

P. Wiceprezydent J. Jabłoński
25.03.2016

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
Miura Prezydenta

Dyśko
Agnieszka Dyśko

RPW/56452/2016 P
Data: 2016-03-25

URZĄD MIASTA ŁODZI
DZIAŁ KONTROLI I ZARZĄDZANIA
MIASTO ŁÓDŹ

25-03-2016

03 2016

35437 P-10

WICEPREZIDENT MIASTA

Ireneusz Jabłoński

dani 21 marzec 2016 rok

Urząd Miasta Łodzi

Ul. Piotrkowska 104

Łódź 90-926

Szanowna Pani Prezydent Miasta Łodzi

Do wiadomości: Departament Gospodarowania Majątkiem

DGM-MM-IV.6840.183.2012

Dotyczy : przetargu na skrzyżowanie Marszałków w Łodzi

P. o. Dyrektora
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości
Marek Józwiak

W nawiązaniu do faktu, iż po raz kolejny ma być ogłoszony przetarg na nieruchomość położoną przy skrzyżowaniu Marszałków, o czym dowiedzieliśmy się od pracowników Departamentu Gospodarowania Majątkiem, uprzejmie pragniemy zwrócić uwagę, na pewną nieprawidłowość, która jest istotna.

1. Przetarg nakłada na uczestników przetargu przygotowanie wizualizacji (koncepcji) tego, co oferent ma zamiar wykonać, a co winien zrobić pod dyktando Gminy. Otóż nie sposób zauważyć, że taka wizualizacja (koncepcja), kosztuje około 50 000zł (pięćdziesiąt tysięcy) złotych plus Vat. Co będzie z tymi oferentami, którzy nie wygrają przetargu? Czy Gmina zwróci koszty wykonania wizualizacji- koncepcji ? Przy założeniu, że do przetargu stawi się z koncepcjami 10 -ciu oferentów, kwota około 500 000(pięćset tysięcy) zł. na przygotowanie koncepcji winna być zwrócona. Nie może być inaczej, gdyż wygrać przetarg może tylko jeden oferent. Takie podejście od razu bardzo zniechęca oferentów, gdyż mają świadomość, że może dojść do straty znacznej kwoty. Proszę zwrócić uwagę, że każdy oferent przygotowuje koncepcję z nadzieją na zakup gruntu. Nie można zatem traktować tego lekko. Proszę zatem zagwarantować w deskrypcji przetargowej, że oferent któremu nie uda się nabyć nieruchomości w przetargu, będzie miał zwrócone

koszty związane z przystąpieniem do tegoż zgodnie z zaleceniami przetargowymi.

W związku z faktem, że nie ma planu, tylko zalecenia komisji przetargowej, bardzo proszę o uszczegółowienie, czy zabudowa pierzejowa winna poza ul. Piłsudskiego rozciągać się również na prawie całej szerokości Rydza Śmigłego, czy też wystarczy, jak będzie zajmować część ul. Śmigłego. Opisy dotyczące budynku od ulicy Zbiorczej są przerażające dla mieszkańców ul. Zbiorczej i nie tylko.

W świetle powyższego sugerujemy odstąpienie od wykonywania koncepcji do przetargu, a jeżeli już, to proszę zagwarantować zwrot kosztów tym uczestnikom, którzy wezmą udział w przetargu a nie nabędą oferowanej nieruchomości.

Przetarg na skrzyżowanie Marszałków wygląda tak, jakby Gmina zamierzała cudzym kosztem zdobyć koncepcje na zagospodarowanie nieruchomości i otrzymać tytuł do rozpowszechniania tychże.

Pragniemy przypomnieć, że obowiązkiem Gminy jest uchwalenie planu lub honorowanie kwestii zabudowy terenu na bazie warunków zabudowy. Nie wywiązywanie się zatem z obowiązków, Gmina próbuje obejść dziwnymi warunkami przetargowymi, które są bardzo niejasne oraz są potężnym polem do nadużyć.

Prosimy o uszczegółowienie „skoro nie ma planu, kwestii dotyczącej tego w jakim procencie ma być dokonana zabudowa pierzejowa przy ul. Piłsudskiego oraz w jakim procencie przy ul. Śmigłego. Proszę zwrócić uwagę, że prawo budowlane oraz inne przepisy narzucają różne obostrzenia.

Mamy nadzieję na odpowiedź tak, aby oferenci mieli czas na przygotować się do przetargu.

