

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej
nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Minerskiej 19**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 3, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337 oraz z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429 i 1529), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowego dzierżawcy, nieruchomości stanowiącej własność Miasta Łodzi, położonej w Łodzi przy ul. Minerskiej 19, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka o numerze 315/1 w obrębie P-15 o powierzchni 16 982 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta LD1M/00066382/5.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wykonujący zadania Przewodniczącego
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Grzegorz MATUSZAK
Wiceprzewodniczący Rady**

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA Ł. z. dyr. departamentu
Agnieszka Nowak
Agnieszka Nowak
p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
Wojciech Smigajski
Wojciech Smigajski
10.07.2013

9.07.2013
RADCA PRAWNY
(Ld-M-1334)
Wojciech Smigajski

INSPEKTOR
mgr Krzysztof Pluta
08.07.13 r.

KIEROWNIK BIURA
Zwyczajnie
Katarzyna Łobowska
08.07.2013

p.o. DYREKTORA
Wydziału Majątku Miasta
Agnieszka Graszka
08.07.2013

Uzasadnienie:

Nieruchomość położona w Łodzi przy ul. Minerskiej 19, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 315/1, w obrębie P-15 o powierzchni 16 982 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta LD1M/00066382/5 stanowi własność Gminy Miasta Łódź.

Teren, stanowiący przedmiot niniejszej uchwały, został wydzierżawiony w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego na podstawie stosownych zarządzeń podjętych przez Prezydenta Miasta Łodzi – firmie „Potronics” Sp. z o.o.. 15-letnia umowa dzierżawy została podpisana w dniu 31 lipca 2006 r. i obowiązuje do dnia 31 lipca 2021 r. Czynsz dzierżawny, po przeprowadzonej w lutym br. waloryzacji – jest równy kwocie 1672,63 zł netto (2057,33 zł brutto), miesięcznie.

Na mocy zawartej umowy dzierżawy Spółka „Potronics” została zobowiązana do zagospodarowania nieruchomości na cele sportowe, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i zaleceniami urbanistycznymi Urzędu Miasta Łodzi (*Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru Miasta położonego w rejonie ulic: Krańcowej-Rokitny-Zyndrama-Minerskiej, zatwierdzony Uchwałą nr LXIV/1460/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lipca 2001 roku obejmuje nieruchomość granicami jednostki US – tereny usług sportu i rekreacji*), a także wybudowania w terminie siedmiu lat od dnia podpisania umowy dzierżawy Centrum Tenisowego. Całkowite zakończenie realizacji inwestycji Centrum Tenisowego powinno nastąpić do końca 2013 r.

Zgodnie z umową dzierżawy, docelowo w skład Centrum Tenisowego mają wchodzić m.in.:

- 8 kortów tenisowych, w tym kort centralny z trybunami;
- budynek klubowy z zapleczem socjalnym, szatniami, WC, prysznicami, tarasem widokowym na korty i trybunami na kort centralny;
- budynek hotelowy z ok. 40 miejscami noclegowymi;
- zaplecze techniczne;
- parkingi, wewnętrzne uliczki dojazdowe i ścieżki.

Dotychczas zostały zrealizowane następujące etapy inwestycji:

1) zagospodarowanie terenu, (lata: 2006-2007), w tym m.in.:

- opracowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie niezbędnych pozwoleń na budowę;
- ogrodzenie terenu, prace gruntowe, doprowadzenie nowych przyłączy: energetycznego, gazowego, wodno-kanalizacyjnego i deszczowego oraz rozprowadzenie ich po terenie;
- zakup i montaż hali pneumatycznej na 3 kortach o powierzchni 2 200 m²;
- wybudowanie 6 kortów tenisowych;
- wybudowanie podstawowej infrastruktury zaplecza socjalnego, tj. budynku z szatniami, prysznicami, toaletami;

- wybudowanie drewnianej kawiarenki tenisowej;
- wybudowanie boiska do siatkówki plażowej;
- wybudowanie wewnętrznej drogi, wjazdu, parkingu.

2) przygotowanie rozbudowy Centrum Tenisowego (lata 2009 – 2011), w tym m.in.:

- przygotowanie koncepcji rozbudowy centrum;
- wystąpienie i otrzymanie dotacji unijnej, w ramach III Osi priorytetowej: Gospodarka, Innowacyjność, przedsiębiorczość Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007 - 2013, zakładającej 49% dofinansowania kosztów inwestycji;
- opracowanie dokumentacji projektowej i złożenie wniosku o pozwolenie na budowę: budynku klubowego, hotelu, kortu centralnego, kortu dla niepełnosprawnych oraz całorocznej hali łukowej.

3) budowa Centrum Tenisowego, zgodnie z przyznaną dotacją unijną (od roku 2011), do chwili obecnej powstały:

- kort dla osób niepełnosprawnych;
- budynek klubowy z 3 kortami do squasha - stan surowy zamknięty;
- budynek hotelowy dla min. 40 osób – stan surowy zamknięty;
- portiernia - stan surowy zamknięty;

w trakcie realizacji znajduje się kort centralny.

W 2012 r., Spółka „Potronics” złożyła wniosek o przeprowadzenie podziału istniejącej wówczas działki nr 315 i po jego zatwierdzeniu o sprzedaż wyodrębnionego geodezyjnie, dzierżawionego terenu w trybie bezprzetargowym.

