

## UCHWAŁA Nr XII / / 2025

## RADY MIASTA SOPOTU

z dnia

2025 r.

**w sprawie:** zmiany uchwały Nr III/19/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 grudnia 2018 roku w sprawie odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Sopocie przy ul. Polnej 66-68.

Na podstawie art. 13 ust.1 oraz 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, zmiany: Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, poz. 1717 i poz. 1881)

**Rada Miasta Sopotu  
uchwala, co następuje:**

## § 1

1. Zmienia się treść uchwały Nr III/19/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 grudnia 2018 roku w ten sposób, że § 1 ust. 2, otrzymuje brzmienie:  
„Wyraża się zgodę na wydzierżawienie na okres do 31 grudnia 2045 roku niezabudowanej części działki nr 189/6, obręb 34 opisanej w ust.1 niniejszej uchwały na rzecz INVICTA Nieruchomości sp. z o.o. z Sopotu, z przeznaczeniem na budowę parkingu, zgodnie z warunkami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”
2. Pozostała treść uchwały pozostaje bez zmian.

## § 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA SOPOTU

Magdalena Czarzyńska-Jachim

Sprawdzono  
pod względem prawnym  
09.06.2025r.  
Radca Prawny

## UZASADNIENIE

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, w dniu 11.02.2016 roku zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr 198/2 o powierzchni 1.1184 ha, położonej w Sopocie przy ul. Polnej 64.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości została spółka INVICTA Nieruchomości sp. z o.o., która zobowiązała się w przedłożonej ofercie do realizacji Europejskiego Centrum Rodziny (ECR). W ramach zagospodarowania działki nr 198/2 miało powstać 5 budynków, w tym szpital położniczy, przychodnia specjalistyczna z leczeniem bezpłodności, nowoczesne laboratorium analityczne oraz część rehabilitacyjna Centrum.

W dniu 25.10.2018 roku INVICTA Nieruchomości sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wydzierżawienie części działki nr 189/6, położonej przy ul. Polnej 66-68 w bezpośrednim sąsiedztwie działki 198/2 na zaplecze parkingowe. W mpzp przedmiotowa działka przeznaczona jest pod funkcję parkingową.

Zgodnie z wnioskiem Spółki, realizacja parkingu miała zostać wdrożona równolegle do budowy (ECR): 50 miejsc miało powstać w pierwszym etapie, w kolejnych etapach miał powstać parking dwupoziomowy dla zapewnienia obsługi budynków (ECR) oraz miejsca parkingowe ogólnodostępne. Docelowo miało powstać 200 miejsc postojowych.

W dniu 04.07.2019 roku zawarta została umowa dzierżawy na przedmiotową nieruchomość na okres 10 lat, tj. do dnia 04.07.2029 roku. Spółka wybudowała 4 z 5 zaplanowanych budynków, do realizacji pozostał specjalistyczny szpital położniczy. Dotychczas zrealizowano 111 miejsc parkingowych na działce stanowiącej własność INVICTA Nieruchomości sp. z o.o.

Dzierżawca zwrócił się z prośbą o wydłużenie okresu dzierżawy do dnia 31 grudnia 2045 roku oraz zmianę koncepcji planowanego parkingu. Zamiast pierwotnie zakładanego dwupoziomowego obiektu mającego powstać na działce gminnej, proponuje się realizację nowej, bardziej optymalnej i proekologicznej koncepcji na 119 miejsc postojowych. Nowy projekt przewiduje budowę trzech niezależnych, naziemnych parkingów, które oprócz miejsc postojowych dla samochodów będą również uwzględniały potrzeby rowerzystów poprzez instalację wiat rowerowych oraz samoobsługowych stacji naprawy rowerów.

W ramach nowej koncepcji zakłada się zastosowanie rozwiązań przyjaznych środowisku, takich jak nawierzchnie z ekokraty, ogrody deszczowe, domki dla owadów i zapylaczy oraz wprowadzenie dużej ilości zieleni – w tym zieleni wysokiej, krzewów i roślin okrywowych.