Z wyrazami szacunku

38156-P-16

Zimbra

znn@uml.lodz.pl

Przetarg skrzyżownie Marszałków pytania

Od :

<

@ .pl>

Pt, 2016, kwi-08 14:01

Temat : Przetarg skrzyżownie Marszałków pytania**Do :** znn@uml.lodz.pl

Szanowny Panie Marcinie,



W nawiązaniu do przeprowadzonej rozmowy ziaozk awia- podis- sie- wotpliwosci, bardzo proszę o odpowiedź na następujące pytania:

Handwritten signature: Marek Józwiak
P.O. DYREKTORA
Wydział Zabytków
i Nabywania Nieruchomości

1. Skoro nie ma planu i koniecznym jest wystąpienie o wz w oparciu o oczekiwaną koncepcję, to rozumiemy, że wyłoniony ewentualny nabywca do czasu uzyskania wz będzie czekał z przeniesieniem własności nieruchomości, tym bardziej że termin nabycia jest kluczowy przy obliczaniu okresu 60 miesięcy do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Ponadto od Gminy zależy kiedy i w jakiej formie zostanie wydana decyzja na wykonanie pasa spowalniającego i zatoczki autobusowej oraz zjazdów i wyjazdów. Przeniesienie zatem powinno być po uzyskaniu wszelakich zgód. Do tej pory wyłoniony oferent wpłacił wadium i wydaje pieniądze na wszelkie prace przygotowawcze celem uzyskania stosownych decyzji i zgód.

2. Drzewa- bardzo nieprecyzyjnie dyskrypcja przetargowa traktuje o wycince drzew. Wiadomą rzeczą jest, że drzewa będą musiały być wycinane. Czy Gmina gwarantuje, że drzewa, które będą wycinane w związku z inwestycją, będą mogły być wycinane nieodpłatnie w związku z nasadzeniem w innym miejscu?

3. Jak Gmina rozumie zabudowę pierzejową? Proszę mieć świadomość, że zgodnie z przepisami i potrzebami konieczne jest odstępnie od budynku mieszkalnego w sąsiedztwie, tak aby ludziom nie zasłaniać światła. Dodatkowo nowe wysokie budynki muszą mieć odpowiednie doświetlenie. Czy czasami zatem mówiąc o pierzejowej zabudowie nie powinno się mówić o budynkach lub budynku maksymalnie zbliżonym do granicy z ul. Piłsudskiego?

4. Co z kosztami koncepcji? Miasto może nie wyłonić żadnego oferenta lub może być ich kilku i wówczas kilku wyda kilkadziesiąt tysięcy złotych na nice. Czy Gmina zwróci koszty temu z oferentów, który przystąpi do przetargu a nie wygra tego?

5. Skoro Gmina narzuca na przyszłego nabywcę wykonanie pasa wyłączeń oraz zatoczki autobusowej, to z pewnością ma świadomość i musi ją mieć ile (z pewnym błędem) to kosztuje. Wyceniając nieruchomość, rzeczoznawca miał obowiązek wycenić i ten element, gdyż on będzie składnikiem ceny. Nie można tego elementu traktować inaczej jak darowizny na rzecz Gminy, od której Gmina będzie musiała zapłacić podatek od darowizny, chyba że jest to element ceny, który musi być jasno określony. Prosimy zatem o podanie wyceny, gdyż z punktu widzenia fiskalnego to ma znaczenie. Gdyby tego elementu nie udało się określić, wydaje się nieuzasadnione ogłaszanie przetargu. To jest wada prawna.

6. Prosimy również, aby cena podana netto określała od których działek należy Vat a od których stawka Vat jest 0. Mamy informację, że właśnie tak jest.

Handwritten signature: Magdalena Hryniewicz
KIEROWNIK ODRZĄDU
ECONOMICZNO-ADMINISTRACYJNEGO
Magdalena Hryniewicz
wydział...

2 - 4006353

7. Prosimy też o zakręcenie wody w obiekcie, gdyż ciągle się tam leje, jak nas informowano.

8. Prosimy również o starą dokumentację obiektów. Od lat nieruchomość jest sprzedawana i te elementy powinny być.

Bardzo prosimy o odpowiedź.

Z poważaniem



Łódź, dnia 13 kwietnia 2016 r.

DGM-ZNN-V.6840.342.2016

W odpowiedzi na pismo z dnia 21 marca 2016 r. oraz e-mail z dnia 8 kwietnia 2016 r. w sprawie przetargu na nieruchomość położoną w Łodzi przy alejach: Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru / Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza bez numeru i Marszałka Józefa Piłsudskiego 79/87, Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi wyjaśnia.

1. W ocenie organizatora przetargu, termin 60 miesięcy na zakończenie inwestycji od daty podpisania umowy, określony w „Warunkach przetargu” jest terminem wystarczającym dla rozpoczęcia i zakończenia procesu budowlanego związanego z zagospodarowaniem nieruchomości.

Odnosnie terminu przeniesienia prawa własności nieruchomości zastosowanie znajduje przepis § 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia dostarczania zawiadomienia”. Miasto Łódź po rozstrzygnięciu przetargu podejmie ostateczną decyzję o terminie zawarcia umowy definitywnej.

Dokonanie samodzielnej analizy warunków prawnych i faktycznych (w tym możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę oraz innych niezbędnych pozwoleń) leży w gestii oferenta i stanowi element jego ryzyka.

2. Usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomości może nastąpić na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi wydanej przez Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Spraw Społecznych. Wniosek o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów winien zawierać wskazanie drzew lub krzewów do usunięcia oraz przyczyny ich usunięcia. We wniosku wskazuje się również informację o proponowanym zastąpieniu drzew lub krzewów nasadzeniami zastępczymi wraz z planowaną lokalizacją oraz terminem ich dokonania.

