

**Komisja Dróg Publicznych,
Transportu i Bezpieczeństwa**

**Informacja dotycząca prac związanych z pozyskaniem działki pod budowę nowej siedziby
Państwowej Straży Pożarnej w Skoczowie**

Wstęp

Prawo własności nieruchomości niezabudowanej Skarbu Państwa, położonej w Cieszynie obr. 74, oznaczonej jako dz. 19/2 o powierzchni 4,3374 ha, objętej KW BB1C/00100799/6 jest przedmiotem zamiany na nieruchomość położoną w Skoczowie, obręb 3, oznaczoną jako dz. 22/6 o powierzchni 1,1518 ha oraz dz. 22/7 o powierzchni 0,0926 ha, objętą księgą wieczystą nr BB1C/00049595/0, stanowiącą własność Powiatu Cieszyńskiego, będącą w trwałym zarządzie Zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących.

Celem zamiany wskazanej nieruchomości, zgodnie z wnioskiem Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Cieszynie z dnia 29.04.2019 r., znak PT.0761.10.2019.MS, będzie przeznaczenie działki 22/6 oraz działki 22/7, obr. 3 w Skoczowie przy ul. Góreckiej - pod budowę nowej siedziby Jednostki Ratowniczo – Gaśniczej nr 2 w Skoczowie.

Powyższe rozwiązanie ma na celu zapewnienie Państwowej Straży Pożarnej dogodnej, ze względu na skuteczność działań ratowniczych, lokalizacji strażnicy Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej.

Opis podjętych działań

WNIOSK PSP - Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Cieszynie zwrócił się z prośbą o przekazanie na potrzeby Komendy działki 22/6 obr. 3 w Skoczowie przy ul. Góreckiej, w związku z koniecznością budowy nowej strażnicy Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 2 w Skoczowie. W trakcie prowadzonych rozmów Komendant rozszerzył swój wniosek również o część dz. 22/5 obr. 3, przylegającej do dz. 22/6, zabudowanej budynkiem nr 67.

WYGASZENIE ZARZĄDU SZKOŁY - Dyrektor Zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących w Skoczowie pismem z dnia 21.08.2019r. znak ZSTiO.411.20.2019, poinformował, iż dz. 22/6 obr. 3 oraz przylegająca do niej część dz. 22/5 (obecnie dz. 22/7), na której znajduje się budynek nr 67, są zbędne do wykonywania statutowych zadań szkoły. Zadeklarował również wolę wygaszenia trwałego zarządu do wskazanych nieruchomości.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO- W związku z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa dla dz. 22/6 i części dz. 22/5 (obecnie 22/7), które znajdowały się w jednostkach strukturalnych planu „B12UO” - usługi oświaty, szkoły i przedszkola oraz częściowo „4KDZ” – droga zbiorcza, powiatowa, co uniemożliwiało budowę siedziby straży pożarnej, Zarząd Powiatu Cieszyńskiego w dniu 04.11.2019 r. złożył wniosek do Burmistrza Miasta Skoczowa o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Rady Miejskiej Skoczowa Nr XXII/243/2020, (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, poz. 9579 z dnia 30.12.2020 r.) uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 3, przy ul. Góreckiej. Dla działki 22/6 i dz. 22/7 został zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego celem umożliwienia wzniesienia w tej lokalizacji nowej siedziby Państwowej Straży Pożarnej - jednostki strukturalne planu „Bz4 UI1”- tereny zabudowy usług porządku i bezpieczeństwa, „Bz4 KDZ2” – tereny dróg publicznych, „Bz4 Z1” – tereny zieleni.

