

## **Rada Miasta Bielsk Podlaski**

Uprzejmie informuję, że przed sesją Rady Miasta, która odbędzie w dniu 30.06.2015r., Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski:

1. przedstawi autopoprawkę do projektu uchwały Rady Miasta Bielsk Podlaski w sprawie dokonania zmian w budżecie miasta na 2015r.
2. przedstawi projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Bielsk Podlaski na lata 2015 – 2018 wraz z prognozą kwoty długu i spłat zobowiązań na lata 2015-2023, celem jej podjęcia.

Ponieważ porządek obrad sesji przedstawiony Państwu radnym nie zawiera uchwały wymienionej w pkt.2 Rada Miasta Bielsk Podlaski będzie decydowała w drodze głosowania o rozszerzeniu porządku obrad.

### **Uzasadnienie**

#### **Wprowadzenie dodatkowego materiału na sesję związane jest z:**

1. **koniecznością uzyskania upoważnienia od Rady Miasta Bielsk Podlaski na wprowadzenie i realizację nowego przedsięwzięcia** jakim będzie „Zwrot aktualnej wartości pieniężnej (wykupienie) przekazanej nieodpłatnie Miastu Bielsk Podlaski na podstawie umowy zawartej w dniu 24 października 1995 roku w formie aktu notarialnego rep. A nr 7722/95, przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie, Filia w Suwałkach, nieruchomości o nr geod. Nr 355/II o pow. 4,9977 ha położonej w Bielsku Podlaskim przy ul. Wojska Polskiego”. Należy podkreślić, że ewentualne podpisanie umowy o zwrot aktualnej wartości pieniężnej przedmiotowej nieruchomości:
  - 1) jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu ze względu na dużą jej wartość
  - 2) jest to wydatek majątkowy (odpłatna forma nabycia nieruchomości rozłożona w czasie, której formalne nabycie nastąpiło w 1995r.)

Zatem podpisanie umowy o zwrot wymaga akceptacji Rady Miasta Bielsk Podlaski. Zwraca się uwagę, że Rada Miasta Bielsk Podlaski udzieliła Burmistrzowi Miasta upoważnienia w § 3 ust.1 uchwały Nr II/12/14 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Bielsk Podlaski na lata 2015 – 2018 wraz z prognozą kwoty długu i spłat zobowiązań na lata 2015-2023, postanawiając „§ 3.1. *Upoważnić Burmistrza Miasta do zaciągania zobowiązań związanych z realizacją przedsięwzięć, określonych załącznikiem Nr 2 do Uchwały.*” W związku z tym mając, na uwadze powyższe, umieszczenie nowego zdania, przytoczonego na wstępie, w załączniku nr 2 uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Bielsk Podlaski na lata 2015 – 2018 wraz z prognozą kwoty długu i spłat zobowiązań na lata 2015-2023, uważam za zasadne.

2. **aktualnie brakiem końcowej decyzji Agencji** Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa, Oddział Terenowy w Olsztynie, Filia w Suwałkach w sprawie ostatecznej wersji projektu umowy dotyczącej ewentualnego zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości.

Zwrot aktualnej wartości pieniężnej zostanie ujęty w/w projekcie uchwały w załączniku nr 2 jako przedsięwzięcie, które będzie realizowane w latach 2015 – 2024. Rada Miasta głosując nad uchwałą wypowie się czy chce, aby nieruchomość wróciła do zasobów Agencji, czy też pozostała w zasobach Miasta Bielsk Podlaski, przy czym w drugim przypadku należałoby tę nieruchomość wykupić dokonując zwrotu aktualnej wartości nieruchomości, na zasadach uzgodnionych z Agencją.

**Niżej przedstawia się stan faktyczny i prawny oraz chronologię zdarzeń związanych z tym zagadnieniem.**

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w Suwałkach, przekazała nieodpłatnie 24 października 1995 roku w formie aktu notarialnego rep. A nr 7722/95 na rzecz Miasta Bielsk Podlaski działkę oznaczoną nr geodezyjnym 355/11 o powierzchni 4,9977ha położoną przy ul. Wojska Polskiego z przeznaczeniem na cele inwestycji infrastrukturalnych – **urządzenie cmentarza**. W 1999r. wykonane przez Urząd Miasta Bielsk Podlaski badania geologiczne wykazały, że teren ten nie spełnia warunków niezbędnych do urządzenia cmentarza. W związku z powyższym Rada Miasta Bielsk Podlaski Uchwałą Nr IX/52/99 z dnia

27 maja 1999r. wprowadziła zmiany do planu zagospodarowania przestrzennego polegające na: „*przeznaczeniu w/w działki pod tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu, obsługi ruchu turystycznego i innych*”.

