

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż Skarbowi Państwa nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Włókienniczej za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 1 i 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm.¹⁾), uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Białystok, położonej w Białymstoku przy ul. Włókienniczej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obr. 11 – Śródmieście numerem 5/6 o powierzchni 0,2445 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą numer BI1B/00003499/3, w drodze bezprzetargowej na rzecz Skarbu Państwa, celem uzyskania do przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa trwałego zarządu na rzecz Prokuratury Regionalnej w Białymstoku, w trybie art. 17 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za cenę 2 420 564,23 zł netto, to jest cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Lukasz Prokorym

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551 i 1561.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem w sprawie nieodpłatnego przekazania części nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Włókienniczej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obr. 11 – Śródmieście numerem 5/5 o pow. 0,6070 ha wystąpiła Prokuratura Regionalna w Białymstoku. W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż w związku ze zmianą struktury organizacyjnej funkcjonowania prokuratury jak też prowadzeniem trudnych i skomplikowanych spraw, dodatkowa powierzchnia działki jest niezbędna celem rozbudowy istniejącego budynku Prokuratury Regionalnej w Białymstoku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Pozyskanie nieruchomości rozwiązałoby problem lokalowy dla dwóch jednostek regionu, Prokuratury Regionalnej i Prokuratury Okręgowej w Białymstoku. Obecna powierzchnia działki nie pozwala na wybudowanie budynku o wymaganej wytycznymi powierzchni oraz niezbędnej do funkcjonowania jednostki infrastruktury, np. parkingów dla interesantów, miejsc dla pojazdów policji, jak też zapewnienie skutecznej ochrony, nawet przy zastosowaniu urządzeń elektronicznych. Ograniczenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczące wysokości budynku jak też powierzchni biologicznie czynnej, również zawężają możliwości w zakresie wybudowania budynku na posiadanej przez prokuraturę powierzchni działki.

W wyniku prowadzonego postępowania, zaproponowano nabycie na podstawie umowy sprzedaży, przez Prokuraturę Regionalną w Białymstoku części nieruchomości o pow. ok. 2445 m², oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obr. 11 – Śródmieście numerem 5/5 o pow. 0,6070 ha, w drodze bezprzetargowej na rzecz Skarbu Państwa, celem uzyskania do przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa trwałego zarządu w trybie art. 17 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, po dokonaniu podziału ww. nieruchomości. Na powyższe Prokuratura Regionalna w Białymstoku wyraziła zgodę, informując jednocześnie o konieczności zabezpieczenia środków finansowych na ten cel.

Decyzją Prezydenta Miasta Białegostoku z 23 sierpnia 2021 roku, znak: DGE-IV.6831.144.2021 zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w Białymstoku w obrębie 11 – Śródmieście, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 5/5 o powierzchni 0,6070 ha na działki numer: 5/6 o powierzchni 0,2445 ha i 5/7 o powierzchni 0,3625 ha.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW BI1B/00003499/3.

Działka nr 5/6 w obr. 11 położona przy ul. Włókienniczej znajduje się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ulic Jurowieckiej, Fabrycznej, Al. J. Piłsudskiego, Włókienniczej i Poleskiej), zatwierdzony uchwałą Nr LXII/764/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23 października 2006 r. (ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 285, poz. 2811), oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U, przeznaczonym pod usługi wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami i zielenią urządzoną.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego z dnia 27 września 2021 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona na kwotę 3 340 000,00 zł. Transakcja zbycia nieruchomości będzie opodatkowana 23% podatkiem VAT, zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 r. poz. 685, ze zm.).

Pismem z dnia 7 października 2021 roku Prokuratura Regionalna w Białymstoku zwróciła się z prośbą o obniżenie ceny zakupu do kwoty 2 980 000,00 zł brutto (2 422 764,00 zł netto), łącznie z kosztami operatu szacunkowego oraz podziału nieruchomości. W piśmie wskazano, że Prokuratura Regionalna w Białymstoku jako jednostka publiczna, przed podjęciem rozmów musiała uzyskać zgodę jednostki nadrzędnej na wszczęcie działań związanych z pozyskaniem nieruchomości, co nastąpiło we wrześniu 2020 r. Ponadto poinformowano, że po dokonaniu analizy cen nieruchomości założono, iż wartość przedmiotowej nieruchomości nie przekroczy 2 980 000,00 zł brutto. Jednocześnie w ww. piśmie nadmieniono, że jednym z powodów poprawy warunków lokalowych jest również konieczność dostosowania obiektów użyteczności publicznej do wymogów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Jak podano w piśmie, w dwóch budynkach (z posiadanych trzech) nie ma możliwości wykonania jakichkolwiek udogodnień pozwalających na wejście osoby z niepełnosprawnością ruchową do wszystkich pomieszczeń, gdyż nie pozwala na to układ kondygnacji oraz sąsiedztwo lokatorów.

Prokuratura Regionalna w Białymstoku jest państwową jednostką organizacyjną, której przysługuje

prawo wykonywania uprawnień wynikających z praw majątkowych Skarbu Państwa lub do działania w imieniu Skarbu Państwa. Zgodnie z §32 ust. 1 Regulaminu wewnętrznego urzędowania powszechnych jednostek organizacyjnych prokuratury, określonego Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 kwietnia 2016 r. (Dz.U z 2017, poz. 1206, ze zm.) prokuratury regionalne, okręgowe i rejonowe realizują zadania w zakresie obronności państwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej i innych ustaw oraz wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych. Zgodnie z art. 43 ust 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm.) nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego - odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej. Z powyższego wynika, iż ustanowienie trwałego zarządu na rzecz Prokuratury Regionalnej w Białymstoku - jako państwowej jednostki organizacyjnej - może dotyczyć jedynie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. W myśl art. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nabywają nieruchomości - na własność lub w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa i uzyskują do nabytych nieruchomości trwały zarząd z mocy prawa z dniem ich nabycia. Zbycie nieruchomości, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, na rzecz Skarbu Państwa może nastąpić w drodze bezprzetargowej stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 2) cytowanej powyżej ustawy.

Prokuratura Regionalna w Białymstoku posiada w trwałym zarządzie nieruchomość przyległą, oznaczoną jako działki nr 4/1, 5/1, 5/4 w obr. 11 stanowiącą własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 3) ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości, oddawanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, jeżeli są położone na obszarach graniczących z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa - wymaga porozumienia z właściwym w tych sprawach naczelnym organem administracji rządowej. Pismem z 22 września 2021 r. Prokurator Generalny Rzeczypospolitej Polskiej poinformował, że nie wnosi sprzeciwu odnośnie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości gminnej na rzecz Prokuratury Regionalnej w Białymstoku.

Biorąc pod uwagę uzasadnione potrzeby Prokuratury Regionalnej w Białymstoku oraz zasady finansowania państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, cena zbycia nieruchomości została ustalona na kwotę 2 420 564,23 zł netto plus 556 729,77 zł VAT, 2 977 294,00 zł brutto. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego wyniósł 700,00 zł netto plus 161,00 zł VAT, 861,00 zł brutto. Koszt podziału geodezyjnego wyniósł 1 500,00 zł netto plus 345,00 zł VAT, 1845,00 zł brutto. Łącznie cena zbycia nieruchomości oraz opłat jednorazowych wyniesie 2 980 000,00 zł brutto.

Stosownie do art. 14 ust. 1 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości, po uzyskaniu zgody rady gminy.

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie stosownej uchwały.