

**Protokół**  
**ze spotkania Zespołu Doradców Społecznych Prezydenta Miasta Łodzi,**  
**które odbyło się w dniu 02 marca 2013 r.**

Tematem spotkania, które odbyło się w Urzędzie Miasta Łodzi, była „Sprzedaż nieruchomości komunalnych”. Spotkanie poprowadził Szymon Midera.

**W spotkaniu udział wzięli:**

- **Agnieszka Nowak - Wiceprezydent Miasta Łodzi**
- **Agnieszka Graszka - Dyrektor Wydziału Majątku Miasta**
- **Elżbiety Filipiak - Dyrektor Wydziału Skarbu Państwa**
- **Izabela Dobrzańska-Śmigieliska - Dyrektor Wydziału Praw do Nieruchomości**
- **Krzysztof Apostolidis - Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**
- **Jarosław Bauc - Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**

Prezentację przedstawiła Pani Dyrektor Agnieszka Graszka przy współudziale Pani Dyrektor Elżbiety Filipiak i Pani Dyrektor Izabeli Dobrzańskiej-Śmigieliskiej. Wiceprezydent Miasta Agnieszka Nowak poinformowała, że przedmiotem prezentacji będą zasoby nieruchomości Miasta, kształtowanie się ich sprzedaży w okresie ostatnich kilku lat w porównaniu ze sprzedażą dokonywaną przez inne miasta skupione w Unii Metropolii Polskich, a także przygotowane przez Miasto narzędzia - bazy danych, za pomocą których proces zarządzania nieruchomościami będzie mógł przebiegać sprawniej niż dotychczas. Agnieszka Nowak dodała, że Miasto jest ustawowo zobowiązane do wyboru konkretnych rzeczoznawców w drodze przetargu, jest także związane sporządzoną przez nich wyceną. W praktyce wygląda to tak, że w przypadku konieczności ogłaszania drugiego przetargu na sprzedaż nieruchomości, Miasto może obniżyć cenę wyjściową o 50 %, jednak każda nieruchomość traktowana jest indywidualnie. Prezydent Miasta Hanna Zdanowska dodała, że Miasto nie ma wpływu na metodę wyceny, którą rzeczoznawca przyjął w konkretnym przypadku, a metod jest dużo. Nawet sprawy kierowane do arbitrażu rozpatrywane są z punktu widzenia prawidłowości stosowania metody wyceny, a nie z punktu prawidłowości jej wyboru. Wiele gmin w Polsce spotyka się z podobnymi problemami, dlatego też Miasto zgłosiło tę sprawę do Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Szymon Midera poruszył kwestię możliwości zwiększenia dochodów ze sprzedaży nieruchomości Miasta do poziomu, który osiąga Wrocław.

Pani Agnieszka Graszka wyjaśniła, że wysoki dochód ze sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu, kształtujący się na poziomie 100 mln zł, związany jest z tym, że w 80% obszar Wrocławia objęty jest planami zagospodarowania przestrzennego, co w znaczący sposób skraca procedurę zbycia nieruchomości. Łódź, jako obszar usytuowany historycznie na styku czterech kultur, boryka się z problemami własnościowymi - bardzo dużo nieruchomości ma nieregulowany stan prawny.

Pani Prezydent Hanna Zdanowska dodała, że bardzo często w trakcie prac przygotowujących nieruchomość do zbycia okazuje się, że chociaż w księdze wieczystej gmina jest wpisana jako właściciel, to nieruchomość została tak naprawdę wywłaszczona pod określony cel publiczny, który nie został zrealizowany. Z chwilą, kiedy miasto chce wprowadzić ją do obrotu, rozpoczyna się procedura umożliwiająca dawnym właścicielom jej odzyskanie. W bardzo wielu przypadkach ustalenie tych właścicieli jest znacznie utrudnione. Dlatego też Miasto najczęściej wystawia na sprzedaż działki, z którymi nie ma takich problemów. Niestety, często nie są one atrakcyjne dla potencjalnych nabywców. Plan zagospodarowania przestrzennego gwarantuje, że stan prawny jest uregulowany, ustalone są także wszelkie kwestie komunikacyjne dla danej nieruchomości.

Z tego względu Wrocław, objęty w znacznej części planami zagospodarowania przestrzennego, może znacznie skrócić swoje procedury. Natomiast w Łodzi procedura zbywania nieruchomości rozpoczyna się od określenia takiego planu dla danej przestrzeni. Należy poczynić wszelkie ustalenia od początku, począwszy od skomunikowania terenu a skończywszy na infrastrukturze. Objęcie planami zagospodarowania przestrzennego 80% terenu Łodzi jest w tej chwili niemożliwe ze względów finansowych. Miasto jest rozległe, a ponadto, z jednej strony zmiana przeznaczenia nieruchomości związana jest z koniecznością wypłaty odszkodowań, z drugiej strony Miasto musiałoby w ciągu 10 lat od ustanowienia planu zrealizować infrastrukturę drogową i wodno-kanalizacyjną, należącą do Miasta. Obecnie 5,5 % obszaru Miasta objęte jest planami. Działania w tym zakresie podejmowane są sukcesywnie, w listopadzie przyszłego roku ok. 22 % obszaru Miasta powinno być objęte planami zagospodarowania przestrzennego.

Pan Krzysztof Apostolidis stwierdził, że prezentacja pokazuje, jak wiele nieuporządkowanych do tej pory spraw związanych z gospodarowaniem majątkiem Miasta jest sukcesywnie regulowanych. Podkreślił szczególne znaczenie prezentowanych narzędzi, za pomocą których Miasto będzie mogło sprawnie zarządzać nieruchomościami. Jego zdaniem jak najszybszej restrukturyzacji należy poddać administrację nieruchomościami.

Na tym spotkanie zakończono.

Protokół sporządził: Szymon Midera.