

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie zamiany nieruchomości**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446<sup>1)</sup>) w związku z art. 14 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147<sup>2)</sup>), uchwala się co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na dokonanie zamiany niezabudowanej nieruchomości, oznaczonej numerem geodezyjnym 1245/22 o pow. 0,5000 ha w obr. 20, położonej w Białymstoku przy ul. Plażowej stanowiącej własność Miasta Białystok, na nieruchomości oznaczone numerami geodezyjnymi: 2022/4 o pow. 0,0154 ha położoną przy ul. Świętojańskiej 15, 2022/6 o pow. 0,1154 ha położoną przy ul. Adama Mickiewicza, ul. Świętojańskiej w obr. 11, 2219/3 o pow. 0,0135 ha i 2220/1 o pow. 0,0594 ha położone przy ul. Czesława Miłosza w obr. 11, 1780/8 o pow. 0,1703 ha położoną przy ul. Elektrycznej w obr. 11, 419/22 o pow. 0,3260 ha położoną przy ul. Grunwaldzkiej w obr. 5, stanowiące własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Białystok, bez obowiązku dokonywania dopłaty.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**Mariusz Krzysztof Gromko**

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2260

## UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Białegostoku działającego jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wnioskiem z 18 lipca 2016 roku zwrócił się o wyrażenie zgody na dokonanie zamiany pomiędzy Skarbem Państwa a Gminą Białystok i Miastem Białystok w taki sposób, że w zamian za pozyskanie nieruchomości stanowiącej własność Miasta Białystok położonej w Białymstoku przy ul. Plażowej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka o numerze ewidencyjnym 1245/22 o pow. 0,5000 ha w obr. 20, Skarb Państwa przekaże na własność Gminy Białystok nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Białystok, oznaczone w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 11 jako działki o numerach ewidencyjnych:

- 2022/4 o pow. 0,0154 ha przy ul. Świętojańskiej 15 i 2022/6 o pow. 0,1154 ha przy ul. Adama Mickiewicza, ul. Świętojańskiej, obr. 11, KW Nr BI1B/00211744/7,
- 2219/3 o pow. 0,0135 ha i 2220/1 o pow. 0,0594 ha przy ul. Czesława Miłosza, obr. 11, KW Nr BI1B/00223390/7,
- 1780/8 o pow. 0,1703 ha przy ul. Elektrycznej, obr. 11, KW Nr BI1B/00205169/7,
- 419/22 o pow. 0,3260 ha przy ul. Grunwaldzkiej, obr. 5, KW Nr BI1B/00136464/0,

bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

Powodem przedmiotowej zamiany jest realizacja wniosku Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku dotyczącego pozyskania nieruchomości w trwały zarząd pod budowę nowej Jednostki Ratowniczo - Gaśniczej.

Zgodnie z art. 6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, celami publicznymi w rozumieniu ustawy jest budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej. Natomiast zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, za tego typu nieruchomości uznaje się nieruchomości przeznaczone na potrzeby Państwowej Straży Pożarnej. Zatem realizacja wniosku Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku dotyczącego pozyskania nieruchomości w trwały zarząd pod budowę nowej Jednostki Ratowniczo - Gaśniczej, związana jest z realizacją celu publicznego.

W przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Białystok zamiana ma na celu uzyskanie do nich prawa własności.

Dla nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 1245/22 o pow. 0,5000 ha, prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW Nr BI1B/00044498/5. Nieruchomość oznaczona jako działka nr 1245/22 o pow. 0,5000 ha zlokalizowana jest na obszarze miasta Białegostoku, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic Plażowej i Poziomej), zatwierdzonego Uchwałą Nr LI/653/10 Rady Miejskiej Białegostoku z 21 stycznia 2010 roku. Zgodnie z ustaleniami ww. planu działka nr 1245/22 zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku planu

symbolem 1U, przeznaczonym pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią urządzoną. Zgodnie z § 25 pkt 2 planu, na powyższym terenie dopuszcza się lokalizację siedziby Państwowej Straży Pożarnej.

Nieruchomość oznaczona jako działki nr 2022/4 o pow. 0,0154 ha i nr 2022/6 o pow. 0,1154 ha, położona w obr. 11 przy ul. Świętojańskiej i Adama Mickiewicza, zlokalizowana jest na obszarze miasta Białegostoku, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; zgodnie z założeniami polityki przestrzennej miasta Białegostoku, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uchwalonym Uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 roku z późniejszymi zmianami, powyższa nieruchomość leży na terenie wchodzącym w skład obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> II kat; zgodnie z rysunkiem studium działki położone są na terenie oznaczonym 5.2 czyli na obszarze do rehabilitacji zabudowy i zagospodarowania zabytkowego zespołu byłej fabryki Beekera, ob. Biruna oraz na terenach przemysłowych, bazy, składy i rzemiosło – do sukcesywnej modernizacji – uzupełnień i przekształceń a także są oznaczone jako obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania śródmieścia o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych. Prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości zostało nabyte w związku z zajęciem ich pod budowę skrzyżownia ulic: A. Mickiewicza i Świętojańskiej.

