

Protokół nr 8/XII/2019

posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 4 grudnia 2019 r.

I. Obecność na posiedzeniu.

stan Komisji - 7 radnych,

obecnych - 7 radnych.

Listy obecności stanowią **załącznik nr 1 i 2** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla radnych na posiedzenie stanowi załącznik nr **3** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla gości na posiedzenie stanowi załącznik nr **4** do niniejszego protokołu.

II. Proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu nr 7/VI/2019 posiedzenia z dn. 6 czerwca 2019 r.
2. Przyjęcie wstępnej wersji protokołu z kontroli prawidłowości przeprowadzenia sprzedaży stanowiących własność Gminy lokali mieszkalnych – zleconej Komisji Rewizyjnej uchwałą nr X/359/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 5 czerwca 2019 r.
3. Sprawy różne i wolne wnioski.

III. Przebieg posiedzenia i ustalenia.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski otwierając posiedzenie powitał zebranych. Pan Przewodniczący przedstawił następnie proponowany porządek obrad.

Zebrani jednomyślnie zaakceptowali porządek posiedzenia.

Ad. 1. Przyjęcie protokołu nr 7/VI/2019 posiedzenia z dn. 6 czerwca 2019 r.

Za przyjęciem tego protokołu głosowało **4 radnych**, przeciw — **nikt**, **1 osoba** wstrzymała się od głosu.

Komisja przyjęła zatem protokół nr 7/VI/2019.

Ad. 2. Przyjęcie wstępnej wersji protokołu z kontroli prawidłowości przeprowadzenia sprzedaży stanowiących własność Gminy lokali mieszkalnych – zleconej Komisji Rewizyjnej uchwałą nr X/359/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 5 czerwca 2019 r.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski odnosząc się do przyczyn skierowania powyższej sprawy pod obrady Komisji przypomniał, że Miasto procedowało miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w rejonie ulic Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta, jednocześnie sprzedając na powyższym terenie lokale – w budynku, który zgodnie z tym planem podlegał wyburzeniu, ponieważ usytuowany jest w miejscu, w którym ma być prowadzona inwestycja publiczna. Pan Przewodniczący chciał w dniu dzisiejszym uzyskać informację od przedstawiciela Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, jaka konkretnie inwestycja została tam zaplanowana, jaki był termin jej realizacji i czy wyburzeniu miały podlegać wszystkie budynki, znajdujące się na nieruchomości przy ul. Zarzewskiej 18, gdzie dokonano sprzedaży lokali mieszkalnych. Niestety, na dzisiejszym posiedzeniu nie pojawił się przedstawiciela Miejskiej Pracowni Urbanistycznej – w przekazanej Komisji pisemnej informacji MPU znajduje się tylko harmonogram pracy nad ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzenie, że w prognozie skutków finansowych budynek oficynowy mieszkalny na posesji położonej przy ul. Zarzewskiej 18 nie był wskazywany do rozbiórki.

Pan Przewodniczący zwracając się następnie do przedstawiciela Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ, zadał pytanie, czy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego od samego początku budynki przy ul. Zarzewskiej 18 przeznaczone były do wyburzenia.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak stwierdził, że jak wynika z pisma Dyrektora MPU skierowanego do Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości, przedmiotowy projekt planu, a także uchwalony plan nie zawierają zapisów dotyczących sprzedaży lokali. Również nie wskazuje się w nim budynków do rozbiórki.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski ocenił, że udzielona mu odpowiedź jest połowiczna. Omawiana sprawa wyglądała w ten sposób, iż plan zagospodarowania przestrzennego dla powyższego terenu uchwalony został w 2014 r. – prace nad nim rozpoczęły się kilka lat wcześniej. Jednocześnie gdy plan ten był procedowany, zaprojektowano w nim budowę ulicy, co skutkowałoby wyburzeniem budynków przy ul. Zarzewskiej 18. W konsekwencji, jakiegokolwiek remonty zasadzające się na uzyskaniu pozwolenia na budowę, na terenie powyższego budynku, byłyby niemożliwe do wykonania. Jednocześnie Miasto sprzedało kilkanaście lokali znajdujących się w tym budynku – z czego jeden lokal został zbyty już po uchwaleniu planu. Sytuacja wygląda więc w ten sposób, że Miasto jedną decyzją pozwala lokatorom wykupić mieszkania, z zastosowaniem bonifikaty, drugą decyzją natomiast powoduje, iż nie mogą oni swobodnie dysponować tymi lokalami – w przypadku wykwaterowania lokatorzy mają otrzymać odszkodowania, naliczane według normalnej wartości tych lokali. Sytuacja ta nie jest więc, zdaniem pana Przewodniczącego,

