

**Uchwała Nr XXXVIII/418/2009**  
**Rady Gminy Białe Błota**  
**z dnia 10 listopada 2009 roku**

**w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591 ze zmianami: Dz. U z 2002 r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984 , Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r., Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 r., Nr 52, poz.420) oraz art.15 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz.2603 ze zmianami : Dz. U. z 2004r. Nr 281, poz.2782, z 2005 r. Nr 130, poz.1087, Nr 169, poz.1420, Nr 175, poz.1459, z 2006 r. Nr 104, poz.708, Nr 220, poz.1600, Nr 220, poz.1601, z 2007 r. Nr 69, poz.468, Nr 173, poz.1218, z 2008 r., Nr 59, poz.369, Nr 220, poz.1412, z 2009 r., Nr 19, poz.100, Nr 42, poz.335, Nr 42, poz.340, Nr 98, poz.817) uchwała się, co następuje :

**§1.** Wyrazić zgodę na zamianę nieruchomości zabudowanej nr 193/6 o pow. 0,2545 ha położonej w Łochowie, będącej własnością Gminy Białe Błota, na działki niezabudowane, oznaczone w ewidencji gruntów nr 178/2, 178/10, 178/11 i 178/12 o pow. ogólnej 0,4184 ha położone w Łochowie, stanowiące własność Parafii Rzymsko-Katolickiej w Łochowie, określone w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

**§2.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Białe Błota

Marek Samplawski

## UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXXV/396/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r. Rada Gminy Białe Błota wyraziła zgodę na nabycie nieruchomości zabudowanej nr 193/6 w Łochowie i poparła działania Wójta zmierzające do zamiany nabytej nieruchomości na niezabudowane działki nr 178/2, 178/10, 178/11 i 178/12 o pow. ogólnej 0,4184 ha położone w Łochowie przy ul. Okopowej i Czereśniowej, stanowiące własność Parafii Rzymsko-Katolickiej w Łochowie.

Dnia 7 września 2009 r. Gmina aktem notarialnym nabyła nieruchomość nr 193/6 w Łochowie za cenę 500 tys. złotych. Rzeczoznawca majątkowy w opinii szacunkowej wartość nabytej nieruchomości określił na kwotę 509.495,00 zł (słownie: pięćset dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych), natomiast wartość działek nr 178/2, 178/10, 178/11 i 178/12 na kwotę 500.989,00 zł (słownie: pięćset tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych). Wobec powyższego zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zamianie nieruchomości Parafia Rzymsko-Katolicka w Łochowie zobowiązana będzie do dokonania na rzecz Gminy dopłaty w wysokości 8.506,00 zł (słownie: osiem tysięcy pięćset sześć złotych) stanowiącej różnicę w wartości zamienianych nieruchomości.

Jednocześnie Radni Rady Gminy zapoznali się z opracowaniem dotyczącym realizacji Uchwały Nr XXXVI/404/2009 Rady Gminy Białe Błota z dnia 24 września 2009 r. w sprawie stanowienia o kierunkach działania Wójta w zakresie zamiany nieruchomości wynikających z uchwały Nr XXXV/396/2009 r. Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 sierpnia 2009 r. w którym zawarta została analiza opłacalności nabycia, w drodze zamiany, działek nr 178/2, 178/10, 178/11 i 178/12 w Łochowie oraz opinia dotycząca możliwości wykorzystania budynku „pastorówki” na stworzenie mieszkań socjalnych lub adaptacji na przedszkole czy świetlicę. Ponadto oświadczeniem z dnia 28.10. 2009 r. Proboszcz Parafii p.w. św. Kazimierza w Łochowie ks. Janusz Sawicki zobowiązał się do zwrotu na rzecz gminy ewentualnie naliczonego przez organy skarbowe podatku VAT, w przypadku sprzedaży działek uzyskanych w drodze zamiany przez gminę i dopłaty różnicy do wartości działek, przyjętą przy zamianie tych nieruchomości a nie uzyskaną przy ich sprzedaży. Analiza opłacalności nabycia działek nr 178/2, 178/10, 178/11 i 178/12 w Łochowie dla potrzeb zamiany nieruchomości wynikających z Uchwały Nr XXXV/396/2009 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 sierpnia 2009 r przedstawia się następująco: Zgodnie z opinią rzeczoznawcy majątkowego Ewy Kończewskiej sporządzonej we wrześniu 2009 r. wartość nieruchomości nr 193/6 o pow. 0,2545 ha w Łochowie wynosi : 509.495,00zł