KONIECZNE PRACE GEODEZYJNE - Ponadto w dniu 05.11.2019 r. zostało zlecone wykonanie prac geodezyjnych oraz dokumentacji dla celów prawnych, związanych z realizacją zadań własnych Powiatu Cieszyńskiego dla dz. 22/5. W dniu 20.12.2019 r. został złożony przez uprawnionego geodetę protokół zdawczo – odbiorczy wykonania podziału geodezyjnego dz. 22/5. Zarząd Powiatu

17.04.2020 r. złożył wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział dz. 22/5, który został zatwierdzony decyzją Burmistrza Miasta Skoczowa z 24.06.2020 r., znak WN.6831.26.2020.

UCHWAŁA INTENCYJNA RADY POWIATU - Rada Powiatu Cieszyńskiego podjęła w dniu 28 stycznia 2020 r. **uchwałę Nr XV/136/20 w sprawie wyrażenia woli przekazania nieruchomości położonej w Skoczowie**, oznaczonej jako dz. 22/6, obr. 3 o pow. 1,1518 ha oraz części dz. 22/5 obr. 3 o pow. 4,4914 ha, na rzecz Skarbu Państwa z przeznaczeniem na potrzeby Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Cieszynie - Jednostki Ratowniczo - Gaśniczej nr 2 w Skoczowie. Pismem z dnia 30 marca 2021 r., złożono Komendantowi Powiatowemu Państwowej Straży Pożarnej propozycję zakupu działki nr 22/6 oraz dz. 22/7 w Skoczowie bezpośrednio przez Komendę - państwową jednostkę organizacyjną, na rzecz Skarbu Państwa ze środków finansowych jednostki. Komendant PSP w dniu 20.04.2021r. poinformował Starostę Cieszyńskiego, że Komenda nie posiada środków na zakup powyższych działek.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI W SKOCZOWIE (POWIATOWEJ) - W dniu 21 maja 2021 r. został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Krzysztofa Brodę operat szacunkowy wartości działki nr 22/6 oraz działki dz. 22/7, obr. 3, położonej w Skoczowie, na kwotę łącznie **1.090.900,00 zł**, z czego działka 22/6 – 898.400,00 zł, a działka 22/7 – 192.500,00 zł.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI W CIESZYNIE (SKARBU PAŃSTWA) -Na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 07.04.2021 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Brodę (upr. nr 1011), skorygowanym w dniu 05.08.2021 r., wartość rynkowa dz. 19/2 wynosi **1.393.600,00 zł**.

UCHWAŁA RADY POWIATU O ZAMIANIE NIERUCHOMOŚCI - W związku z powyższym zaproponowano zamianę nieruchomości powiatowej na nieruchomość o podobnej wartości stanowiącą własność Skarbu Państwa położoną w Cieszynie, obręb 74 (Gułdowy), dz. 19/2 o powierzchni 4,3374 ha (nieruchomość niezabudowana). Rada Powiatu Cieszyńskiego w dniu 22 czerwca 2021 r. podjęła **uchwałę Nr XXX/260/21 w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości**.

WNIOSEK DO WOJEWODY (ZGODA NA ZAMIANĘ) - Starosta Cieszyński wystąpił z wnioskiem dnia 5 lipca 2021 r do Wojewody Śląskiego o wyrażenie zgody na dokonanie zamiany nieruchomości Powiatu Cieszyńskiego na nieruchomość Skarbu Państwa. Następnie Wojewoda Śląski zwrócił się pismem z dnia 26.07.2021 o uzupełnienie wniosku oraz o przedłożenie interpretacji podatkowej dotyczącej zapłaty podatku VAT, zarówno przez Powiat Cieszyński, jak i Skarb Państwa. Starosta Cieszyński pismem z dnia 24.08.2021 r. uzupełnił wniosek.

