

Białystok, dnia 06.04.2010 r.

DMG.I.7011-7/08/09/10

Pan
Marek Olbryś
Radny Sejmiku
Województwa Podlaskiego

W odpowiedzi na zapytanie zgłoszone podczas XXXVIII Sesji Sejmiku Województwa Podlaskiego w dniu 22 marca 2010 r. dotyczące zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Województwa Podlaskiego, położonej w Rajgrodzie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach: 1353/1 o pow. 3.3163 ha, 1378 o pow. 0.1808 ha i 1494 o pow. 0.9091 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Grajewie V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw 22815, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Zarząd Województwa Podlaskiego uchwałą Nr 160/2335/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r. przeznaczył przedmiotową nieruchomość do zbycia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Cena wywoławcza nieruchomości została ustalona na kwotę 4.000.000,00 zł netto.

Wartość nieruchomości została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 2.288.000,00 zł, na którą składają się:

- wartość budynków i budowli trwale związanych z gruntem o łącznej pow. użytkowej 745 m² – 645.700,00 zł (866,71 zł/1 m² pow. użytkowej),
- wartość domków kempingowych o łącznej pow. użytkowej 1.385,8 m² – 413.100,00 zł (298,09 zł/1 m² pow. użytkowej),
- wartość gruntu o łącznej powierzchni 4,4062 ha – 1.220.200,00 zł (ok. 27,69 zł/1 m²).

Na dzień 24 września 2009 r. został ustalony przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Przetarg nie doszedł do skutku z powodu braku chętnych. W ustalonym terminie do dnia 17 września 2009 r. nie wpłynęło żadne wadium.

W związku z tym, iż operat szacunkowy określający wartość przedmiotowej nieruchomości został sporządzony na dzień 20 października 2008 r., zaś zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, aktualnie zachodzi konieczność jego ponownego sporządzenia.

Natomiast w świetle § 6 ust. 3 uchwały Nr XXII/246/04 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 15 listopada 2004 r. w sprawie ustalenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata – postanowienia dotyczące ceny sprzedaży nieruchomości wiążą w okresie 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały, również uchwała Nr 160/2335/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r. straciła swoją moc.

W momencie ustalania ceny wywoławczej pojawiły się wątpliwości dotyczące kwestii czy przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości należy odprowadzić podatek VAT i dlatego wystapiono do Ministra Finansów o wydanie interpretacji indywidualnej. Zgodnie z tą interpretacją z dnia 29 sierpnia 2008 r. Nr ITPP1/443-483/08/BS zbycie zabudowanej działki nr 1353/1 korzystać będzie ze zwolnienia na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.), natomiast sprzedaż działki nr 1378 niezabudowanej oznaczonej w rejestrze gruntów jako grunty orne, lasy i grunty leśne będzie korzystała ze zwolnienia od podatku VAT na mocy art. 43 ust. 1 pkt 9 w/w ustawy, pod warunkiem, że dla tej działki nie istnieje

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określające przeznaczenie wskazanej działki jako terenu budowlanego lub przeznaczonego pod zabudowę, zaś zbycie działki nr 1494 w części stanowiącej tereny leśne (0.4667 ha) korzystać będzie ze zwolnienia na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 w/w ustawy, a w pozostałej części oznaczonej jako inne tereny zabudowane (0.4424 ha) podlegać będzie opodatkowaniu według stawki 22 %.