Przedmiotowa sprzedaż ma zostać oparta o treść art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Regulacja w nim zawarta daje możliwość zwolnienia z generalnego obowiązku zbywania nieruchomości w trybie przetargu, w drodze podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miejskiej, w przypadku jeżeli: - sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. W opisanym przypadku wnioskodawca spełnia ww. przesłanki ustawowe, co umożliwia mu ubieganie się o nabycie dzierżawionej nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

Z uzyskanej w sprawie opinii Wydziału Urbanistyki i Architektury UMŁ wynika, iż w świetle przepisów Prawa budowlanego, biorąc pod uwagę oświadczenie kierownika budowy, przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę Nr DR-UA-I.490.2011 z dnia 26 września 2011 r. Ponadto, zasadność przyjętego trybu sprzedaży potwierdzona została pisemnym stanowiskiem Biura Prawne UMŁ.

Z informacji uzyskanych od dzierżawcy, wynika że do dnia 31 maja 2013 r., zainwestował w nieruchomość kwotę 4 200 000 zł, a planowany, łączny koszt zakończenia całej inwestycji (wraz z przyznanymi funduszami unijnymi w kwocie 2,5 mln zł) wyniesie ok. 9 000 000 zł.

Zaangażowanie inwestycyjne wnioskodawcy w dzierżawioną nieruchomość na przestrzeni siedmiu lat trwania umowy, daje mocne podstawy do twierdzenia, że realizacja centrum tenisowego nie jest zagrożona. Przemawia za tym również fakt pozostałej do

wypłaty kwoty dotacji unijnej, wynoszącej, zgodnie z harmonogramem dofinansowania 1 485 000 zł (stan na dzień 20 czerwca 2013 r.), której otrzymanie jest ściśle powiązane z postępowaniem prac budowlanych. Umowa o datację unijną na budowę Centrum Tenisowego przewiduje ponadto, że wszystkie zyski będą reinwestowane w budowane centrum w ciągu 5 lat po jego pełnym uruchomieniu (czyli do ok. 2019 r.). Warto także przypomnieć, że istniejący plan zagospodarowania przestrzennego nie daje możliwości zagospodarowania nieruchomości w sposób inny niż na cele sportowo-rekreacyjne.

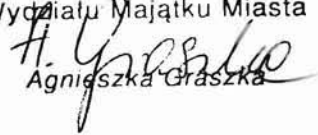
Na terenie funkcjonującego już Centrum Tenisowego (w niepełnej infrastrukturze) inwestor stworzył Łódzki Klub Tenisowy, który obecnie zrzesza ponad 50 licencjonowanych zawodników Polskiego Związku Tenisowego i jest największym klubem tenisowym w Łodzi. Działalność szkoleniowa ŁKT prowadzona jest na obiekcie w okresie letnim na 7 kortach ceglanych oraz w okresie jesienno-zimowym na 4 kortach w hali pneumatycznej z wykorzystaniem zaplecza socjalnego. Ponadto klub szkoli dzieci i młodzież, które biorą udział w rywalizacji wojewódzkiej i ogólnokrajowej oraz w zawodowych turniejach zagranicznych ITF (International Tennis Federation) i WTA (Women's Tennis Association), a dla pozostałych osób korzystających ze stworzonej infrastruktury, zorganizowana została Łódzka Amatorska Liga Tenisowa. Obecnie z Centrum Tenisowego korzysta ok. 400 łódzian w każdym miesiącu. Organizowane są turnieje rodzinne typu Family Cup, popularyzujące wiele dyscyplin sportowych, przy centrum działa aktywnie szkoła tenisowa do której uczęszcza 120 dzieci. Dla najmłodszych organizowane są obok turniejów tenisowych także zimowe i letnie półkolonie a także wakacyjne obozy tenisowe. W ramach stworzonego programu „Talent” przyznawane są stypendia sportowe dla najlepszych zawodników. Prowadzone są także bezpłatne, comiesięczne konsultacje skierowane do przedszkoli, szkół podstawowych, domów dziecka i opieki społecznej; umożliwiające wybór najzdolniejszych i realizację programu.

Sukcesy osiągnięte przez zawodników klubu ŁKT, stanowią ponad 1/3 wszystkich osiągnięć sportowych zawodników uprawiających tenis ziemny w województwie łódzkim. Zdobyli oni ponad 20 medali mistrzostw Polski indywidualnych i ponad 10 medali drużynowych. Przekłada się to również na sukcesy międzynarodowe młodych zawodników ŁKT. Ostatnie osiągnięcia dziewcząt: - Wiktoria Kulik, zwycięstwo w turnieju Tennis Europe do lat 14; - Magda Fręch, zwycięstwo w turnieju juniorskim ITF w Trnawie, jednocześnie jedna z najmłodszych, notowanych zawodniczek w rankingu WTA, w pierwszym 1000.

Zgodnie ze sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operatem szacunkowym, wartość prawa własności gruntu wynosi 1 656 000 zł, natomiast wartość nanieśń poniesionych przez dzierżawcę jest równa kwocie 3 943 000 zł.

Rada Osiedla „Zdrowie-Mania” w wymaganym terminie nie przedstawiła opinii w przedmiocie zbycia nieruchomości.

Wobec powyższego przedstawiam projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej, opisanej na wstępie nieruchomości.

p.o. DYREKTORA
Wydziału Majątku Miasta

Agnieszka Graszka

