

UCHWAŁA NR XL/1196/21
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 17 marca 2021 r.

w sprawie skargi grupy mieszkańców Łodzi na działania Prezydenta Miasta Łodzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256, 695 i 1298 i 2320, z 2021 r. poz. 54 i 187), Rada Miejska w Łodzi


uchwala, co następuje:


§ 1. 1. Skargę grupy mieszkańców Łodzi na działania Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się za bezzasadną.

2. Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącym niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI



Załącznik

do uchwały Nr XL/1196/21

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 17 marca 2021 r.

UZASADNIENIE

W dniu 30 grudnia 2020 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęło pismo pn.: „Zawiadomienie o działaniu na szkodę Miasta Łodzi” - złożone przez grupę mieszkańców Łodzi. W trakcie rozpatrywania pisma uznano, że sprawa nosi znamiona skargi.

Na podstawie art. 237 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi.

Z uzyskanych wyjaśnień wynika, że akt notarialny na sprzedaż nieruchomości Miasta, położonych w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 210, 212 i Wólczańskiej bez numeru, al. Polskiego Czerwonego Krzyża bez numeru i ul. Piotrkowskiej 233, 233/235 i Piotrkowskiej bez numeru, oznaczonych jako działki nr 21/24, 21/18, 21/22, 25/10, 21/28, 21/26, 21/27, 21/29, 24/20, 22/24, 20/27, 20/26, 15/56, 15/49, 15/52, 16/17, 16/18, 13/15, 13/16, 13/17 i 13/18 w obrębie S-9 - został podpisany 25 stycznia 2021 r.

Prezentacja terenów inwestycyjnych na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi w zakładce „DLA BIZNESU” nie stanowi ogłoszenia o przetargu na sprzedaż nieruchomości, o którym mowa w § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 oraz z 2020 r. poz. 1698) i nie stanowi oferty handlowej wiążącej Miasto zgodnie z art. 66 Kodeksu Cywilnego. W wymienionej zakładce widnieje komunikat, iż prezentacje posiadają charakter informacyjny, a dane w nich zawarte nie stanowią oferty handlowej w rozumieniu obowiązujących przepisów, w szczególności kodeksu cywilnego.

Prezentacje o charakterze poglądowym mają na celu wzbudzenie zainteresowania inwestorów nieruchomościami miejskimi, przygotowywanymi do sprzedaży w drodze przetargu, m.in. po to by wzmocnić konkurencyjność przetargu. Od zamieszczenia prezentacji na stronie internetowej do ogłoszenia przez Prezydenta Miasta Łodzi o przetargu mija z reguły wiele miesięcy, gdyż wystawienie nieruchomości do sprzedaży musi zostać poprzedzone zebraniem opinii merytorycznych komórek, jednostek UMŁ oraz podmiotów zewnętrznych, sporządzeniem przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości, uzyskaniem zgody Rady Miejskiej w Łodzi na sprzedaż, podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości, podjęciem zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości oraz powołania Komisji Przetargowej. Dopiero wówczas możliwe jest ogłoszenie przetargu, w którym zawarte są warunki przetargu (w tym szczegółowe informacje o nieruchomości). Ofertą jest zatem ogłoszenie o przetargu, które wiąże w zakresie opisanych warunków sprzedaży nieruchomości i jest sporządzane na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi. Zarządzenie Nr 5315/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż

wymienionych nieruchomości oraz powołanie Komisji Przetargowej zostało podjęte 6 października 2020 r., a ogłoszenie o przetargu ukazało się w dniu 8 października 2020 r. w wydaniu ogólnokrajowym „Gazety Wyborczej”. Zarządzenie nie podlegało zmianom.

Z powyższego wynika, że wbrew twierdzeniom Mieszkańców, nie doszło do „zmiany przetargu”, ani „anulowania oferty przetargu”.

Podawane w zakładce „DLA BIZNESU” wartości nieruchomości, prezentowane na długo przez sporządzeniem wyceny nieruchomości są wartościami szacunkowymi, określanymi na podstawie koncepcyjnej mapy wartości gruntów łódzkich, prowadzonej na podstawie cen transakcyjnych przez Łódzki Ośrodek Geodezji. Jest to wyraźnie zaznaczone poprzez komunikat: „orientacyjna wartość wyrażona w PLN”. Natomiast cena wywoławcza nieruchomości w przetargu ustalana jest zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który wyceniając nieruchomość brał pod uwagę potencjał inwestycyjny nieruchomości oraz fakt posiadania dostępu do drogi publicznej.