prawidłowa. Plan rozbiórek nie ujmował ewentualnego wyburzenia obiektów przy ul. Zarzewskiej 18, ponieważ w tym przypadku nie chodziło o budynki do rozbiórki ze względów technicznych, bądź jakichkolwiek innych. Plan finansowy również nie ujmował kosztów tego przedsięwzięcia, ponieważ nieruchomości ta była w pewnym momencie w całości własnością Miasta, nie byłoby więc komu wypłacić te odszkodowania. Nie ma zapisów o gospodarce lokalowej w samym planie zagospodarowania przestrzennego – nie ma tam również wykazu budynków przeznaczonych do rozbiórki. Jeżeli jednak określony obiekt znajduje się na terenie, który został objęty inwestycją publiczną, planowaną w ramach planu zagospodarowania przestrzennego i w związku z tym ma zostać wyburzony, to w efekcie uniemożliwiamy tam jakiegokolwiek inwestycje. W związku z tym, w przypadku powyższym doszło do daleko idących nieprawidłowości, jeżeli chodzi o przepływ informacji pomiędzy poszczególnymi jednostkami organizacyjnymi Gminy – ponieważ lokale w budynku przy ul. Zarzewskiej 18 nie powinny zostać przeznaczone do sprzedaży. Nie powinno również dojść do sytuacji, że osoby, którym sprzedawano te mieszkania, nie zostały powiadomione o planach Miasta wobec powyższego budynku.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak zauważył, że nie ma jednak planów wykwaterowania w najbliższej przyszłości mieszkańców posesji przy ul. Zarzewskiej 18. W korespondencji z Wydziałem Zbywania i Nabywania Nieruchomości na okoliczność procedowania powyższej sprawy, Zarząd Inwestycji Miejskich stwierdził, że inwestycja publiczna przewidywana na tym terenie nie została wpisana do Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Łodzi, nie określono też, kiedy miałyby być wybudowana ta droga – nie wiadomo więc, czy w ogóle droga ta powstanie.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski powiedział, że być może rzeczywiście droga ta nie będzie budowana – mieszkańcy nie mogą jednak przeprowadzać żadnych remontów na terenie powyższej nieruchomości, ponieważ nie dostaną pozwolenia na budowę.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak stwierdził, że tak naprawdę obostrzenia te dotycząłyby tylko oficyny, a nie budynku frontowego.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski zwrócił uwagę, że bardziej precyzyjnych informacji w tej sprawie mógłby jednak udzielić Komisji przedstawiciel Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak powiedział, że nieruchomość przy ul. Zarzewskiej 18 składa się z co najmniej dwóch budynków. Jednym z nich jest budynek frontowy, który nie musiałby być wyburzany w związku z ewentualną budową drogi. Budynek oficyny natomiast, w którym znajdują się lokale mieszkalne, faktycznie koliduje z planami tej inwestycji. Możliwe byłoby jednak, zdaniem pana Dyrektora, uzyskanie pozwolenia na remont budynku frontowego.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski zadał pytanie, czy Gmina sprzedawała mieszkania, znajdujące się w budynku oficyny.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak poinformował zebranych, że w oficynie tej sprzedany został jeden lokal – transakcja ta dokonana została w dn. 4 listopada 2015 r.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski zwrócił uwagę, że sprzedaż ta została dokonana już po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak powiedział, że wyjście z tej sytuacji, gdyby rzeczywiście powyższa droga była budowana, byłoby takie, iż Miasto nie odkupywałoby mieszkania od tej osoby – przyznając jej lokal zamienny.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski ocenił, że we wnioskach pokontrolnych Komisji powinno się znaleźć stwierdzenie, iż należałoby zadbać o szczegółowy przepływ informacji pomiędzy poszczególnymi komórkami organizacyjnymi Gminy w kwestii planów inwestycyjnych Miasta – aby nie dochodziło do takich sytuacji. Należałoby również zaproponować wprowadzenie zmiany do uchwały Rady Miejskiej, regulującej kwestie wykupu lokali przez ich najemców.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak zapewnił zebranych, że kierowany przez niego Wydział, który od stycznia 2016 zajmuje się również sprzedażą lokali mieszkalnych stosuje zasadę, by nie sprzedawać mieszkań w budynkach znajdujących się na terenach, na których mają być prowadzone inwestycje publiczne. Dyrekcja Wydziału kierowała się w tym wypadku wykładnią zawartą w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym, w momencie, gdy najemca lokalu nr 9 w posesji przy ul. Zarzewskiej 18 złożył wniosek o wykup tego lokalu, uzyskał odpowiedź odmowną – pomimo że lokal ten znajdował się w budynku frontowym.

