

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku zastosowania trybu przetargowego w celu zawarcia
na czas nieoznaczony umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej własność Gminy Białystok
położonej w Białymstoku przy ul. Ciepłej 32**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 37 ust. 4 i art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.¹⁾) w związku z § 13 uchwały Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r. nr 1462) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku zastosowania trybu przetargowego w celu zawarcia na czas nieoznaczony umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej własność Gminy Białystok położonej w Białymstoku przy ul. Ciepłej 32, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Białystok nr 160/2 o pow. 0,6860 ha w obr. 17, będącej w trwałym zarządzie Białostockiego Centrum Edukacji, z przeznaczeniem na realizację inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego z zapewnieniem jej dwufunkcyjnej roli, tj. funkcji parkingu podziemnego oraz obiektu zbiorowej ochrony ludności oraz budowie parkingu naziemnego na potrzeby trwałego zarządcy.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Jamróz

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, 1717, 1881 oraz w Dz. U. z 2025 r. poz. 1077 i 1080.

UZASADNIENIE

Dyrektor Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej MSWiA w Białymstoku im. Mariana Zyndrama-Kościółkowskiego, wnioskiem z dnia 10 marca 2025 r., uzupełnionym dnia 18 marca 2025 r. oraz dnia 18 lipca 2025 r. wystąpił o wydzierżawienie fragmentu sąsiadującej ze szpitalem działki stanowiącej własność Gminy Białystok będącej w trwałym zarządzie Białostockiego Centrum Edukacji, w związku z planowaną realizacją inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego z zapewnieniem jej dwufunkcyjnej roli, tj. w części podziemnej - funkcji parkingu podziemnego, a w przypadku zagrożeń militarnych, epidemicznych bądź innych sytuacji kryzysowych funkcji obiektu zbiorowej ochrony ludności, której celem będzie zabezpieczenie personelu szpitala, szkoły i okolicznej ludności, natomiast w części nadziemnej o funkcji parkingu naziemnego, wykorzystywanego na potrzeby obecnego trwałego zarządcę terenu.

We wniosku wskazano jednocześnie, iż w myśl art. 92 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 ze zm.), SP ZOZ MSWiA w Białymstoku, jest podmiotem ochrony ludności, dążącym do pełnego wykorzystania potencjału i zasobów w zapobieganiu zagrożeniom oraz przeciwdziałaniu ich skutkom, a wskazane przeznaczenie planowanego obiektu umożliwia wykorzystanie go zgodnie z potrzebami właścicieli i zarządców, jednocześnie gwarantując spełnienie funkcji budowli ochronnej w przypadku zagrożenia.

Wskazana wyżej ustawa wprowadziła znaczące zmiany w zakresie bezpieczeństwa narodowego. Akt ten określa strategiczne zadania, strukturę organizacyjną oraz finansowanie działań na rzecz ochrony życia, zdrowia, mienia i środowiska w sytuacjach kryzysowych. Ustawa koncentruje się na wszechstronnym podejściu do ochrony ludności, wprowadzając nowe mechanizmy zarządzania kryzysowego i obrony cywilnej. Zgodnie z art. 9 ww. ustawy jednym z organów ochrony ludności jest wójt (burmistrz, prezydent miasta). Do jego zadań należy m.in. udzielanie wsparcia w przygotowaniu podmiotów ochrony ludności do realizacji zadań ochrony ludności i obrony cywilnej na obszarze gminy, w tym w zakresie wyposażenia w sprzęt i środki ochrony, jak również tworzenie i utrzymywanie, na obszarze gminy, zasobów ochrony ludności oraz infrastruktury niezbędnej do realizacji zadań ochrony ludności i obrony cywilnej oraz zaopatrzenia w wodę. Stosownie natomiast do dyspozycji art. 31aa ustawy o samorządzie gminnym wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykonuje zadania organu ochrony ludności i obrony cywilnej określone w ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej.

Nieruchomość położona w Białymstoku przy ulicy Ciepłej 32, oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Białegostoku nr 160/2 o pow. 0,6860 ha w obr. 17, stanowiąca własność Gminy Białystok będąca w trwałym zarządzie Białostockiego Centrum Edukacji, znajduje się na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Sienkiewicza i Jagienki), zatwierdzony przez Radę Miasta Białystok uchwałą Nr LV/841/18 z dnia 12 października 2018 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 4359 z dnia 30 października 2018 r.) i przeznaczona jest pod zabudowę usługową z zakresu oświaty i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną (teren o symbolu **2.2UO,U** w obszarze zabudowy śródmiejskiej). Ponadto symbol literowy UO,U oznacza podstawowe przeznaczenie terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym, a wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenie terenu mogą występować łącznie lub wymiennie o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej (§5 ust. 2 i 3 tekstu planu). Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 tekstu planu podstawowym przeznaczeniem terenu o symbolu U jest zabudowa usługowa w tym z zakresu: zabudowy usługowej z zakresu oświaty (UO), zabudowy z zakresu kultu religijnego (UOS) i zabudowy usługowej z zakresu ochrony zdrowia (UOZ). A zatem możliwa jest realizacja wskazanego zamierzenia na fragmencie działki gminnej wskazanym przez Wnioskodawcę.

Zgodnie z art. 37 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

W myśl art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednostka organizacyjna ma prawo, z zastrzeżeniem ust. 6, korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Zasady i kryteria obciążania nieruchomości gminnych w przypadku zawierania umów najmu, dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony określa natomiast Uchwała Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białegostoku z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

W związku z tym, iż przedmiotowa nieruchomość gminna stanowi przedmiot trwałego zarządu, a zgodnie z dyspozycjami ustawy o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną, to zgodnie z § 11 ww. uchwały kierownicy gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej wynajmują, wydzierżawiają lub użyczają części nieruchomości przekazanej w trwały zarząd, co do których nie istnieje zasadność ich wygaszenia, na zasadach określonych w § 10 niniejszej uchwały, a w odniesieniu do lokali mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego regulujących zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z zastrzeżeniem, że umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia nie może być zawarta na okres dłuższy niż czas na który ustanowiony został trwały zarząd.

Zgodnie § 10 ust. 1 ww. uchwały lokale i nieruchomości przeznacza się do wynajęcia lub dzierżawy w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 2, który enumeratywnie wskazuje możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego w przypadkach w nim wymienionych.

W związku z tym, iż omawiane przeznaczenie nie wpisuje się w katalog wymieniony w uchwale, zasadnym jest zatem wystąpienie do rady miasta o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku zastosowania trybu przetargowego w celu zawarcia umowy dzierżawy, zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z § 13 uchwały Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białegostoku z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.