Na podstawie art. 24 ust.5a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, cyt. „*W przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia Agencja występuje do podmiotu wymienionego w ust. 5 pkt 1 z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1*”. Natomiast art. 30 ust.1 w/w ustawy stanowi, cyt. „*Cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.*”

W związku z tym, że nieruchomość nie została wykorzystana na cel wskazany w umowie w okresie 10 lat od dnia nabycia tj. 24 października 1995 roku (w formie aktu notarialnego rep. A nr 7722/95) Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie, Filia w Suwałkach dokonała wizji lokalnej nieruchomości oraz przeprowadziła kontrolę dokumentów w Urzędzie Miasta w dniu 04.03.2015r. Następnie pismem z dnia 10.03.2015r. wezwała Miasto Bielsk Podlaski do zwrotu nieruchomości lub aktualnej wartości pieniężnej.

**W powyższej sprawie Burmistrz Miasta przy pomocy Referatu Gospodarki Przestrzennej podjął następujące działania:**

1. Burmistrz Miasta pismem z dnia 06.03.2015r. wystąpił do Agencji o zmianę przeznaczenia przekazanego terenu na cele: pomocy społecznej, ochrony zdrowia i kultury fizycznej (art. 24 ust.5 pkt.1 lit c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa);
2. Agencja pismem z dnia 10.03.2015r. nie wyraziła zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości i zażądała zwrotu aktualnej wartości pieniężnej lub zwrotu nieruchomości;
3. Pismem z dnia 13.03.2015 wystąpiono do radcy prawnego o wydanie opinii w sprawie ustalenia czy w przedmiotowej sprawie nie nastąpiło przedawnienie roszczenia;
4. Z uzyskanej opinii z dnia 18.03.2015r. wynikało, że roszczenie o zwrot przekazanej nieruchomości nie uległo przedawnieniu;

5. Urząd Miasta pismem z dnia 20.03.2015r. wystąpił do Agencji o odroczenie terminu podjęcia wstępnej decyzji przez Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski w sprawie ewentualnego zwrotu nieruchomości lub wartości pieniężnej po wykonaniu operatu szacunkowego;
6. Agencja pismem z dnia 26.03.2015r. wyraziła zgodę na odroczenie terminu podjęcia decyzji w przedmiotowej sprawie w związku z koniecznością zlecenia przez Miasto Bielsk Podlaski sporządzenia operatu szacunkowego;
7. Miasto zleciło wykonanie operatu w sprawie ustalenia wyceny uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu (wybrano ofertę w dniu 25.03.2015r. o najniższej cenie 800 zł brutto);
8. Operat szacunkowy od rzeczoznawcy wpłynął do Urzędu Miasta w dniu 24.04.2015r.
9. Z wykonanego operatu szacunkowego wynikało, że oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 4,9977 ha wynosi 1.160.966 zł., natomiast w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> - 23,23 zł.;
10. Urząd Miasta kolejnym pismem z dnia 27.04.2015r. wystąpił do Agencji o odroczenie terminu podjęcia wstępnej decyzji przez Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski w sprawie ewentualnego zwrotu nieruchomości lub wartości pieniężnej po wykonaniu operatu szacunkowego, przesyłając operat do Agencji celem sprawdzenia i akceptacji jego wyniku oraz informując, że Miasto jest zainteresowane ewentualnym zwrotem aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, pod warunkiem rozłożenia na 10 – 15 rat rocznych.
11. Agencja pismem z dnia 08 maja 2015r. wyraziła zgodę na rozłożenie naszego zobowiązania na 10 rat, przesyłając jednocześnie umowę w przedmiotowej sprawie,
12. W związku z niekorzystnymi zapisami dotyczącymi ewentualnych skutków dla Miasta w przypadku rozporządzenia nieruchomością w okresie spłaty zobowiązania do dnia dzisiejszego trwają negocjacje z Agencją w sprawie ostatecznej treści umowy. Miasto wysłało swoje dwie propozycje umów. Jako pewne należy przyjąć, że Agencja wyraziła zgodę na spłatę zobowiązania w 10 ratach rocznych, tj. do 31 marca 2024r. Rozłożona na raty należność będzie podlegała oprocentowaniu od dnia 1 lipca 2015r. (o ile Agencja wyrazi na to zgodę) do dnia jej zapłaty w wysokości stopy dyskontowej, stanowiącej stopę bazową ogłoszoną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 pkt. procentowy (aktualnie 2,76%).
13. Ze względu na to, że ewentualne podpisanie umowy o zwrot aktualnej wartości pieniężnej przedmiotowej nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu ze względu na dużą kwotę oraz jest to wydatek majątkowy (odpłatna

forma nabycia nieruchomości rozłożona w czasie, której formalne nabycie nastąpiło w 1995r.) Burmistrz Miasta powinien uzyskać zgodę Rady Miasta na podpisanie umowy.

Skarbnik Miasta Bielsk Podlaski dokonał analizy wstępnego projektu umowy zwrotu aktualnej wartości pieniężnej (wykupienia) przedmiotowej nieruchomości i przedstawiła prognozę spłaty rat kapitałowych wraz z odsetkami, która stanowi załącznik do niniejszego pisma.

Mając na uwadze powyższe wnoszę jak na wstępie.

**BURMISTRZ MIASTA**

***/-/ Jarosław Borowski***

**Załączniki:**

1. Mapka sytuacyjna nieruchomości o nr geod. 355/11
2. Prognozowana spłata zwrotu aktualnej wartości wraz z odsetkami