INTERPRETACJA SKARBOWA OBOWIĄZKU ZAPŁATY VAT PRZY ZAMIANIE - W dniu 24.08.2021 Zarząd Powiatu wystąpił do Krajowej Informacji Skarbowej z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej pismem z dnia 10.11.2021 r. wezwał Zarząd Powiatu do uzupełnienia wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej, który uzupełniono w dniu 19.11.2021 r. Pismem z dnia 03.12.2021 r. Dyrektor KIS pozostawił wniosek bez rozpatrzenia, z uwagi na wpływ do organu w dniu 20.11.2021 r. Zgodnie z KPA wniosek został wysłany prawidłowo i w terminie, natomiast KIS w postanowieniu wyraził odmienne zdanie, nie mające oparcia w Kodeksie Postępowania Administracyjnego. Nie odwoływano się od takiej decyzji KIS, ze względu na długi czas trwania postępowania odwoławczego. Ponownie wystąpiono wnioskiem z dnia 14.12.2021 r. o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej.

W dniu 23.03.2022 r. wpłynęła interpretacja podatkowa indywidualna, oceniająca stanowisko Zarządu Powiatu jako - w części prawidłowe, a w części nieprawidłowe. W dniu 06.04.2022 r. przesłano do wojewody interpretację. Z analizy odpowiedzi KIS wynika, iż VAT od zamiany będzie musiał zapłacić Powiat Cieszyński z jednej strony, a z drugiej Skarb Państwa.

Podjęte dotychczas działania (chronologicznie)

- 1 **29.4.2019** - Pismo Komendanta Straży Pożarnej Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Cieszynie znak PT.0761.10.2019.MS, w sprawie przeznaczenia działki 22/6 oraz działki 22/7, obr. 3 w Skoczowie przy ul. Góreckiej - pod budowę nowej siedziby Jednostki Ratowniczo – Gaśniczej nr 2 w Skoczowie.
- 2 **21.8.2019** - Pismo Dyrektora zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących w Skoczowie o zbędności dz. 22/6 i częściowo dz. 22/5.
- 3 **4.1.2019** - Wniosek Zarządu Powiatu o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 22/6 i części dz. 22/5.
- 4 **5.11.2019** - Zlecenie wykonania prac geodezyjnych polegających na podziale dz. 22/5.
- 5 **20.12.2019** - Protokół zdawczo – odbiorczy dotyczący podziału dz. 22/5.
- 6 **28.1.2020** - Uchwała Nr XV/136/20 Rady powiatu Cieszyńskiego w sprawie wyrażenia woli przekazania nieruchomości położonej w Skoczowie, oznaczonej jako dz. 22/6 obr. 3 o pow. 1,1518 ha oraz części dz. 22/5 obr. 3 o pow. 4,4914 ha.
- 7 **24.6.2020** - Decyzją Burmistrza Miasta Skoczowa zatwierdzono podział dz. 2/5 na dz. 22/7 i dz. 2/8.
- 8 **21.12.2020** - Uchwała Rady Miejskiej Skoczowa Nr XXII/243/2020 zatwierdzająca miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 3 przy ul. Góreckiej.
- 9 **30.3.2021** - Propozycja zarządu Powiatu dotycząca sprzedaży dz. 22/6 i 22/7 dla PSP.
- 10 **20.4.2021** - Odpowiedź Komendanta PSP o braku środków finansowych i podtrzymanie stanowiska o przekazaniu dz. 2/6 i 22/7 na rzecz PSP.
- 11 **21.05.2021** – wykonano operat szacunkowy aktualnej wyceny wartości rynkowej nieruchomości.
- 12 **22.6.2021** - Uchwała Nr XXX/260/21 Rady Powiatu Cieszyńskiego w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości (na nieruchomość Skarbu państwa oznaczona jako dz.19/2 położona w Cieszynie obręb 74).
- 13 **5.7.2021** - Wniosek Starosty Cieszyńskiego do Wojewody Śląskiego o wyrażenie zgody na dokonanie zamiany nieruchomości Powiatu Cieszyńskiego na nieruchomość Skarbu Państwa.
- 14 **26.7.2021** - Pismo Wojewody Śląskiego o uzupełnienie wniosku.
- 15 **24.8.2021** - Zarząd Powiatu wystąpił do Krajowej Informacji Skarbowej z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej ws. obowiązku zapłaty VAT przy zamianie nieruchomości.
- 16 **10.11.2021** - Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej wezwał do uzupełnienia wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej ws. VAT.