Nieruchomość oznaczona jako działki nr 2219/3 o pow. 0,0135 ha i nr 2220/1 o pow. 0,0594 ha, położona w obr. 11 przy ul. Czesława Miłosza, zlokalizowana jest na obszarze miasta Białegostoku, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Zwierzynieckiej i Jagiellońskiej), zatwierdzony Uchwałą Nr XXV/378/16 Rady Miasta Białystok z dnia 26 września 2016 roku; zgodnie z zapisami planu powyższa nieruchomość położona jest w pasie drogowym ulicy układu podstawowego 2KD-G-Czesława Miłosza – ulica główna z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa. W związku z powyższym nabycie prawa własności ww. nieruchomości zasadne jest z uwagi na jej przeznaczenie pod cel publiczny.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr 1780/8 o pow. 0,1703 ha, położona w obr. 11 przy ul. Elektrycznej, zlokalizowana jest na obszarze miasta Białegostoku, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ronda A.P. Lussy do ul. Piastowskiej), zatwierdzony Uchwałą Nr LII/661/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 22 lutego 2010 roku, zmieniony uchwałą Nr LXIII/722/14 Rady Miasta Białystok z dnia 22 września 2014 roku; zgodnie z zapisami planu powyższa nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolem 2U,E i przeznaczonym pod zabudowę usługową, warsztaty, stację transformatorowo-rozdziałczą 110/15kV oraz linie kablowe 110kV i 15kV wraz z parkingami, urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną,

Nieruchomość oznaczona jako działka nr 419/22 o pow. 0,3260 ha, położona w obr. 5 przy ul. Grunwaldzkiej, zlokalizowana jest na obszarze miasta Białegostoku, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren jest objęty Uchwałą Intencyjną Nr XXVII/432/16 Rady Miasta Białystok z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic M. Kopernika i Kolejowej). Zgodnie z założeniami polityki przestrzennej miasta Białegostoku, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uchwalonym Uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 roku z późniejszymi zmianami, powyższa nieruchomość w części wchodzi w skład obszaru do zabudowy usługowej związanej z kompleksem dworca PKP, obsługą komunikacji i turystyki oraz handlem zaś w części na terenie do przekształceń oraz oznaczona jako obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania śródmieścia o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych.

Zgodnie z operatami szacunkowymi wartość rynkowa prawa własności i wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanych w pkt 1, wynosi:

- działka nr 2022/4 o pow. 0,0154 ha przy ul. Świętojańskiej 15 i działka nr 2022/6 o pow. 0,1154 ha przy ul. Adama Mickiewicza, ul. Świętojańskiej - wartość rynkowa prawa własności nieruchomości - 760 484,00 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego - 549 830,00 zł,
- działka nr 2219/3 o pow. 0,0135 ha i działka nr 2220/1 o pow. 0,0594 ha przy ul. Czesława Miłosa - wartość rynkowa prawa własności nieruchomości - 260 231,00 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego - 188 147,00 zł,
- działka nr 1780/8 o pow. 0,1703 ha przy ul. Elektrycznej - wartość rynkowa prawa własności nieruchomości - 907 546,00 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego – 706 978,00 zł,
- działka nr 419/22 o pow. 0,3260 ha przy ul. Grunwaldzkiej - wartość rynkowa prawa własności nieruchomości - 813 468,00 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego - 457 982,00 zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1245/22 o pow. 0,5000 ha przy ul. Plażowej, wynosi 963 700,00 zł.

Przeniesienie prawa własności nieruchomości gruntowych na rzecz użytkownika wieczystego nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, ani żadnej innej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług i pozostaje poza zakresem ustawy.

Przeniesienie prawa własności nieruchomości 1245/22 o pow. 0,5000 ha w obr. 20, podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług VAT.

Zamiany nieruchomości dokonuje się w oparciu o następujące kwoty:

- a) 838 792,00 zł wartość zamienianych nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Białystok,
- b) 1 185 351,00 zł w tym podatek VAT 23 % w kwocie 221 651,00 zł wartość zamienianej nieruchomości Miasta Białystok.

Stosownie do treści art. 14 ust. 3 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami, bez obowiązku dokonywania dopłaty w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości, a zawarcie takiej umowy wymaga uprzedniej zgody wojewody w odniesieniu

do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz odpowiednio rady w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Wojewoda Podlaski Zarządzeniem Nr 19/2017 z dnia 26 stycznia 2017 roku wyraził zgodę Prezydentowi Miasta Białegostoku działającemu jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, na dokonanie zamiany nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Białystok, na nieruchomość stanowiącą własność Miasta Białystok, bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

Wobec powyższego zwracam się z prośbą o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie zamiany ww. nieruchomości, bez obowiązku dokonywania dopłat.