

Gp.6845.21.2015

**Rada Miasta  
Bielsk Podlaski**

**Wniosek**

W załączeniu przedstawiam projekt uchwały Rady Miasta Bielsk Podlaski w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w trybie bezprzetargowym, celem jej podjęcia.

**Uzasadnienie**

**I. Stan faktyczny i propozycja**

Prezes Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce, Zakład Zagospodarowania Odpadów pismem z dnia 08.12.2014r., cyt. *„powołując się na przepis określony w art.136 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach stanowiący, iż zarządzającym gminnym składowiskiem odpadów nie może być jednostka sektora finansów publicznych”* zwrócił się do Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski z pismem, w którym wyraził, cyt.: *„chęć podjęcia się prowadzenia gminnego składowiska odpadów we wsi Augustowo, wiążącą się z przejęciem wszystkich praw i obowiązków spoczywających na podmiocie zarządzającym składowiskiem”*. Jednocześnie, cyt.: *„w związku z koniecznością unieszkodliwiania pozostałości wytworzonych w procesie mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów na terenie Regionu Południowego zwrócił się z zapytaniem o możliwość przekazania do składowania następujących kodów odpadów:*

- 19 05 01 – Nieprzekompostowane frakcje odpadów komunalnych,*
- 19 05 99 – Inne niewymienione odpady,*
- 19 05 03 – Kompost nieodpowiadający wymaganiom,*
- 19 12 12 Inne odpady (frakcja balastowa).”*

Ponadto podkreślił, że *„Składowisko Odpadów Komunalnych we wsi Augustowo jest wskazane w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami jako instalacja do obsługi Regionu Południowego.”*

W 2015r. prowadzone były negocjacje. Jednym z warunków stawianych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce było posiadanie przez Miasto Bielsk Podlaski tytułu własności nieruchomości. Mając to na uwadze Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski pismem z dnia 11.03.2015r. zwrócił się z wnioskiem o przekazanie w formie darowizny nieruchomości przeznaczonych pod składowisko miejsko – gminne składające się z trzech działek tj.; o nr geod. 341, 384/1, 384/2 do Wójta Gminy Bielsk Podlaski – jako właściciela tych nieruchomości. Miasto Bielsk Podlaski jest bowiem na dzień dzisiejszy użytkownikiem wskazanych wyżej działek.

Należy podkreślić, że w międzyczasie organizowane były spotkania zarówno z inicjatywy Miasta jak i Urzędu Marszałkowskiego, które wszczęło postępowanie w sprawie zamknięcia składowiska. Po spotkaniu w Urzędzie Marszałkowskim z udziałem przedstawiciela Gminy Bielsk Podlaski i Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce, Burmistrz Miasta kolejnym pismem z dnia 03.07.2015r. wystąpił do Pani Wójt, w którym doprecyzował swoją ofertę, a mianowicie zakup tylko dwóch działek o nr geodezyjnych 384/1 i 384/2 za „symboliczną złotówkę”, rezygnując tym samym z działki o nr 341. W odpowiedzi na powyższe Pani Wójt Gminy Bielsk Podlaski pismem z dnia 21 lipca 2015r., znak RGP.6810.1.2.2015 stwierdziła, że cyt.: „w chwili obecnej, z uwagi na konieczność przeprowadzenia wyceny działek nr 384/1 i 384/2 położonych w Augustowie objętych wnioskiem o sprzedaż nieruchomości oraz uzyskania stanowiska Rady Gminy Bielsk Podlaski w przedmiocie zgody na sprzedaż nieruchomości na rzecz Miasta Bielsk Podlaski za obniżoną cenę, brak jest możliwości uwzględnienia Państwa wniosku oraz określenia przypuszczalnego terminu zakończenia procedury w tym zakresie”. Jednocześnie Pani Wójt pisząc w swoim piśmie, cyt.: (...)rozumiejąc konieczność uzyskania decyzji wymienionych w art.128 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (.....)” bardzo szeroko omówiła temat dotyczący „możliwości prawnych uzyskania przez podmiot trzeci tzw. pozwolenia zintegrowanego oraz pozostałych decyzji do kontynuowania eksploatacji wysypiska”. Zarówno z opinii radcy prawnego Urzędu Miasta Bielsk Podlaski jak i radców prawnych Gminy Bielsk Podlaski wynika jednoznacznie, że Miasto Bielsk Podlaski jako użytkownik gruntu może skutecznie zawrzeć umowę dzierżawy z podmiotem trzecim, w tym wypadku Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce, przekazując w ten sposób wykonywanie obowiązków wynikających z ustawy o odpadach.