Pismem z dnia 16 marca 2009 r. Urząd Miejski w Rajgrodzie poinformował, że zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 r., w/w działki położone są w II strefie funkcjonalno – przestrzennej, strefa nadjeziorna – rozwoju usług turystycznych i wypoczynkowych oraz ochrony środowiska wodnego, następnie pismem z dnia 9 kwietnia b.r. wyjaśnił, że część działki nr 1378 oznaczonej jako RVI nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) i może być traktowana jako potencjalna nieruchomość przeznaczona pod zabudowę – po spełnieniu wszystkich warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W dniu 20 stycznia 2010 r. ponownie wystąpiono do Ministra Finansów o wydanie interpretacji indywidualnej w przedmiocie czy zbycie w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości, stanowiącej własność Województwa Podlaskiego, oznaczonej jako działka nr 1378 w całości lub części korzystać będzie ze zwolnienia, na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, czy też sprzedaż tej nieruchomości w całości lub części podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, bowiem zdaniem Województwa Podlaskiego sprzedaż przedmiotowej działki korzystać będzie ze zwolnienia z mocy art. 43 ust. 1 pkt 9 cyt. wyżej ustawy o VAT, ponieważ są to grunty inne niż tereny budowlane oraz przeznaczone pod zabudowę, co wynika, w braku planu zagospodarowania przestrzennego, z dotychczasowego sposobu ich użytkowania, są to bowiem grunty oznaczone użytkiem „grunty orne, lasy i grunty leśne”. O tym, czy nieruchomość jest terenem budowlanym bądź przeznaczonym pod zabudowę rozstrzyga miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku zapis w ewidencji gruntów, natomiast postanowienia studium uwarunkowań mają charakter nienormatywny, gdyż zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) studium nie jest aktem prawa miejscowego. Pogląd taki został zawarty w tezie promocego wyroku Sądu Rejonowego Łódź-Śródmieście I Wydział Cywilny sygn. I C 613/08 (niepubl.).

Minister Finansów pismem z dnia 11 lutego 2010 r. Nr ITPP1/443-66/10-2/BJ wezwał do uzupełnienia w/w wniosku w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego wezwania poprzez jednoznaczne wskazanie, jakie jest przeznaczenie niezabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność Województwa Podlaskiego, położonej w Rajgrodzie, oznaczonej jako działka nr 1378 o pow. 0.1808 ha, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzn. czy są to grunty przeznaczone pod zabudowę, czy też nie), a w szczególności wyjaśnienie co oznacza zapis w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego „przedmiotowa działka położona jest w II strefie funkcjonalno - przestrzennej, strefa nadjeziorna - rozwoju usług turystycznych i wypoczynkowych oraz ochrony środowiska” (czy świadczy on o tym, że są to tereny przeznaczone pod zabudowę).

Pismem z dnia 18 lutego 2010 r. tut. Urząd poinformował Ministra Finansów, iż brak jest możliwości dotrzymania w/w terminu z uwagi na fakt, iż niezbędne jest w tej mierze

wyjaśnienie Burmistrza Rajgrodu jako organu właściwego w tej sprawie i wobec powyższego wniosek z dnia 19 stycznia 2010 r. został wycofany, zaś Minister Finansów postanowieniem z dnia 1 marca 2010 r. umorzył postępowanie w tej sprawie. Na pismo tut. Urzędu z dnia 17 lutego 2010 r. skierowane do Burmistrza Rajgrodu z prośbą o udzielenie odpowiedzi na w/w pytania Ministra Finansów, uzyskano odpowiedź pismem z dnia 15 marca 2010 r. którym poinformowano, że nie można określić przeznaczenia w/w nieruchomości. „Przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) jest aktem prawa miejscowego. W przypadku braku obowiązującego planu, (a taka sytuacja ma miejsce) nie można określić przeznaczenia nieruchomości. Natomiast zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, są brane pod uwagę w przypadku opracowywania nowego planu zagospodarowania. Ustalenia studium, które nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 ustawy), nie decydują o przeznaczeniu.”

W świetle kolejnych wątpliwości czy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o zakwalifikowaniu gruntu jako budowlany czy przeznaczony pod budowę może decydować studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie również o jego zwolnieniu bądź opodatkowaniu VAT, wystąpiono do tut. Biura Prawnego o wydanie opinii prawnej w tej mierze.

Aktualnie nieruchomość jest nieużytkowana, objęta ochroną i ubezpieczeniem. Koszty ochrony to kwota – 4.540,00 zł miesięcznie, składka ubezpieczenia rocznego – 1.300,00 zł, zaś roczny podatek leśny i od nieruchomości to łączna kwota – 11.500,00 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU


Mieczysław Kazimierz Baszko