Nieruchomość tę Gmina Białe Błota nabyła aktem notarialnym we wrześniu 2009 r. za kwotę

500.000,00 zł. Wartość działek „parafialnych” nr 178/2, 178/10, 178/11 i 178/12 w Łochowie rzeczoznawca określił na kwotę ogólną 500.989,00 zł. Wobec

powyższego przy zamianie wymienionych nieruchomości Parafia Rzymsko-Katolicka w Łochowie zobowiązana będzie do dokonania na rzecz Gminy dopłaty w wysokości : 8.506,00 zł.

W związku z brakiem obecnie popytu na działki pod zabudowę należy wymienione grunty pozostawić w zasobie gminy. Dobra lokalizacja tych działek – blisko centrum i w niedalekiej odległości od drogi utwardzonej będzie atutem przy ich zbywaniu. Ponadto trzy z wymienianych działek leżą obok siebie a zatem istnieje możliwość ich sprzedaży pod większą inwestycję.

W odniesieniu do art.43 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług zwalnia się od podatku za dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane oraz przeznaczone pod zabudowę.

Ocena, czy dostawa określonego terenu korzysta ze zwolnienia od tego podatku powinna być dokonywana na podstawie informacji o przeznaczeniu terenu wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (WSA w Opolu z dnia 28.02.2007 r. I S.A./Op 16/2007) . Działki nr 178/2, 178/10, 178/11 i 178/12 leżą w terenie nie objętym planem zagospodarowania przestrzennego, również nie została wydana na przedmiotowy grunt decyzja o warunkach zabudowy a sklasyfikowane są w ewidencji gruntów i budynków jako RIVb i RV a zatem w świetle obowiązujących przepisów ustawy grunty te zwolnione będą z opodatkowania podatkiem VAT.

W wyroku WSA w Warszawie z dnia 11.07.2007 r. III S.A./Wa 899/07 uznano, że w przypadku braku planu miejscowego w momencie sprzedaży decydujące znaczenie ma zakwalifikowanie danego obszaru w ewidencji budynków i gruntów, jeżeli w ewidencji wykazana jest rola wówczas obowiązuje zwolnienie z art.43 ust.1 pkt 9 ustawy.

Analiza możliwości wykorzystania budynku „pastorówki” na stworzenie mieszkań socjalnych lub adaptacji na przedszkole, świetlicę.

W wykonaniu § 2 Uchwały Nr XXXVI/404/2009 Rady Gminy Białe Błota z dnia 24.09.2009r została opracowana opinia pn.”Ocena stanu technicznego budynku „pastorówki”.”

Opracowanie zostało wykonane przez mgr inż. Waldemara Śloseckiego posiadającego uprawnienia do sporządzenia projektów w zakresie konstrukcyjno-budowlanym, mgr inż. Marię Andrzejewską-Ślosecką posiadającą uprawnienia w specjalności architektonicznej do sporządzania projektów budowlanych architektonicznych przy współpracy mgr inż. Ilony Ignalewskiej.

Z opracowanej opinii wypływają następujące wnioski.

Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe oraz stan techniczny poszczególnych elementów budynku zapewnia bezpieczne użytkowanie, jednak w trakcie prowadzenia prac remontowych może okazać się, że pojedyncze elementy wymagają wzmocnienia, naprawy lub wymiany.