Należy podkreślić również, że aktualnie składowiskiem zarządza Przedsiębiorstwo Komunalne spółka z o.o. w Bielsku Podlaskim. Zostało ono wskazane, w wydanych w latach wcześniejszych dokumentach, w tym między innymi w decyzji z dnia 16 listopada 2005r. zatwierdzającej instrukcję eksploatacji składowiska odpadów zlokalizowanego w obrębie wsi Augustowo (działka 384) gm. Bielsk Podlaski, jako zarządzający składowiskiem. W związku z wejściem w życie w 2013r. nowych regulacji prawnych dotyczących ustawy o odpadach składowisko, zgodnie z uzyskaną informacją od Prezesa Przedsiębiorstwa Komunalnego spółka z o.o. w Bielsku Podlaskim, jest niewykorzystywane do celów składowania odpadów, natomiast odpady są wożone do Zakładu Zagospodarowania Odpadów Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce. Ostatnio wymieniona firma jest zainteresowana wydzierżawieniem składowiska, ze względu na trudności „w unieszkodliwianiu pozostałości wytworzonych w procesie mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów na terenie Regionu Południowego”. Nasze składowisko jest wypełnione w około 75%, co wynika z dalszych danych. Należy podkreślić, że wydane wcześniej dokumenty związane z prowadzeniem składowiska, tj. pozwolenie zintegrowane, pozwolenie na użytkowanie składowiska odpadów oraz decyzja zatwierdzająca instrukcję prowadzenia składowiska odpadów tracą z dniem 31.12.2015r. ważność. Zatem do tego czasu należałoby zamknąć składowisko, a z uwagi na to, że składowisko nie funkcjonuje Urząd Marszałkowski w każdej chwili mógłby je zamknąć. Na wniosek Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski postępowanie w sprawie zamknięcia składowiska zostało odroczone do dnia 30 września 2015r. Zamknięcie składowiska wiąże się z koniecznością przeprowadzenia rekultywacji gruntów zdegradowanych w związku ze składowaniem odpadów, a także kilkuletnim w stosunku do niektórych kosztów a w stosunku do innych kosztów kilkudziesięcioletnim obowiązkiem ich ponoszenia. Ogólnie rzecz ujmując byłyby to między innymi takie koszty bieżące jak: naliczanie amortyzacji, zakup materiałów, energii i wody, przeprowadzanie drobnych remontów, wynagrodzeń, monitoringu, ubezpieczenia

składowiska od nieszczęśliwych zdarzeń, i inne koszty. Należy również podkreślić, iż bazując na dotychczasowych doświadczeniach związanych z tzw. „starym składowiskiem” i trwającym sporze z Przedsiębiorstwem Komunalnym (obecnie spór sądowy o częściową zapłatę faktury z dnia 25.02.2013r., wystawioną na kwotę 1.685.864,64 zł.), koszty związane z zamknięciem składowiska a później monitoringiem tzw. „nowego składowiska” będą bardzo duże. Nie wiadomo kogo one obciążą: Przedsiębiorstwo Komunalne spółka z o.o., czy też Miasto, jako jednostkę samorządu terytorialnego. Z wyjaśnień Panów Prezesów Przedsiębiorstwa Komunalnego spółka z o.o. w Bielsku Podlaskim wynika, że Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce zwracało się również do nich z wnioskiem o składowanie wyżej podanych odpadów. Ze względu jednak na zbyt wysoką proponowaną cenę za wwożone odpady nie doszło do transakcji. Należy podkreślić także, że Przedsiębiorstwo Komunalne spółka z o.o. w Bielsku Podlaskim nie jest również zainteresowane ponoszeniem kosztów związanych ze składowiskiem, czego dowodem jest obecny spór sądowy w sprawie zapłaty wykonania rekultywacji tzw. „starego składowiska”.

Wydzierżawienie nieruchomości we wsi Augustowo, stanowiącej własność Gminy Bielsk Podlaski, a będącej w użytkowaniu Miasta Bielsk Podlaski dotyczy dwóch działek o łącznej powierzchni 5,5055 ha, z tego:

- 1) działka o nr geod. 384/1 o powierzchni 4,5596 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr BIIP/00041891/3,
- 2) działka o nr geod. 384/2 o powierzchni 0,9459 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr BIIP/00041891/3.