Kluczowe znaczenie dla tej decyzji mają czynniki niezależne od dzierżawcy, które pojawiły się w toku realizacji inwestycji i znacząco wpłynęły na jej rentowność oraz możliwość kontynuacji. Pandemia wywarła istotny wpływ między innymi na sektor budownictwa, której skutki w dalszym ciągu są odczuwalne. Nastąpił gwałtowny i utrzymujący się wzrost kosztów realizacji inwestycji budowlanych w stosunku do roku 2019. Dotyczy to w szczególności konstrukcji wielopoziomowych, które wymagają bardziej zaawansowanych technologii, większego nakładu robót oraz wyższego poziomu zabezpieczeń technicznych. W rezultacie realizacja parkingu w formie dwupoziomowej stała się ekonomicznie nieuzasadniona, a jej utrzymanie w projekcie groziłoby wstrzymaniem całej inwestycji.

Podjęta przez spółkę próba zmiany projektu parkingu z dwupoziomowego na jednopoziomowy oraz zmniejszeniu liczby miejsc zlokalizowanych na działce gminnej do 119 została poprzedzona szczegółową analizą funkcjonalną, ekonomiczną i dostosowaną do realnych potrzeb planowanego szpitala wraz z koniecznym zabezpieczeniem miejsc ogólnodostępnych.

Obecnie spółka INVICTA Nieruchomości sp. z o.o. prowadzi zaawansowane rozmowy z instytucją bankową w sprawie udzielenia kredytu inwestycyjnego. Uzyskanie tego finansowania jest niezbędne do dalszej realizacji przedsięwzięcia. Jednym z podstawowych warunków stawianych przez bank jest wydłużenie umowy dzierżawy nieruchomości gminnej. Brak zgody na wydłużenie dzierżawy uniemożliwi uzyskanie kredytu, a tym samym – zatrzyma realizację inwestycji.

Planowana inwestycja, obejmująca budowę szpitala położniczego specjalizującego się w leczeniu niepłodności wraz z infrastrukturą towarzyszącą, stanowi odpowiedź na rosnące potrzeby zdrowotne nie tylko lokalnej społeczności. Realizacja tego nowoczesnego ośrodka przyczyni się do poprawy dostępu do zaawansowanych metod diagnostyki i terapii niepłodności oraz podniesienia jakości świadczonych usług medycznych w regionie.

Jednocześnie inwestycja ta posiada potencjał, by znacząco wzmocnić prestiż Sopotu jako miejsca oferującego nowoczesną, wyspecjalizowaną opiekę medyczną. Utworzenie wyspecjalizowanego szpitala o wysokim standardzie może przyciągnąć pacjentów nie tylko z województwa pomorskiego, ale również z innych części Polski oraz z zagranicy. Tym samym projekt ten wpisuje się w szerszą strategię rozwoju Sopotu jako miasta innowacyjnego, otwartego na inwestycje prozdrowotne i sprzyjającego rozwojowi turystyki medycznej.

Mając na uwadze potrzebę kontynuacji inwestycji oraz dążenie do osiągnięcia porozumienia w zakresie proponowanych zmian proponuję wyrazić zgodę na wydłużenie umowy dzierżawy nieruchomości gminnej do 31.12.2045 roku, na cele zabudowy parkingowej, na 119 miejsc postojowych.

W zamian spółka INVICTA Nieruchomości sp. z o.o. nie będzie dochodziła zwrotu poniesionych nakładów i ulepszeń związanych z realizacją inwestycji, przewidzianych w zapisach obowiązującej umowy dzierżawy nieruchomości.

Projekt uchwały jest zgodny z zapisami Strategii Rozwoju Miasta Sopotu na lata 2022 - 2030 uchwalonej uchwałą Nr XL/685/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2022 roku. Projekt planu realizuje cele operacyjne określone w Strategii, w tym przede wszystkim - *Cel operacyjny 1.1. Standard usług publicznych*, poprzez wskazane, główne kierunki działań: *1.1.4.d. Nowoczesne programy zdrowotne (profilaktyczne/diagnostyczne)*; *Cel operacyjny 2.2. Nowe potencjały*, poprzez wskazane, główne kierunki działań: *2.2.2. Budowa niepowtarzalnej (co najmniej w skali Polski) oferty turystyki zrównoważonej z ważnym udziałem turystyki uzdrowiskowej, medycznej spa.*

Z uwagi na ograniczenie w stosunku do aktualnie obowiązującej umowy ilości miejsc parkingowych jest również zgodna z rekomendacją dla polityki przestrzennej *D.3. Zmniejszanie zajętości terenów przez parkingi towarzyszące nowym inwestycjom.*