- 17 **19.11.2021** - Uzupełniono wniosek do KIS ws. Obowiązku zapłaty VAT.
- 18 **3.12.2021** - Dyrektor KIS pozostawił wniosek bez rozpatrzenia – *bez wskazania podstawy prawnej, niezgodnie z uregulowaniami Kodeksu Postępowania Administracyjnego. Nie odwoływano się od takiej decyzji KIS, ze względu na długo trwające postępowania odwoławcze.*
- 19 **14.1.2021** - Ponownie wystąpiono wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej.
- 20 **23.3.2022** - Wpłynęła interpretacja podatkowa indywidualna w sprawie obowiązku zapłaty VAT przy zamianie nieruchomości.
- 21 **06.4.2022** - Przesłano do wojewody interpretację KIS ws. VAT

Podsumowanie

Złożony charakter przedmiotowej sprawy, tj. zapewnienia działki w dogodnej dla Państwowej Straży Pożarnej lokalizacji dostatecznie szczegółowo obrazuje przedstawiony powyżej opis oraz chronologiczne zestawienie podjętych działań.

Warto jednak zwrócić uwagę na dodatkowe okoliczności, tj.:

- bieżące finansowanie, jak również finansowanie inwestycji Państwowej Straży Pożarnej należy do zadań państwa tak więc środki na te cele powinny pochodzić z budżetu państwa;
- mając na względzie istotny interes społeczny mieszkańców powiatu Rada i Zarząd zdecydowały się na przekazanie powiatowej działki pod przedmiotową inwestycję;
- mając na względzie dbałość o finanse powiatu Rada i Zarząd zdecydowały, iż nastąpi to w formie zamiany na inną nieruchomość będąca własnością państwa (Skarbu Państwa);
- mając również na względzie dbałość o finanse powiatu konieczne jest jednoznaczne wyjaśnienie kwestii zapłaty od transakcji zamiany nieruchomości podatku VAT. Otrzymana z Krajowej Informacji Skarbowej interpretacja przepisów podatkowych, wskazuje, iż taki obowiązek będzie ciążył na Powiecie oraz na Skarbie Państwa. Powiat zapłacił by ok. 266 tys. podatku z własnych środków, zaś Skarb Państwa ok. 206 tys. (na co wojewoda musiał by wyrazić zgodę i przyznać stosowną dotację) - sama zapłata VAT-u była by dokonana przez Starostę, jako przedstawiciela Skarbu Państwa.

Z powołanej wyżej interpretacji KIS wynika równocześnie, iż obowiązek zapłaty podatku VAT nie będzie jedynie dotyczył części nieruchomości powiatowej (działka zabudowana o wartości 192.500 zł) oraz części nieruchomości Skarbu Państwa (las o powierzchni 0,7364 ha o wartości 236.500 zł).

Tak więc należy przed podjęciem ostatecznej decyzji rozważyć czy samorząd powiatowy poniesie koszt zapłaty podatku VAT (ok. 266 tys.). Dotychczas poniesione koszty mają charakter operacyjny i akceptowalny. Dodatkowo należy uzyskać wiążącą zgodę wojewody na zamianę nieruchomości oraz poniesienie przez niego kosztu zapłaty podatku VAT (ok. 206 tys.).

Wynikająca natomiast z różnicy wartości nieruchomości konieczność dokonania ewentualnej dopłaty ze strony powiatu (nieruchomość Skarbu Państwa ma wyższą o ok. 300 tys. wartość) wydaje się dla powiatu akceptowalna, a nawet finalnie korzystna.

w.z. STAROSTY

Janina Żagan
Wicestarosta