

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości zabudowanej, położonej w Białymstoku przy ul. Ludwika Waryńskiego 30.**

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.<sup>1)</sup>) 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), uchwała się co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż na rzecz Stowarzyszenia Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku nieruchomości zabudowanej położonej w Białymstoku przy ul. Ludwika Waryńskiego 30, oznaczonej numerem 26/2 o pow. 0,3868 ha, w obrębie 11 - Śródmieście, dla której w Sądzie Rejonowym IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Nr BI1B/00221367/3, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności oświatowej, 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**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583.

## Uzasadnienie

Stowarzyszenie Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku wystąpiło z wnioskiem o nabycie na własność z zastosowaniem bonifikaty nieruchomości: budynku (pow. użytkowa 2384 m<sup>2</sup>) wraz z działką przy ul. L. Waryńskiego 30 (nr geod. 26/2).

Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków działka nr 26/2 o pow. 0,3868 ha, w obr. 11 – Śródmieście położona w Białymstoku przy ul. Ludwika Waryńskiego 30 zabudowana jest budynkiem pełniącym funkcję oświaty, nauki i kultury oraz sportu, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej o pow. zabudowy 865 m<sup>2</sup>. Budynek posiada identyfikator: 206101\_1.0011.85\_BUD, status: wybudowany, konstrukcja ścian zew.: mur, rok zakończenia budowy: 1961. Powyższa nieruchomość zabudowana stanowi własność Gminy Białystok.

W budynku znajdującym przy ul. Waryńskiego 30 w Białymstoku mieściła się siedziba Szkoły Podstawowej Nr 12 im. Zygmunta Glogera w Białymstoku, która wykonywała trwały zarząd nad przedmiotową nieruchomością. W drodze decyzji z 26.07.2013 r. orzeczono o wygaszeniu z dniem 16.08.2013 r. trwałego zarządu ww. nieruchomością. Zgodnie z zarządzeniem Nr 3612/13 Prezydenta Miasta Białegostoku z 12.08.2013 r., udzielono upoważnienia Dyrektorowi Przedszkola Samorządowego Nr 14 w Białymstoku przy Al. Piłsudskiego 20/4, do dokonywania czynności zwykłego zarządu częścią ww. nieruchomości składającą się z pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 131 m<sup>2</sup>, tj. dwóch sal lekcyjnych i sanitariatu na parterze oraz szatni znajdującej się w piwnicy budynku, w celu zapewnienia kontynuacji funkcjonowania dwóch oddziałów przedszkola samorządowego w opisanym obiekcie.

Stowarzyszenie Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku od dnia 01.09.2009 r. na podstawie kolejno zawieranych umów najmu było najemcą pomieszczeń dydaktycznych i administracyjnych w budynku przy ul. Ludwika Waryńskiego 30 celem prowadzenia zajęć szkolnych przez niepubliczne placówki oświatowe.

Aktem notarialnym Rep. 5201/2013 z dnia 13 listopada 2013 r., ustanowiono odpłatne użytkowanie na okres 25 lat – tj. do dnia 13 listopada 2038 r. na nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Białystok, oznaczonej numerem geodezyjnym 26/2 o pow. 0,3868 ha, położonej w Białymstoku przy ul. L. Waryńskiego 30, obr. 11 – Śródmieście na rzecz Stowarzyszenia Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego z siedzibą w Białymstoku posiadającego status organizacji pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego, z jednoczesnym ograniczeniem wykonywania użytkowania co do części budynku zajmowanego przez Przedszkole Samorządowe Nr 14 w Białymstoku.

Aktem notarialnym Rep. A nr 8347/2016 z dnia 22 grudnia 2016 r. został zmieniony zakres wykonywania, ustanowionego odpłatnego użytkowania na przedmiotowej nieruchomości w związku ze zwolnieniem przez samorządową placówkę przedszkolną zajmowanych pomieszczeń.

Stowarzyszenie Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego, z siedzibą w Białymstoku przy ul. Waryńskiego 30, jest stowarzyszeniem osób fizycznych, które na mocy postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Białymstoku I Wydział Cywilny z 30.12.1992 r. zostało wpisane do rejestru stowarzyszeń w dziale A pod numerem 32. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z 16.09.2002 r. ww. stowarzyszenie zostało wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000129924. Status organizacji pożytku publicznego Stowarzyszenie uzyskało na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z 10.08.2004 r. Zgodnie z postanowieniami określonymi w statucie, Stowarzyszenie Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego zostało zawiązane na czas nieograniczony, posiada osobowość prawną. Działa na podstawie ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o Stowarzyszeniach (Dz. U. z 2020 r. poz. 2261), ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057 z późn. zm.) oraz na podstawie statutu. Stosownie do § 9 pkt 11 statutu Stowarzyszenie realizuje i osiąga swoje cele statutowe poprzez prowadzenie własnej działalności edukacyjnej i oświatowo wychowawczej w wyodrębnionych placówkach oraz innych formach organizacyjnych oraz fundowanie stypendiów. Zgodnie z § 10 statutu, Stowarzyszenie może prowadzić działalność gospodarczą, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, dochód z działalności gospodarczej jest przeznaczony wyłącznie do realizacji celów statutowych.

