



BSW.0003.5.2016



Białystok, 13 maja 2016 r.

Sz. Pan

Bogusław Dębski

Radny Województwa Podlaskiego

Odpowiadając na Pana pytanie zadane podczas XXIV sesji Sejmiku Województwa Podlaskiego w sprawie budowy dodatkowych miejsc parkingowych przy Operze i Filharmonii Podlaskiej uprzejmie wyjaśniam:

Aktem notarialnym Rep A nr 1348/2006 z dnia 11 maja 2006 r Opera i Filharmonia Podlaska Europejskie Centrum Sztuki w Białymstoku nabyła prawo użytkowania wieczystego na okres 99 lat zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Białystok położonej w rejonie ulic Odeskiej, Młynowej, Kalinowskiego, Kijowskiej, Cygańskiej, Sosnowej o łącznej powierzchni 1,7436 ha na cele niezwiązane z działalnością zarobkową z przeznaczeniem na prowadzenie działalności kulturalnej pod realizację Opery i Filharmonii Podlaskiej. Działki nr 1690/126 i 1703/1, z uwagi na toczące się wówczas postępowanie w sprawie zwrotu tych nieruchomości, zostały Operze przekazane w celu realizacji inwestycji umową użyczenia z dnia 9 listopada 2005 r.

Urząd Marszałkowski po zrealizowaniu na tym gruncie inwestycji przekazał Operze prawo do nakładów gdyż zgodnie z działaniem zasady superficies solo cedit konstrukcja prawa własności budynku jako prawa związanego i podporządkowanego użytkowaniu wieczystemu wyklucza taką możliwość by własność budynku przysługiwała komuś innemu niż użytkownikowi wieczystemu na którego gruncie został on wzniesiony.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Białymstoku decyzją NB.I.7353.1.312. 2012. DP z dnia 12.09.2012 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku Opery i Filharmonii Podlaskiej – Europejskie Centrum Sztuki w Białymstoku, nakładając jednocześnie na Województwo Podlaskie – jako inwestora obowiązek zapewnienia do dnia 12 września 2015 r. miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym Zarząd Województwa niezwłocznie podjął rozmowy z właścicielami nieruchomości sąsiadujących z gmachem Opery w celu pozyskania gruntu niezbędnego do wybudowania parkingu na potrzeby Opery. Efektem tych rozmów było podjęcie przez Sejmik Województwa Podlaskiego w dniu 22 czerwca 2015 r. uchwały Nr XII/101/2015 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy zamiany nieruchomości pomiędzy Województwem Podlaskim, a Gminą Białystok. W wyniku zamiany Województwo Podlaskie miało otrzymać m.in. w.w. działki nr 1690/126 i 1703/1 oraz działki zlokalizowane przy ul. Kijowskiej (bezpośrednie sąsiedztwo gmachu Opery) o numerach geodezyjnych: 1690/38 o pow. 0,0117 ha, 1687/10 o pow. 0,1798 ha, 1686/15 o pow. 0,0360 ha. Notariusz odmówiła sporządzenia umowy zamiany nieruchomości zgodnie z warunkami przedstawionymi w protokole uzgodnień sporządzonym w dniu 16 lipca 2015 r. z uwagi na fakt, iż umowa zamiany nieruchomości w wyniku której Województwo Podlaskie stałoby się właścicielem gruntu, gdy właścicielem znajdującego się na nim budynku jest inna osoba lub stałoby się właścicielem części składowej gruntu – byłaby sprzeczna z prawem. Wobec tego pismem z dnia 24 sierpnia

2015 r. Opera i Filharmonia Podlaska wystąpiła z wnioskiem do Prezydenta Miasta Białegostoku o przekazanie w użytkowanie wieczyste działek nr 1690/126 i 1703/1.

W związku z upływającym terminem wyznaczonym do zapewnienia miejsc postojowych w ramach budowy Opery i Filharmonii Marszałek Województwa Podlaskiego wystąpił do Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zmianę decyzji w części dotyczącej terminu wykonania parkingów. W efekcie podjętych działań przesunięto termin wykonania miejsc parkingowych do dnia 12 września 2018 r.

