność Gminy Białystok położona w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 15, oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 17 – Bojary numerem 572/2 o powierzchni 0,1215 ha.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnego domu mieszkalnego rodziny Zbirohowskich – Kościów, wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego decyzją Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 grudnia 2012 r. znak R.5140.1.21.2012.KN, nr rej. A – 481 oraz budynkiem niemieszkalnym.

Budynek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony numerem ewidencyjnym 1593 o powierzchni zabudowy 214 m^2 i powierzchni użytkowej 318 m^2, dwukondygnacyjny, z częściowym podpiwniczeniem i użytkowym poddaszem, wybudowany na początku XX w. posiada kartę ewidencyjną zabytku architektury i budownictwa, nr inw. WUOZ-2467 włączoną do ewidencji wojewódzkiej oraz kartę adresową włączoną do gminnej ewidencji zabytków m. Białegostoku.

Działka oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 17 – Bojary numerem 572/2 oraz budynek niemieszkalny nie są objęte indywidulanym 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 14 lipca 2021 r. MKZ.4120.39.2021 pozwolono Prezydentowi Miasta Białegostoku reprezentującemu Gminę Białystok na sprzedaż gminnej nieruchomości, oznaczonej numerem ewidencyjnym 572/2 o powierzchni 0,1215 ha, położonej w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 15, obręb 17 – Bojary, zabudowanej domem mieszkalnym rodziny Zbirohowskich – Kościów, wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego decyzją Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 grudnia 2012 r. nr rej. A-481 pod warunkiem nałożenia na nabywcę w umowie sprzedaży, przy określeniu sposobu korzystania z zabytku, obowiązku przeprowadzenia w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. robót budowlanych obejmujących remont całego zabytku.

Na terenie, na którym położona jest ww. nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) zatwierdzony Uchwałą Nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. Działka nr 572/2 w ww. planie przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami, placami zabaw i zielenią urządzoną (o symbolu 2.3.MW,U). Zgodnie z treścią § 18 przywołanego wyżej dokumentu planistycznego wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz w ich otoczeniu, zmiany ich przeznaczenia, umieszczanie na nich urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, bądź podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany ich wyglądu – wymagają uzyskania pozwolenia PWKZ, jednocześnie zakazuje się rozbiórki zabytków położonych na obszarze objętym ww. planem wpisanych do rejestru zabytków i podlegających ochronie konserwatorskiej, wymienionych w ustaleniach szczegółowych, dotyczących poszczególnych terenów oraz oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

Szczegółowe ustalenia planistyczne dotyczące przedmiotowego terenu 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 nieruchomych województwa podlaskiego jedynie budynku oznaczonego numerem ewidencyjnym 1593, to jest dawnego domu mieszkalnego rodziny Zbirohowskich – Kościów, bonifikacie podlegałaby cena części nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 15, to jest cena przedmiotowego budynku wraz z gruntem pod budynkiem.

Dla przedmiotowej nieruchomości został sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności ww. nieruchomości zabudowanej na kwotę 2 844 000 zł, w tym wartość rynkowa gruntu - 1 964 000,00 zł, co daje 1 616,46 zł/m^2; wartość budynku zabytkowego – 792 000,00 zł, wartość pozostałych nakładów – 88 000,00 zł.

Zatem wartość gruntu o pow. 0,0214 ha znajdującego się pod budynkiem wynosi 345 922,44 zł. W związku z powyższym wartość rynkowa części nieruchomości objętej bonifikatą wynosi 1 137 922,44 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.