Na terenie działki znajdują się następujące środki trwałe, które nie zostały ujawnione w KW BIIP/00041891/3:

1. Budynek socjalno – biurowy,
2. Kanalizacja deszczowa,
3. Kanalizacja sanitarna,
4. Wodociąg,
5. Nawierzchnie drogowe,
6. Linie i urządzenia elektroenergetyczne,
7. Kwatera składowiska,
8. Zbiornik odcieków,
9. Zbiornik na wody opadowe,
10. Ogrodzenie składowiska odpadów stałych,
11. Waga samochodowa

Łączna wartość ewidencyjna brutto w/w środków trwałych wynosi 4 550 706,97 zł., dotychczasowe aktualne umorzenie środków trwałych – 1.821.704,49 zł., wartość ewidencyjna netto (wartość netto minus umorzenie) – 2.729.002,48 zł.

Pojemność składowiska wynosi 105 tys. m<sup>3</sup>, z tego:

- zapelnienie – 78 tys. m<sup>3</sup> (74,29% całkowitej pojemności składowiska),
- możliwość wwiezienia odpadów – 27 tys. m<sup>3</sup> (25,71% całkowitej pojemności składowiska).

Ostateczna propozycja ze strony Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce została przesłana w dniu 13.08.2015r. (pismo z dnia 12.08.2015r.).

Warunki dzierżawy, po uzyskaniu zgody Rady Miasta Bielsk Podlaski na dzierżawę nieruchomości powyżej 3 lat oraz zastosowanie trybu bezprzetargowego, powinny być zawarte w umowie. Przewiduje się, że byłyby one w ogólności następujące:

1. okres dzierżawy – 20 lat, w tym:

1) przez okres do 5 lat trwałoby:

a) wypełnianie składowiska odpadami, których rodzaj zostałby określony w stosownych pozwoleniach i decyzji wydanych na podstawie art.128 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (prawdopodobnie odpady o kodach wskazanych we wniosku Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce),

b) zamknięcie i rekultywacja składowiska.

2) przez okres dalszych 15 lat Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce prowadziłoby monitoring składowiska, wynikający z ustawy o odpadach. Przez dalsze 15 lat monitoring prowadzony byłby przez Przedsiębiorstwo Komunalne spółka z o.o. w Bielsku Podlaskim.

2. Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce:

1) po uzyskaniu zezwoleń i decyzji, o których mowa w pkt. 1.1 stałoby się „zarządzającym składowiskiem” w świetle ustawy o odpadach. W tym celu na własny koszt wykonałoby niezbędne projekty do uzyskania decyzji i pozwoleń, o których mowa wyżej, a także przeprowadziłoby rekultywację w okresie maksymalnie do 5 lat, o którym mowa w pkt. 1.1.

2) w okresie dzierżawy ponosiłoby bieżące koszty związane z prowadzeniem składowiska, o których mowa wyżej,

3) w fazie poeksploatacyjnej wykonywałoby na własny koszt czynności związane z monitoringiem przez okres 15 lat,

4) płaciłoby Miastu Bielsk Podlaski czynsz dzierżawny, który powinien być moim zdaniem nie mniejszy niż podatek od nieruchomości płacony przez Miasto Bielsk Podlaski na rzecz Gminy Bielsk Podlaski. W celu ustalenia prawidłowej wysokości kwoty minimalnego czynszu dzierżawnego, po podjęciu zaproponowanej Radzie Miasta Bielsk Podlaski przedmiotowej uchwały, planowany jest wybór rzeczoznawcy majątkowego.

## **II. Analiza podstawy prawnej przedstawionego projektu uchwały.**

Warunki zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego określa szczegółowo art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Co do zasady nieruchomości te mogą być zbywane (w tym dzierżawione) w drodze przetargów, jednak ustawa przewiduje wyjątki. I tak zgodnie z art.37 ust.3. ustawy o gospodarce nieruchomościami, cyt.: „*Wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.*” Zaś art. 37 ust.4 ustawy o

gospodarce nieruchomościami stanowi, iż cyt.: „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.”