Podjęto również rozmowy z Gminą Białystok w celu ustalenia warunków zbycia przez Województwo Podlaskie nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Warszawskiej 19 oznaczonej jako działka nr 359/3 o pow. 0,1266 ha i nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej oznaczonej jako działka nr 369/4 o pow. 0,0220 ha oraz nabycia praw do nieruchomości stanowiących własność Gminy Białystok: położonej przy ul. Botanicznej oznaczonej jako działka nr 227/4 o pow. 0.0650 ha położonej przy ul. Kalinowskiego oznaczonej jako działka nr 1690/126 o pow. 0,03403 ha, położonej przy ul. Odeskiej oznaczonej jako działka nr 1703/1 o pow. 0,0053 ha oraz położonych przy ul. Kijowskiej oznaczonych jako działki nr: 1670/10 o pow. 0,1798 ha, 1686/15 o pow. 0,0360 ha i 1690/38 o pow. 0,0117 ha. W dniu 24 kwietnia b.r. podczas spotkania w Urzędzie Marszałkowskim przedstawiciele Gminy Białystok zaproponowali oddanie w użytkowanie wieczyste na rzecz Opery i Filharmonii Podlaskiej Europejskie Centrum Sztuki w Białymstoku zarówno nieruchomości na których znajduje się gmach Opery, t.j. działek nr: 1690/126 o pow. 0,3403 ha i 1703/1 o pow. 0,0053 ha jak i działek przy ul. Kijowskiej – na których wybudowany ma być parking – oznaczonych numerami: 1687/10 o pow. 0,1798 ha, 1686/15 o pow. 0,0360 ha i 1690/38 o pow. 0,0117 ha. Podczas kolejnego spotkania w tej sprawie w dniu 5 maja br. przedstawiciele Gminy Białystok zaproponowali oddanie w użytkowanie wieczyste w.w. nieruchomości wraz z udzieleniem 80% bonifikaty od pierwszych opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości 15% wartości nieruchomości gruntowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego wraz ze sprzedażą znajdującego się na dz. nr 1687/10 budynku – za cenę równą wartości określonej przez rzeczoznawcę oraz sprzedaż na rzecz Województwa Podlaskiego nieruchomości położonej przy ul. Botanicznej oznaczonej jako działka nr 227/4 o pow. 0,0650 ha z udzieleniem 95% bonifikaty od ceny równej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zarząd Województwa Podlaskiego po rozpatrzeniu sprawy na posiedzeniu w dniu 9 maja b.r. zaakceptował propozycję Gminy Białystok w części dotyczącej warunków zbycia nieruchomości gminnych, a mianowicie: oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz Opery i Filharmonii Podlaskiej - Europejskie Centrum Sztuki w Białymstoku wraz z udzieleniem 80% bonifikaty od pierwszych opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości 15% wartości nieruchomości gruntowych przy ul. Kalinowskiego, Odeskiej i Kijowskiej wraz ze sprzedażą budynku znajdującego się na nieruchomości przy ul. Kijowskiej oraz zbycie na rzecz Województwa Podlaskiego nieruchomości przy ul. Botanicznej wraz z udzieleniem 95% bonifikaty od ceny równej jej wartości za łączną cenę 197 254,18 zł i w zamian zaproponował sprzedaż na rzecz Gminy Białystok nieruchomości Województwa Podlaskiego wraz z udzieleniem 95% bonifikaty od ceny równej wartości nieruchomości przy ul. Warszawskiej oznaczonej jako działka nr 369/4 i zbyciu za cenę obniżoną w wysokości 193 682,51 zł nieruchomości przy ul. Warszawskiej 19.

Wartość nieruchomości stanowiącej własność Województwa Podlaskiego położonej przy ul. Warszawskiej 19 oznaczonej jako działka nr 359/3 o pow. 0,1266 ha określona została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 6 647 561 zł, natomiast jej wartość w stanie przed dokonaniem nakładów przez Gminę Białystok została określona na kwotę 3 168 008 zł (sprzedaż nieruchomości korzysta ze zwolnienia od podatku VAT – zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług). Wartość nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej oznaczonej jako działka nr 369/4 o pow.0.0220 ha została

określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 58 076 zł netto +23%VAT = 71 433,48 zł brutto, tak więc jej cena po udzieleniu 95% bonifikaty wyniesie 3 571,67 zł brutto. Łączna cena obu nieruchomości wyniosłaby 197 254,18 zł.

Aktualnie oczekuje się odpowiedzi na propozycję Zarządu Województwa.

CZŁONEK ZARZĄDU

Stefan Krajewski