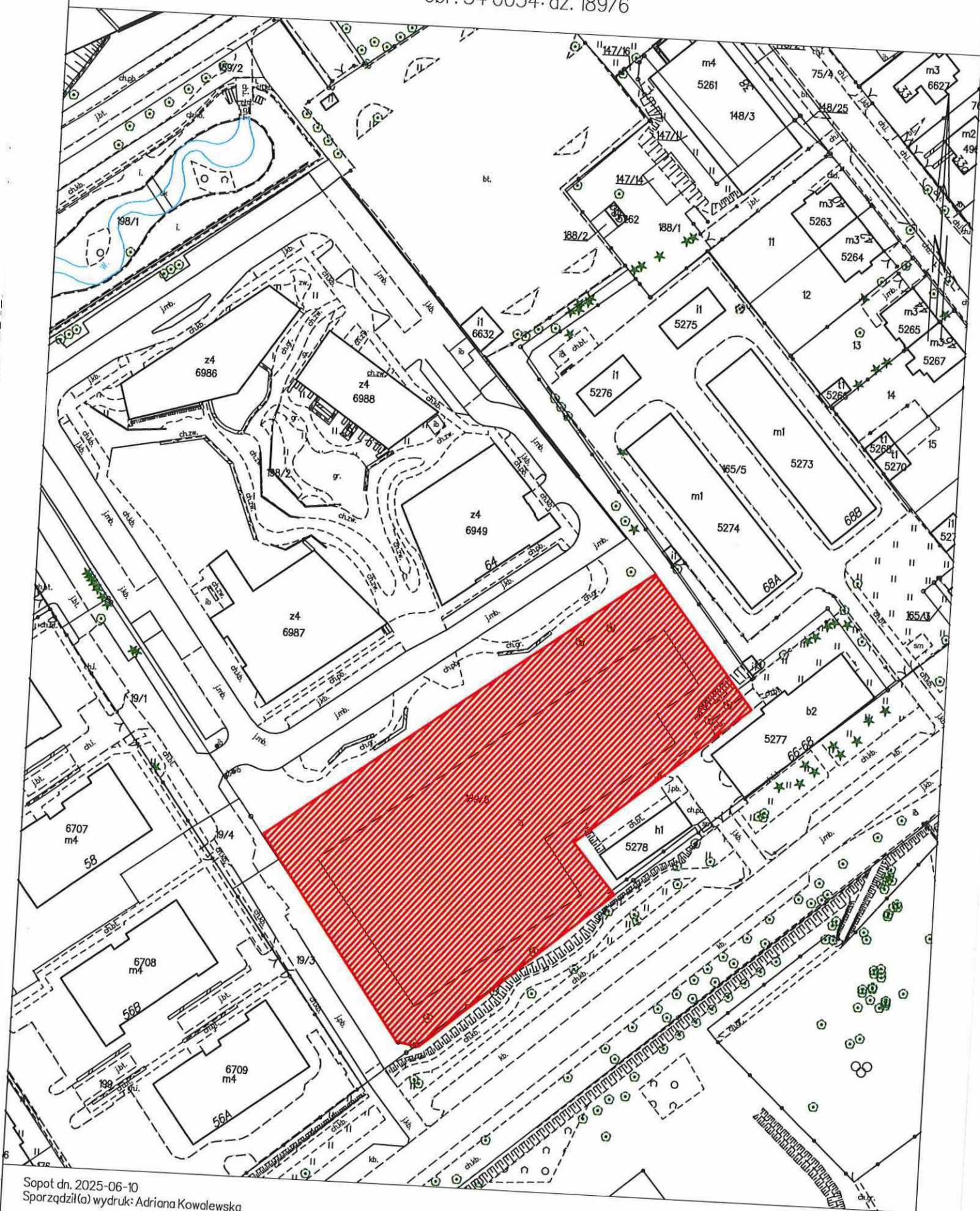
Dyrektor Wydziału  
  
Hanna Moskaiewicz

WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU  
  
Magdalena Cieślak

# ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

SKALA 1:1000

obr. 34 0034: dz. 189/6



Sopot dn. 2025-06-10

Sporządził(a) wydruk: Adriana Kowalewska