Zatem twierdzenia Mieszkańców w zakresie „zaniżonej ceny” nie znajdują potwierdzenia.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym mieniem gospodaruje Prezydent, który biorąc pod uwagę szereg uwarunkowań decyduje o sprzedaży konkretnych nieruchomości i o warunkach ich sprzedaży. W tym wypadku, Pani Prezydent podjęła zarządzenie Nr 4562/VIII/20 z dnia 14 lipca 2020 r. ustalając, że sprzedaży podlegać będą wymienione nieruchomości. Decyzja o wystawieniu do jednego przetargu 21 działek opisanych obecnie w 3 księgach wieczystych była wynikiem długotrwałych analiz, w których uczestniczyli pracownicy Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości; Miejskiej Pracowni Urbanistycznej; Wydziału Urbanistyki i Architektury; Zarządu Dróg i Transportu; Zarządu Lokali Miejskich. Analizowane były zapisy planu, prawo budowlane, rozporządzenia wykonawcze do prawa budowlanego, ustawy drogowe po to, by sprzedawana nieruchomość posiadała obsługę komunikacyjną co ma kluczowe znaczenie dla uzyskania pozwolenia na budowę przez właściciela terenu.

Podkreślić należy, iż intencją Miasta nie jest sama realizacja dochodu ze sprzedaży nieruchomości, ale również rewitalizacja Śródmieścia poprzez nową zabudowę oraz rozwój gospodarczy Łodzi (tworzenie miejsc pracy, podatki). Takie podejście wpisuje się w realizację Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+ w filar I „przestrzeń i środowisko”, który jako cel strategiczny Miasta wskazuje rewitalizację Śródmieścia. Miasto nie połączyło trzech ofert w jedną, lecz przygotowało jedną ofertę podzieloną drogami, a wyszczególnienie trzech terenów w opisie miało na celu wyraźniejsze scharakteryzowanie przedmiotu sprzedaży i zwrócenie szczególnej uwagi na dodatkowe obowiązki w zakresie dróg i ustanawianych służebności drogowych.

W dniu 3 czerwca 2020 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę Nr XXVI/880/20, wyrażając zgodę na sprzedaż 21 działek, tj. nr 21/24, 21/18, 21/29, 21/28, 21/22, 21/26, 21/27, 25/10, 24/20, 22/24, 20/27, 20/26, 15/56, 15/52, 15/49, 16/17, 16/18, 13/15, 13/16, 13/17 i 13/18. Po podjęciu uchwały, na stronie internetowej UMŁ została zaktualizowana prezentacja. Miało to miejsce przed złożeniem przez Mieszkańców nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 wniosku o nabycie 4 z 21 działek, tj. nr 13/15, 13/16, 13/17 i 13/18 w obrębie S-9 – pismo wpłynęło do Urzędu 16 lipca 2020 r. W piśmie Mieszkańcy sami wskazali, że na stronie została już wprowadzona zmiana.

Ponadto, Mieszkańcy wnioskowali o nabycie działek nr 13/15, 13/16, 13/17 i 13/18 w obrębie S-9 w trybie bezprzetargowym na rzecz dzierżawcy, jednak działki te nie były objęte umową dzierżawy. Teren wydzierżawiony przez Mieszkańców obejmował inne działki o nr 15/49, 15/52 oraz część działki nr 16/17 w obrębie S-9. Zatem nie było podstawy prawnej, aby w tym trybie zbyć działki nr 13/15, 13/16, 13/17 i 13/18 w obrębie S-9. Przepis art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że: „(...) rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.”.

Mieszkańcy nie spełniali żadnej z wymienionych ustawowych przesłanek. A zatem żadna z działek nr 13/15, 13/16, 13/17 i 13/18 w obrębie S-9 nie mogła być przedmiotem sprzedaży bezprzetargowej, o czym Mieszkańcy byli informowani w piśmie z dnia 27 sierpnia 2020 r.

Tryby przetargów reguluje art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje on, że przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

Wszystkie ww. tryby muszą być przeprowadzone w sposób publiczny gwarantujący możliwość złożenia oferty przez wszystkie podmioty spełniające warunki przetargu. Miasto w przypadku przedmiotowej nieruchomości wypełniło te wymogi.

Wobec powyższego skargę uznaje się za bezzasadną.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi informuje, że: „*W przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego*”.