Zezwolenia na wycięcie drzew, udziela się z równoczesnym naliczeniem opłaty za wycinkę, wynikającej z wyliczenia zawartego w zezwoleniu. Wysokość opłat ustalona zostaje na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 października 2004 r. w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew oraz obwieszczenia Ministra Środowiska z dnia 24 października 2014 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz stawek kar za zniszczenie zieleni.





Na podstawie art. 84 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, właściwy organ do wydania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów odracza, na okres 3 lat od dnia wydania zezwolenia, termin uiszczenia opłaty za ich usunięcie, jeżeli zezwolenie przewiduje przesadzenie ich w inne miejsce lub zastąpienie innymi drzewami lub krzewami. Jeżeli przesadzone albo posadzone w zamian drzewa lub krzewy zachowały żywotność, rozumianą jako zdolność do prawidłowego przebiegu ogółu procesów życiowych po upływie 3 lat lub nie zachowały żywotności z przyczyn niezależnych od posiadacza nieruchomości, należność z tytułu ustalonej opłaty za usunięcie drzew lub krzewów podlega umorzeniu.

Z uwagi na powyższe, organizator przetargu nie ma możliwości prawnych do zagwarantowania, że wycięcie drzew lub krzewów kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym będzie dokonane nieodpłatnie.

3. Zgodnie z zapisami § 8 pkt 1 „Warunków przetargu”, Miasto Łódź oczekuje powstania pierzejowej zabudowy al. Piłsudskiego oraz rejonu skrzyżowania al. Śmigłego-Rydza z al. Piłsudskiego, dostosowanej do linii zabudowy, określonych w § 8 pkt 3 i 4.

Szerokość elewacji frontowych wskazanych w § 8 pkt 6 „Warunków przetargu” została dookreślona przez Biuro Architekta Miasta w piśmie z dnia 5 kwietnia 2016 r. następująco:

- a) od al. Piłsudskiego od 80% do 100% szerokości frontu terenu w formie zabudowy pierzejowej;
- b) od al. Śmigłego-Rydza od 60% do 100% szerokości frontu terenu lecz szerokość elewacji frontowej jednorodnego elementu nie większa niż szerokość elewacji frontowej budynku „Forum 76” (al. Piłsudskiego 76) od strony ul. Kopcińskiego.

Zgodnie z postanowieniami § 9 ust. 2 „Warunków przetargu” oferent odpowiada za prawidłowe przeanalizowanie warunków prawnych i faktycznych pod kątem zgodności oferowanej koncepcji z faktycznymi i prawnymi warunkami zagospodarowania nieruchomości. Równocześnie warunki przetargu wprost przewidują możliwość modyfikacji sposobu zagospodarowania i zabudowy przedmiotowej nieruchomości w stosunku do koncepcji ofertowej, (gdyż takiej sytuacji na tym etapie z oczywistych względów nie można wykluczyć i należy się z taką ewentualnością liczyć), w takim zakresie w jakim będzie to wynikało z zastosowania bezwzględnie obowiązujących przepisów (w szczególności przepisów i norm techniczno-budowlanych) oraz wydanych decyzji administracyjnych.

4. Organizator przetargu nie przewiduje zwrotu kosztów za nakłady poniesione na wykonanie koncepcji. Jej przedłożenie stanowi warunek udziału w przetargu, do którego oferent przystępuje w sposób całkowicie dobrowolny.

5. Wycena określa wartość rynkową prawa własności nieruchomości w celu jej zbycia w drodze przetargu. W związku z tym faktem, wycena nieruchomości odnosi się do obecnego sposobu zagospodarowania nieruchomości i nie dotyczy zdarzeń przyszłych na nieruchomości. Wycena nie określa kosztów budowy pasa wyłączeń oraz zatoki autobusowej. Jest to dodatkowy element do zrealizowania przez nabywcę.





6. W oparciu o zapisy § 2 ust. 12 „Warunków przetargu” z uwagi na zły stan techniczny, naniesienia znajdujące się na nieruchomości nie przedstawiają żadnej wartości. Celem ekonomicznym jest sprzedaż gruntu.

Jak wynika z treści art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o podatku od towarów i usług, zwalnia się od podatku dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane.

Tereny budowlane, w myśl art. 2 pkt 33 powyższej ustawy, to grunty przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na fakt, że na teren działek nr 4/4 i 5/1 w obrębie W-26 wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, do ceny nabycia całej nieruchomości doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązujących przepisów.

7. Prośba o zakręcenie wody została przekazana zarządcy nieruchomości.

8. Zgodnie z przekazaną informacją od zarządcy nieruchomości dla obiektów znajdujących się nie nieruchomości brak jest jakiegokolwiek dokumentacji technicznej.

Z przeizmem

[Signature]
P.O. DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości
Marek Jóźwiak

