

Białogard, dnia 21.07.2017 r.

GN.0003-7.2017

URZĄD MIASTA BIAŁOGARD BIURO RADY MIEJSKIEJ	
data wpływu 2017.07.21	załączników
nr sprawy BR.0003.7.2017	

**Pan  
Krzysztof Szyperski  
radny  
Rady Miejskiej  
Białogardu**

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 18 lipca 2017 r. uprzejmie informuję, co następuje:

Na wstępie pragnę zwrócić uwagę, że terminy określone w Kodeksie postępowania administracyjnego dotyczą jedynie postępowań wymienionych w art. 1 i 2 tego aktu prawnego i nie mają wprost zastosowania do załatwiania spraw o innym charakterze. Tak jest ze sprawami cywilnymi, bowiem taki właśnie charakter mają rokowania prowadzone w celu zawarcia umowy cywilnoprawnej jaką jest umowa przenosząca własność nieruchomości. Nie są one ograniczone żadnymi ramami czasowymi.

Przechodząc do meritum, pragnę wyjaśnić, że sprawa nabycia przez Miasto Białogard od Powiatu Białogardzkiego nieruchomości gruntowej obejmującej działki o numerach 23/1 i 23/2 w obrębie 004 miasta Białogard jest przedmiotem wieloaspektowych analiz i opinii pod kątem prawnym, podatkowym i finansowym, z których wynika, że transakcja ta obciążona byłaby w swoich dalszych skutkach dużym ryzykiem finansowym obciążającym Miasto.

Nieruchomość ta obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym – użytkowaniem na rzecz Stowarzyszenia Inicjatyw Społeczno - Gospodarczych w Białogardzie. Stowarzyszenie wybudowało na tym gruncie z własnych środków budynki, których wartość rynkowa – jak wynika z powołanego przez Pana pisma Starosty Białogardzkiego – wynosi 9.375.560 zł. Należy wziąć pod uwagę, że Stowarzyszenie jako użytkownik wymienionego gruntu, a więc nie będąc jego właścicielem, wznosił ze swoich środków budynki na cudzym gruncie. Stąd z punktu widzenia prawa cywilnego budynki te jako trwale związane z gruntem są własnością kaźdoczesnego właściciela gruntu, a Stowarzyszeniu przysługuje jedynie prawo ich użytkowania. Jeżeli z jakiegokolwiek przyczyny przysługujące Stowarzyszeniu prawo użytkowania wygaśnie, przysługiwać mu będzie w stosunku do aktualnego właściciela gruntu i budynków roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez Stowarzyszenie na ich wybudowanie. Dopóki właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Powiat Białogardzki, on ponosi ryzyko finansowe takiego zwrotu, po nabyciu własności nieruchomości – gruntu i budynków przez Miasto Białogard ryzyko to przeszłoby na Miasto.

Wygaśnięcie przysługującego Stowarzyszeniu użytkowania może nastąpić z różnych przyczyn. Jedną z nich jest likwidacja Stowarzyszenia, która może nastąpić na skutek rozwiązania Stowarzyszenia przez sąd rejestrowy na wniosek Wojewody Zachodniopomorskiego, jako organu nadzorującego stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego, z powodu zmniejszenia się liczby członków Stowarzyszenia poniżej liczby wymaganej przez ustawę dla jego założenia. Stowarzyszenie liczy obecnie minimalną wymaganą dla jego założenia przez art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym liczbę 3 członków. Tak więc wystąpienie ze Stowarzyszenia któregośkolwiek z jego członków

uruchomi procedurę jego rozwiązania na wniosek Wojewody przez sąd, który w tej sytuacji wyznaczy likwidatora Stowarzyszenia. Zadaniem likwidatora byłoby ściągnięcie wszystkich przysługujących Stowarzyszeniu należności, w tym z tytułu nakładów poniesionych na wzniesione przez Stowarzyszenie budynki.

Celem nabycia przez Miasto przedmiotowej nieruchomości od Powiatu jest wniesienie następnie przez Miasto gruntu i budynków jako aport do Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Białogardzki Park Inwestycyjny „INVEST – PARK” na pokrycie udziałów Miasta obejmowanych w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki. Wspólnikiem tej Spółki, oprócz Miasta, jest także Stowarzyszenie. Rozważana jest w związku z tym sprawa równoczesnego wniesienia przez Stowarzyszenie do Spółki jako aport na pokrycie udziałów Stowarzyszenia obejmowanych w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa, inkubatorów prowadzonych przez Stowarzyszenie w budynkach wzniesionych na użytkowanym gruncie, wnoszonych przez Miasto wraz z gruntem do Spółki. Analizowane koncepcje wywołują szereg wątpliwości w zakresie obciążeń podatkowych poszczególnych podmiotów dotyczących podatku od towarów i usług (VAT), podatku dochodowego od osób prawnych (CIT) i podatku od czynności cywilnoprawnych (PCCV). Kwestie te są przedmiotem analiz i opinii z udziałem wyspecjalizowanej kancelarii doradztwa podatkowego. Ponieważ do tej pory nie zostało wypracowane jednolite stanowisko w tych sprawach, uważam że w chwili obecnej nie ma przesłanek do zawarcia przez Miasto z Powiatem umowy w sprawie nabycia przez Miasto przedmiotowej nieruchomości.

**BURMISTRZ**

*mgr Krzysztof Bagiński*