Pan Dyrektor podkreślił ponadto, iż w omawianym aktualnie przypadku nie wiadomo, czy faktycznie dojdzie do realizacji na tym terenie inwestycji celu publicznego – plan zagospodarowania przestrzennego zakłada bowiem budowę takiej drogi, nie nakłada jednak obligatoryjnie obowiązku jej wykonania.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski zwrócił uwagę, że Rada Miejska po to uchwała miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, aby Miasto mogło bez problemów w przyszłości realizować określone inwestycje na terenie nimi objętym – nie powinno więc tam dochodzić do tego czasu do zmian prawa własności.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak stwierdził, że jeżeli Gmina podejmie decyzję, iż nie będzie jednak budować tej drogi, być może należałoby doprowadzić do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tak, by móc kontynuować prywatyzację lokali na powyższym terenie.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski zwrócił uwagę, że Komisja powinna przedstawić Radzie Miejskiej protokół z prowadzonej aktualnie kontroli do dnia 31 grudnia br. Wcześniej protokół ten musi zostać przesłany na ręce Prezydenta Miasta Łodzi celem zajęcia stanowiska w powyższej sprawie. Komisja powinna więc w miarę szybko zakończyć tę kontrolę.

Pan Przewodniczący zaproponował, by w protokole z kontroli zawarte zostało stwierdzenie, że Komisja dostrzega, iż nie było właściwego obiegu informacji pomiędzy poszczególnymi jednostkami, odpowiedzialnymi za sprzedaż i za planowanie przestrzenne – bowiem od samego początku prac planistycznych przewidywano, iż na tym terenie przeprowadzona zostanie inwestycja publiczna, a mimo to sprzedawano lokale znajdujące się w usytuowanych tam budynkach. Postępowanie takie skutkuje tym, iż być może w przyszłości trzeba będzie dokonać tam wykwaterowań – co na pewno wzbudzi niezadowolenie mieszkańców. Ponadto, fakt ten może spowodować negatywne konsekwencje finansowe dla Miasta, ponieważ lokatorom sprzedano mieszkania z zastosowaniem bonifikaty, natomiast ewentualne odszkodowania będą już wypłacane według realnej wartości tych mieszkań.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak ocenił, że być może lepszym rozwiązaniem byłoby przekazanie mieszkańcom zamiast odszkodowań lokali zamiennych.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski stwierdził, że mieszkańcy mogą jednak wystąpić o odszkodowania, w związku ze zmniejszeniem się wartości ich mieszkań, spowodowanym zapisami, które znalazły się w planie zagospodarowania przestrzennego.

Pan Przewodniczący zaproponował ponadto, by w protokole z kontroli znalazła się sugestia, aby do uchwały Rady Miejskiej regulującej sprawę wykupu lokali przez ich najemców wprowadzone zostały zapisy dotyczące wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych, usytuowanych na terenie, na którym Miasto w Studium Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi oraz w przygotowywanych i już uchwalonych planach zagospodarowania przestrzennego zakłada prowadzenie jakichkolwiek inwestycji publicznych.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak przypomniał, że w omawianym aktualnie przypadku przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w 2008 r., sam plan natomiast uchwalono w 2014 r. Mamy tu więc do czynienia z dość długim, sześcioletnim okresem.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski stwierdził, że nie zamierza dążyć do tego, by po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na całym terenie, który ma być nim objęty, nie wolno było sprzedać żadnego lokalu. Pan Przewodniczący chciałby jednak, by obowiązywała zasada, że obostrzenia takie obowiązują, jeżeli z uchwały o Studium, z uchwały o przystąpieniu, bądź z projektu planu wyłożonego wynika, iż na tym terenie będą prowadzone inwestycje publiczne.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak ocenił, że należałoby określić bardzo precyzyjnie etap, na którym obowiązują takie obostrzenia – poszczególne projekty bowiem często są zmieniane.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski zwrócił uwagę, że działki, na których mają być prowadzone inwestycje publiczne, często są wskazywane w uchwałach o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po podjęciu takiej uchwały nie powinno się więc sprzedawać lokali, znajdujących się na tych terenach.

Pan Przewodniczący stwierdził ponadto, iż ma wątpliwości, czy w omawianym aktualnie przypadku nie zostały naruszone przepisy art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak zauważył, że najemca nie ma jednak roszczenia co do nabycia lokalu.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski wyraził pogląd, że najemca nie mógłby zgłosić takich roszczeń również w przypadku odmowy sprzedaży mu powyższego lokalu.