Instalacje wewnętrzne – wodociągowo-kanalizacyjna, elektryczna i centralnego ogrzewania oraz wyposażenie obiektu – stolarka okienna drzwiowa, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, pokrycie dachowe, rynny i podłogi wymagają wymiany. Ponadto istnieje konieczność wyburzenia starych i postawienie nowych kominów, przebudowy instalacji wentylacyjnej, poprawa warunków cieplnych przegród budowlanych, modernizacja układu grzewczego. Budynek nie spełnia obecnych przepisów ochrony przeciwpożarowej w zakresie ewakuacji. Bieg schodów ma szerokość 95 cm, przy minimalnej obowiązującej szerokości 1,2 m, spocznik ma szerokość 1m przy min. obowiązującej 1,5 m. Budynek nie jest dostępny dla osób niepełnosprawnych. Do ganku znajdującego się we wschodniej części budynku dobudowano pochylnię metalową nie spełniającą obowiązujących przepisów.

Wszystkie prace adaptacyjne muszą być dokonywane pod nadzorem Konserwatora Zabytków, ponieważ obiekt „pastorówki” wpisany jest do rejestru zabytków. Standard obiektu po przebudowie, polegającej, między innymi, na zastosowaniu w wyposażeniu drewnianej stolarki drzwiowej i okiennej, dachówki ceramicznej będzie wyższy i droższy od wymagań stawianych mieszkaniom socjalnym czy komunalnym.

W przedmiotowym budynku można wygospodarować maksymalnie 5 mieszkań po około 50 m<sup>2</sup>. Koszt szacunkowy adaptacji pastorówki na cele gminne nie będzie niższy niż 1.900,00 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni przebudowywanego budynku, co daje kwotę :

$$250 \text{ m}^2 \times 1.900,00 \text{ zł/m}^2 = 475.000,00\text{zł}.$$

Jednak warunkiem koniecznym do rozpoczęcia prac adaptacyjnych jest uzyskanie zgody Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej na odstępstwo od przepisów przeciwpożarowych. Ekspertyza budowlana, będąca podstawą do ubiegania się o odstępstwo od przepisów przeciwpożarowych podlega również uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dla porównania można przywołać przykład budowy mieszkań socjalnych w Gminie Tuchola, woj.Kujawsko-Pomorskie.

Pracownicy tut. Urzędu, w związku z zamiarem budowy mieszkań socjalnych przez naszą gminę, zapoznali się z rozwiązaniami poczynionymi w tej Gminie. Gmina Tuchola, w oparciu o projekt powtarzalny, buduje na swoim terenie budynek o 8-iu lokalach socjalnych za sumę 329.905,00 zł, gdzie koszt budowy 1m<sup>2</sup> nowego mieszkania wynosi 1300,39 zł.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że usytuowanie budynku z mieszkaniami socjalnymi w centrum wsi oraz przy kościele nie jest trafnym rozwiązaniem. Budynki z lokalami socjalnymi lokalizowane są na obrzeżach miast czy gmin.

Przy adaptacji pomieszczeń „pastorówki” na przedszkole lub świetlicę należy uwzględnić ograniczenia wynikające z odmienności funkcji pierwotnej tzn. zmiany przeznaczenia budynku mieszkalnego na budynek użyteczności publicznej, dotyczy to obciążenia stropów oraz niedostępności budynku dla

potrzeb osób niepełnosprawnych. Przy przeznaczeniu obiektu „pastorówki” na przedszkole zajdzie również konieczność likwidacji istniejącego parkingu na rzecz urządzenia placu zabaw lub terenów rekreacyjno-sportowych w przypadku szkoły. Ponadto, biorąc pod uwagę doświadczenia przy organizowaniu przedszkoli w miejscowości Zielonka i Murowaniec, dostosowanie obiektu „pastorówki” do skomplikowanych warunków określonych przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwową Straż Pożarną będzie wymagało dodatkowych środków finansowych, które mogą znacznie zwiększyć koszty adaptacji.

Rada Gminy upoważniła Wójta do przeprowadzenia konsultacji społecznych w zakresie ewentualnej zamiany.

W konsultacjach wzięło udział 1.536 osób, które wyraziły przekonanie, że budynek „pastorówki” winien być przekazany Parafii Rzymsko-Katolickiej w Łochowie, co umożliwi rozwój parafii oraz pozostawienie do użytkowania istniejący, bardzo potrzebny, parking na działce nr 193/6 przy kościele.

Białe Błota, 2009.10.26

Przewodniczący Rady Gminy  
Białe Błota

Marek Samplawski