Pojęcie celu publicznego określone zostało w art.6 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, cyt.: „Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: (...)budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania”. Pojęcie odzysku, składowania i unieszkodliwiania odpadów zostało zapożyczone z terminologii stosowanej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (patrz: art.3 ust.1 pkt.9, 16 i 21 tej ustawy). W świetle zamieszczonych tam definicji za odzysk odpadów należy uważać wszelkie działania niestwarzające zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub dla środowiska, polegające na wykorzystaniu odpadów w całości lub w części albo prowadzące do odzyskania z odpadów substancji, materiałów lub energii i ich wykorzystania, określone w załączniku nr 5 do ustawy. Składowiskiem natomiast jest obiekt budowlany przeznaczony do składowania odpadów, a przez unieszkodliwianie odpadów rozumieć należy poddanie odpadów procesom przekształceń biologicznych, fizycznych lub chemicznych określonym w załączeniu nr 6 do ustawy, w celu doprowadzenia ich do stanu, który nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, lub dla środowiska. Sam fakt komercyjnego wykorzystania nieruchomości nie niweluje oceny, iż działalność ta jest celem publicznym. (( tak np. uzasadnienie Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 18 maja 2007r. II SA/GI 852/06 „Nie ma znaczenia, kto finansuje i realizuje daną inwestycję. Jednostką realizującą cel publiczny może być zatem także podmiot prywatny. Okoliczność, że budowa stacji bazowej dla telefonii komórkowej ma charakter komercyjny nie stanowi przeszkody dla uznania tego rodzaju inwestycji za inwestycję celu publicznego”)).

Jako, że inwestycja celu publicznego może być finansowana równie dobrze w całości ze środków prywatnych jak i publicznych, o ile tylko realizuje cele zawarte w zamkniętym katalogu przepisu art.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uważam, że projekt uchwały o wydzierżawianiu składowiska należy poddać pod obrady Rady Miasta Bielsk Podlaski. Rada Miasta, zgodnie z art.15 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, jako organ stanowiący Gminy jest uprawniona podjąć uchwałę w przedmiocie zwolnienia z obowiązku wydzierżawienia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonej na realizację celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe, których dochody przeznacza się w całości na cele statutowe (art. 37 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Przy zawieraniu umowy na okres dłuższy niż 3 lata, wymagany jest przetargowy tryb zawarcia umowy, chyba że Rada Miasta wyrazi, w drodze uchwały, zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia takiej. Jednak i w takim przypadku należy mieć na uwadze zapisy art. 37 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, statuujące bezprzetargowe warunki dotyczące między innymi wydzierżawiania nieruchomości.

### III. Podsumowanie

Z zawartej w przyszłości umowy dzierżawy będą wynikać pewne obowiązki oraz uprawnienia dla dzierżawcy. Niektóre obowiązki określone są wprost w przepisach dotyczących umowy dzierżawy (art. 693-709 k.c.), co do pozostałych obowiązków strony mają swobodę kształtowania postanowień zawartych w umowie. Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce, jako dzierżawca, będzie płaciło Miastu Bielsk Podlaski czynsz dzierżawny, co najmniej w wysokości obecnie płaconego przez Miasto podatku od nieruchomości. Dzierżawca będzie zobowiązany do uiszczania również innych ciężarów związanych z posiadanym przedmiotem dzierżawy, jak na przykład kosztów ubezpieczenia składowiska a także wszelkich kosztów związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy, w tym opłat za energię elektryczną, jeśli obowiązek taki objęty będzie postanowieniami umowy. Na pewno powinny być zawarte postanowienia dotyczące obowiązku realizacji przepisów ustawy o odpadach.

Należy nadmienić, że Przedsiębiorstwo Komunalne spółka z o.o. w Bielsku Podlaskim w kalkulacji planowanych kosztów składowiska odpadów na 2015r. wykazało łączną przewidywaną kwotę w 2015r. 537 683, 32 zł, uwzględniając amortyzację (2.600 zł.), koszty wydziałowe (8.832 zł.) oraz koszty ogólnozakładowe (29.568 zł.). Ponadto informacyjnie podaje się, że Wójt Gminy Bielsk Podlaski wydał decyzję, w której określił dla Miasta Bielsk Podlaski wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości na 2015r. w kwocie 161.699 zł. Na podstawie wstępnych ustaleń kierownika Referatu wynika, że jednorazowy symulowany koszt rekultywacji może wynieść co najmniej 800.000 zł. W związku z tym, że dzierżawa będzie obejmować okres 20 lat wysokość zdjętych z Przedsiębiorstwa Komunalnego w Bielsku Podlaskim, a również i z Miasta kosztów bieżących będzie bardzo duża.

Reasumując należy stwierdzić, że oddanie w dzierżawę składowiska na okres 20 lat zabezpieczy interes finansowy Miasta Bielsk Podlaski.

Mając na uwadze wnoszę jak na wstępie.

**W załączeniu:**

1. projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w trybie bezprzetargowym
2. pismo Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce z dnia 08.12.2014r.,
3. pismo Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych spółka z o.o. w Hajnówce z dnia 12.08. 2015r.,
4. mapka sytuacyjna nieruchomości wskazanych w projekcie uchwały,

**BURMISTRZ MIASTA**

***/-/ Jarosław Borowski***