Nabywcy lokali na terenie nieruchomości przy ul. Zarzewskiej 18 mają prawo czuć się pokrzywdzeni, ponieważ kupili oni mieszkania, z którymi teraz nic nie mogą zrobić.

P.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pan Marek Józwiak stwierdził, że remont budynku frontowego jest możliwy, ponieważ budowa drogi nie była planowana w miejscu, w którym się on znajduje, więc nie będzie on podlegał wyburzeniu. Ewentualne wyburzenie dotyczyłoby jedynie oficyny – w budynku tym lokal mieszkalny wykupił jeden lokator.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski podsumowując dyskusję zaproponował, by w projekcie protokołu z kontroli znalazło się stwierdzenie, iż zabrakło komunikacji pomiędzy poszczególnymi jednostkami organizacyjnymi Miasta oraz że lokale mieszkalne usytuowane na terenie, na którym zostały zaplanowane inwestycje publiczne, nie powinny podlegać sprzedaży. W projekcie tego protokołu powinien się również znaleźć postulat zmiany obowiązującej w tej chwili uchwały Rady Miejskiej, regulującej kwestię wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.

Zebrani zaakceptowali te propozycje.

Ustalono następnie, że Komisja Rewizyjna wystąpi do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej z wnioskiem o przekazanie jej (w terminie do dnia 9 grudnia br.) informacji, których nieruchomości dotyczy wyburzenie w związku z celem publicznym, przyjętym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta. Komisja poprosi ponadto MPU o informację, czy w przypadku nieruchomości przy ul. Zarzewskiej 18 wyburzeniu miały podlegać oba budynki wchodzące w jej skład, czy też jedynie budynek oficyny.

Po uzyskaniu tych informacji Przewodniczący Komisji Rewizyjnej przygotuje projekt protokołu z kontroli, który zostanie następnie przekazany wszystkim jej członkom. Komisja zbierze się następnie na swym kolejnym posiedzeniu w dniu 11 grudnia br. (pocz. – godz. 8.30). Jeżeli Komisja przyjmie podczas tego posiedzenia protokół z kontroli, wówczas kontrola ta powinna zakończyć się w przewidywanym terminie, tj. do dnia 31 grudnia 2019 r.

Na tym dyskusję w powyższym punkcie zakończono.

Ad. 3. Sprawy różne i wolne wnioski.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski przedstawił zebrany pisma, które w ostatnim okresie skierowane zostały do Komisji.

1. Zestawienie przedstawiające wykonanie dochodów i wydatków budżetu Miasta Łodzi za 10 m-cy 2019 roku.
2. Uchwała Nr 22/91/2019 Regionalnej Izby Obrachunkowej z dnia 2 października 2019 r. dotycząca zastrzeżeń wniesionych przez Dyrektora ZDiT w Łodzi do wniosków pokontrolnych.
3. Uchwała Nr 26/100/2019 Regionalnej Izby Obrachunkowej z dnia 28 października 2019 r. dotycząca zastrzeżeń wniesionych przez Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Łodzi do wniosków pokontrolnych.
4. Uchwała Nr 29/108/2019 Regionalnej Izby Obrachunkowej z dnia 18 listopada 2019 r. dotycząca uchwały Nr XV/643/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 października 2019 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy oraz ustalenia stawki opłat za pojemnik lub worek przeznaczony do zbierania odpadów komunalnych.

Zebrani przyjęli treść powyższych pism do wiadomości.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski przypomniał, że wkrótce Komisja przyjmować będzie plan pracy na 2020 r., w związku z czym należałoby się zastanowić nad planem kontroli, które zostałyby przeprowadzone w przyszłym roku. Pan Przewodniczący ocenił, że nie powinien on być tak ambitny, jak plan pracy na 2019 r., ponieważ plan taki trudno jest zrealizować.

Wiceprzewodniczący Komisji pan Kamil Deptuła stwierdził, że plan pracy Komisji Rewizyjnej funkcjonuje w podobnym kształcie już od kilku lat. Podobne roczne plany Komisja Rewizyjna przyjmowała jeszcze w trakcie trwania poprzedniej kadencji samorządowej.

Przewodniczący Komisji pan Bartłomiej Dyba – Bojarski zwrócił się do członków Komisji z prośbą, by zgłaszali swoje propozycje do planu pracy na 2020 r. do końca grudnia bieżącego roku.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządził

Marek Wasielewski

Przewodniczący Komisji

Bartłomiej Dyba – Bojarski