

PROTOKÓŁ Z KONTROLI

Data i czas kontroli: 4 grudnia 2019 r. w godzinach od 11:00 do 12:00.

Miejsce kontroli: Biuro Rady Miejskiej w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi (ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź)

Zakres kontroli: zbadanie prawidłowości przeprowadzenia sprzedaży stanowiących własność Gminy lokali mieszkalnych.

Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli: uchwała nr X/359/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 5 czerwca 2019 roku w sprawie przeprowadzenia kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Łodzi.

Skład zespołu kontrolnego:

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Łodzi.

Skontrolowana dokumentacja:

- pismo Wiceprezydenta Miasta Łodzi p. Krzysztofa Piątkowskiego z 14 sierpnia 2019 r., skierowane do Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Łodzi;
- pismo Miejskiej Pracowni Urbanistycznej z 29 lipca 2019 r., skierowane do Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ;
- dokumenty wytworzone na etapie procedowania miejscowego planu 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;
- uchwała nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z 29 kwietnia 1998 r. z późn. zm.;
- uchwała nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z 25 maja 2016 r. z późn. zm.;
- uchwała nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z 27 lutego 2008 r. z późn. zm.;
- zestawienie lokali i nieruchomości sprzedanych przez Miasto do dnia 10 września 2008 r. z terenu objętego planem;
- kopie akt lokali sprzedanych z nieruchomości przy ul. Zarzewskiej do dnia 10 września 2008 r. – lokali nr

Wnioski:

W wyniku kontroli Komisja Rewizyjna stwierdziła, że na podstawie uchwały nr XXXIX/781/08 z dnia 10 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu 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, Miejska Pracownia Urbanistyczna prowadziła prace zmierzające do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego m.in. nieruchomość przy ul. Zarzewskiej w Łodzi.

W marcu 2011 r. dwa warianty koncepcji planu, których opracowanie poprzedzone było debatą społeczną i publikacjami prasowymi zostały przekazane do zaopiniowania innym wydziałom Urzędu Miasta Łodzi. Dokonano wyboru koncepcji, w oparciu o którą przygotowano projekt planu. Projekt ten w okresie od 2011 r. do 2012 r. był opiniowany przez poszczególne wydziały Urzędu Miasta Łodzi.

W styczniu 2013 r. miało miejsce pierwsze publiczne wyłożenie projektu planu wraz z możliwością składania uwag do jego treści. W związku z uwzględnieniem części uwag i koniecznymi zmianami w planie kolejne publiczne wyłożenie miało miejsce w styczniu 2014 r. W dniu 4 czerwca 2014 r. Rada Miejska uchwałą nr LXXXVIII/1823/14 uchwaliła plan 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.

We wszystkich prezentowanych publicznie wersjach planu zagospodarowania przestrzennego część nieruchomości przy ul. Zarzewskiej miała być zajęta na cele publiczne. Dotyczyło to części gruntów na tej nieruchomości oraz budynku oficyny. Przez cały czas prac planistycznych jak i uzgodnień wewnętrznych, jak i po wyłożeniu publicznym planu zagospodarowania przestrzennego, sprzedawano najemcom mieszkania wraz z udziałami w nieruchomości, przeznaczonych w planie na cele publiczne. W jednym przypadku już po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego, w dn. 4 listopada 2015 r. sprzedano lokal w budynku oficyny, który w związku z uchwalonym planem będzie wyburzany w razie przystąpienia do realizacji planowanej inwestycji.

Wskazać należy, że postępowanie nie naruszyło prawa lokalnego i uchwał regulujących sprzedaż lokali najemcom.

Komisja negatywnie ocenia sprzedaż lokalu mieszkalnego najemcy w budynku, który w razie realizacji założeń planu zagospodarowania przestrzennego będzie wyburzony. Choć mowa tu o zdarzeniu przyszłym i niepewnym, to mimo wszystko w wyniku dokonanych sprzedaży w przypadku realizacji inwestycji publicznej na tej nieruchomości konieczne będzie wywłaszczenie właścicieli i wykup nieruchomości za ich cenę rynkową, w sytuacji gdy najemcy wykupili je na własność za cenę z bonifikatą.

Komisja stwierdza, że w świetle art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż nieruchomości potrzebnych do realizacji zakładanych przez miasto Łódź celów publicznych, opisanych dodatkowo w planie zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z ogólną zasadą prawidłowej gospodarki. Choć norma ta nie ma charakteru szczegółowego tj. nie można zrekonstruować wszystkich jej elementów (adresata, okoliczności, nakazu/zakazu, zachowania, sankcji) Komisja dostrzega konieczność

doprecyzowania istniejących przepisów prawa lokalnego, tak by w przyszłości tego typu działania były określone konkretnie i nie mieściły się już w sferze swobodnej interpretacji prawnej.

Mając powyższe na uwadze Komisja Rewizyjna proponuje Prezydentowi Miasta Łodzi, celem uniknięcia podobnych sytuacji w przyszłości, dokonanie stosowanych zmian w uchwale nr XXX/776/16 z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (z późn. zm.) i rozważenie wprowadzenia zakazu sprzedaży lokali w nieruchomościach, które zgodnie z obowiązującym uchwałami o przystąpieniu do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, publicznie wyłożonymi projektami planów zagospodarowania przestrzennego oraz uchwalonymi planami zagospodarowania przestrzennego mają być przeznaczone na cele publiczne i zaistniałaby konieczność ich wywłaszczenia lub wprowadzenie innych mechanizmów zabezpieczających przed sprzedażą nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne.

Potwierdzam przeprowadzenie kontroli:

Podpis kierownika jednostki kontrolowanej

p.o. DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości
.....
Marek Józwiak

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej:

- Bartłomiej Dyba – Bojarski