

Białystok, dnia 11.06.2010 r.

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



Pan
Marek Komorowski
Radny Sejmiku
Województwa Podlaskiego

otregulować
Cen 11.06.10r.

W odpowiedzi na zapytanie zgłoszone podczas XL Sesji Sejmiku Województwa Podlaskiego w dniu 31 maja 2010 r. dotyczące sprzedaży 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 wystąpiono 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 użytkowaniem „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 promującego 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 podatkiem VAT, wystapiono do tut. Biura Prawnego o wydanie opinii prawnej w tej mierze. Zgodnie z opinią Biura prawnego działka nr 1378 o pow. 0.1808 ha nie może skorzystać ze zwolnienia na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy, w myśl którego zwalnia się od podatku dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane oraz przeznaczone pod zabudowę. Jednakże w celu potwierdzenia stanowiska przedstawionego w opinii, Biuro zasugerowało, aby ponownie rozważyć możliwość skierowania, na podstawie art. 14a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) do Ministra Finansów wniosku o wydanie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa w sprawie opodatkowania podatkiem od towarów i usług planowanej sprzedaży tej nieruchomości, bowiem niniejsze stanowisko nie należy traktować jako jedyne i ostateczne w przedmiotowej sprawie.

W dniu 27 kwietnia 2010 r. Departament Polityki Regionalnej w/m zaproponował na posiedzeniu Zarządu Województwa Podlaskiego, z uwagi na atrakcyjne położenie nieruchomości składającej się z działek o numerach: 1353/1 o pow. 3.3163 ha, 1378 o pow. 0.1808 ha i 1494 o pow. 0.9091 ha, zlecenie opracowania koncepcji biznesowej wraz z biznes planem dotyczącej możliwości kierunków rozwoju i funkcjonowania obiektu wraz z przyległymi terenami.

Zgodnie z informacją Departamentu Polityki Regionalnej z dnia 9 czerwca 2010 r. „w drodze zapytania o cenę Departament wybrał wykonawcę, który przygotuje koncepcję biznesową wraz z Biznes Planem. Częściami składowymi opracowania będą m.in.:

1. Stan bieżący

2. Analiza otoczenia społeczno – gospodarczego

3. Analiza rynku - rynek usług turystycznych związanych z obiektem w tym:

3.1 Konkurencja rynkowa dla produktów projektu, w tym: identyfikacja konkurentów, skala działania, potencjał, porównanie możliwych produktów projektu z konkurencją (jakość, cena, koszty, organizacja sprzedaży, kanały dystrybucji, reklama itp.), konieczne uwarunkowania do uzyskania przewagi nad konkurencją, pozycja potencjalnych produktów oferowanych przez projekt na rynku

3.2 Szacowany popyt na produkty, sezonowość

4. Możliwe warianty zagospodarowania obiektu w tym:

4.1. Identyfikacja problemów

4.2. Możliwe koncepcje realizacji projektu (Maksimum 4 warianty realizacji)

5. Plan operacyjny projektu (4 warianty)

5.1 Propozycja organizacji i przygotowania projektu: struktura organizacyjna projektu, strategia zarządzania projektem, koszty projektu.

5.2 Opis fazy inwestycyjnej projektu: opis zakładanych inwestycji, wielkość i struktura nakładów inwestycyjnych, źródła finansowania inwestycji, harmonogram realizacji inwestycji

5.3 Opis fazy operacyjnej: struktura organizacji operacyjnej, możliwy plan sprzedaży, koszty operacyjne opisane analitycznie.

6. Analiza finansowa projektu (4 warianty) w tym:

6.1 Potrzeby kapitałowe projektu (kapitał inwestycyjny, kapitał obrotowy)

6.2 Projekcje bilansu i rachunku wyników

7. Syntetyczna ocena projektu (4 warianty)

7.1 Analiza SWOT projektu związane z uwarunkowaniami wewnętrznymi i zewnętrznymi (wariantowo),

7.2 Ogólna ocena projektu – podsumowanie (warianty).


Zakres opracowania dotyczy wyłącznie opracowań studialnych o charakterze biznesowym. W celu zapewnienia wysokiego poziomu opracowania konieczne są dodatkowo:

- kosztorys inwestorski robót modernizacyjnych w przyjętym zakresie
- operat szacunkowy nieruchomości.

Podpisanie Umowy z wykonawcą nastąpi do dnia 18 czerwca 2010 r. Natomiast wykonanie usługi planowane jest do dnia 30 lipca 2010 r.”

Po opracowaniu powyższej koncepcji przedmiotowa sprawa zostanie ponownie przedstawiona na posiedzenie Zarządu Województwa Podlaskiego, który podejmie decyzję w sprawie sprzedaży tej nieruchomości.

CZŁONEK ZARZĄDU


Mieczysław Kazimierz Baszko