Stowarzyszenie Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku jest organem, który prowadził Zespół Niepublicznych Szkół św. św. Cyryla i Metodego w skład którego wchodziła: Niepubliczna Szkoła Podstawowa św. św. Cyryla i Metodego - rok założenia: 2007 (wpis do gminnej ewidencji szkół niepublicznych –

nr poz. 191) oraz Niepubliczne Gimnazjum św. św. Cyryla i Metodego rok założenia: 2013 (wpis do gminnej ewidencji szkół niepublicznych – nr poz. 275). Niepubliczna Szkoła Podstawowa św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku oraz Niepubliczne Gimnazjum św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku zostały ujęte w zestawieniu szkół niepublicznych o uprawnieniach szkół publicznych w Województwie Podlaskim opublikowanym przez Kuratorium Oświaty w Białymstoku.

Stowarzyszenie Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku na przedmiotowej nieruchomości gminnej aktualnie prowadzi działalność oświatową - Niepubliczną Szkołę Podstawową św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku. Niepubliczna Szkoła Podstawowa św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku prowadzona jest w ramach systemu oświaty, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe oraz ustawą z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty oraz spełnia warunki określone w art. 14 ust. 3 ustawy Prawo oświatowe. Jako podmiot prowadzący niepubliczną placówkę oświatową Stowarzyszenie Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku otrzymuje dotację oświatową zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 27 sierpnia 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych.

Niepubliczna Szkoła Podstawowa św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku posiada własny statut. Zgodnie z § 1 statutu „Działalność Szkoły nie ma charakteru zarobkowego. Szkoła finansowana jest z wpłat rodziców lub opiekunów prawnych (zwanym dalej rodzicami) w formie opłaty za naukę, tzw. czesnego, wpisowego i innych opłat, dotacji budżetowych, a także ze środków organu prowadzącego, darowizn i innych środków przekazywanych szkole przez osoby trzecie.”

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej) zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/643/17 Rady Miasta Białystok z dnia 30 października 2017 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Podl. 7 listopada 2017 r. poz. 4108) i przeznaczona jest pod zabudowę usługową z zakresu oświaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną (symbol 15UO). Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, przeznaczonego pod lokalizację inwestycji celu publicznego, dopuszcza się usługi z zakresu administracji, gastronomii, handlu oraz zamieszkania zbiorowego oraz inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu. Działka nr 26/2 jest zabudowana budynkiem nie zabytkowym, objętym ochroną w planie miejscowym.

W związku z tym, że wnioskujące o nabycie Stowarzyszenie Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego w budynku przy ul. Ludwika Waryńskiego 30 (dawna Szkoła Podstawowa Nr 12) prowadzi placówkę edukacyjną (niepubliczną szkołę) możliwość rozdysponowania omawianej nieruchomości zabudowanej, przeznaczonej w planie na cele oświatowe Departament Urbanistyki zaopiniował pozytywnie.

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 ze zm.) 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 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,

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.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego na łączną kwotę 5 090 000,00 zł.

Zbycie prawa własności działki zabudowanej korzysta ze zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 w związku z art. 29 ust. 5 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 ze zm.).

Zgodnie ze Stanowiskiem Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 października 2008 r. w sprawie kryteriów stosowanych przy rozpatrywaniu przez Radę Miejską Białegostoku wniosków o zgodę na zbycie na cele oświatowe, naukowe lub wychowawcze, nieruchomości stanowiących własność Gminy Białystok, przy zastosowaniu bonifikat od ceny, Przewodniczący Zarządu Głównego Stowarzyszenia Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku przedłożył dokumenty, potwierdzające spełnienie przez Stowarzyszenie kryteriów, wymienionych w opisanym Stanowisku, a mianowicie poświadczające brak zaległości finansowych z tytułu prowadzonej działalności - tj. zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne oraz Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy wg stanu na dzień 20.01.2022 r., zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach wg stanu na dzień 20.01.2022 r. i wykorzystywania nieruchomości gminnej - tj. zaświadczenie o niezaleganiu w opłatach z tytułu odpłatnego użytkowania na dzień 09.03.2022 r., opinię Podlaskiego Kuratora Oświaty oraz osiągnięcia w zakresie edukacji dzieci i młodzieży. Komisja Edukacji i Wychowania na posiedzeniu w dniu 17 czerwca 2019 r. pozytywnie zaopiniowała proponowane i prowadzone formy kształcenia przez Stowarzyszenie Bractwo Prawosławne św. św. Cyryla i Metodego w Białymstoku.

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie stosownej uchwały.