

Protokół nr 24/XII/2025
posiedzenia Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 12 grudnia 2025 r.

I. Obecność na posiedzeniu.

stan Komisji - 4 radnych
obecnych - 4 radnych
oraz zaproszeni goście.

Listy obecności stanowią **załącznik nr 1 – 2** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla radnych stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla gości stanowi **załącznik nr 4** do niniejszego protokołu.

II. Posiedzeniu Komisji przewodniczył:

Przewodniczący Komisji radny p. Mateusz Walasek.

III. Proponowany porządek posiedzenia:

1. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi zmieniającej uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie przez Miasto Łódź Miejskiego Ogrodu Zoologicznego w Łodzi Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz określenia zasad wniesienia przez Miasto Łódź wkładu pieniężnego i niepieniężnego na pokrycie kapitału zakładowego – **druk Nr 277/2025**.
2. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Miasto Łódź części nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach: Piłskiej 7 i 9, Generała Ignacego Prądzyńskiego 155 i 157, Generała Ignacego Prądzyńskiego bez numeru, Pienistej bez numeru i Laskowickiej 118 oraz wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) do Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego – **druk Nr 278/2025**.
3. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

IV. Przebieg posiedzenia i przyjęte ustalenia.

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powitał obecnych na sali obrad radnych i zaproszonych gości. Na podstawie listy obecności pan Przewodniczący stwierdził quorum niezbędne do prowadzenia obrad i podejmowania prawomocnych uchwał i opinii. Pan Przewodniczący Walasek otworzył w związku z tym posiedzenie Komisji. Następnie Pan Przewodniczący zaproponował wprowadzenie do porządku dzisiejszego posiedzenia następujących, dodatkowych punktów:

- zaopiniowanie wniosku Zarządu Lokali Miejskich w sprawie możliwości wynajmu w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych oraz garaży (jako pkt 2a);
- oraz zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości, położonej w Łodzi przy ulicy płk. Jana Kilińskiego 146, w drodze bezprzetargowej – **druk Nr 287/2025** (jako pkt 2b).

Zebrani zaakceptowali tę propozycję, przyjmując jednomyślnie porządek posiedzenia.

Ad. 1. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi zmieniającej uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie przez Miasto Łódź Miejskiego Ogrodu Zoologicznego w Łodzi Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz określenia zasad wniesienia przez Miasto Łódź wkładu pieniężnego i niepieniężnego na pokrycie kapitału zakładowego – druk nr 277/2025.

P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Strategii i Promocji pani Ewa Mereć przedstawiła zebranym powyższy projekt uchwały (załącznik nr 5 do protokołu).

Faza pytań i dyskusji.

Pan radny Marek Michalik: „jest jakby dla mnie oczywistym, że oni się będą tylko inwestycjami w ZOO zajmowali, a ten zapis stanowi o tym, że oni będą mogli się innymi inwestycjami zajmować?”

P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Strategii i Rozwoju pani Ewa Mereć: „nie, nie innymi, ale związanymi z funkcjonowaniem Ogrodu Zoologicznego. Panie Przewodniczący, chodziło o to, że w uchwale było dotychczas napisane, że Spółka zajmuje się „realizacją inwestycji” i były wymienione tylko inwestycje, które oni mogą realizować na terenie Ogrodu Zoologicznego. A wiadomo, że oni wykonują na terenie ZOO również inne inwestycje – np. przebudowę alejek, czy wybiegów dla zwierząt. I chcieliśmy po prostu dostosować zapisy uchwały do stanu faktycznego. I to dotyczy tylko i wyłącznie Ogrodu Zoologicznego.”

Pan radny Marek Michalik: „musi Pani przeczytać ten oryginalny zapis.”

P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Strategii i Rozwoju pani Ewa Mereć: „proszę bardzo – *Powierza się Spółce wykonywanie zadań własnych miasta Łodzi, określonych w § 2, poprzez prowadzenie Ogrodu Zoologicznego, zlokalizowanego przy ulicy Konstantynowskiej 8/10, dotychczas zarządzanego w imieniu Miasta przez Zarząd Zieleni Miejskiej oraz realizację inwestycji na terenie Ogrodu, polegających na wybudowaniu, eksploatacji Orientarium, modernizacji pomieszczeń wewnątrz pawilonu małych ssaków i częściowej przebudowie...*”

Pan radny Marek Michalik: „czyli było enumeratywne, a teraz zmieniamy na ogólnie, na terenie Ogrodu. Dobrze, dziękuję.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „jak tam teraz ten Pawilon Żywiółów oni będą budować, to bez tej zmiany uchwały nie mieliby tytułu, żeby ten obiekt tam...”

P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Strategii i Rozwoju pani Ewa Mereć: „nie tylko, bo tu Pan Przewodniczący powiedział o dużej inwestycji, ale ja też miałam na myśli małe, tak jak mówię, np. przebudowa alejek – bo nie są w uchwale wymienione.”

Więcej pytań i głosów w dyskusji nie zgłoszono.

Za pozytywnym zaopiniowaniem przedmiotowego projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi głos oddało **3 radnych**, **przeciw** nie głosował **nikt**, **nikt** też nie **wstrzymał się** od głosu.

Projekt uzyskał zatem pozytywną opinię Komisji.

Ad. 2. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Miasto Łódź części nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach: Piłskiej 7 i 9, Generała Ignacego Prądzyńskiego 155 i 157, Generała Ignacego Prądzyńskiego bez numeru, Pienistej bez numeru i Laskowickiej 118 oraz wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) do Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego – druk Nr 278/2025.

P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Strategii i Promocji pani Ewa Mereć omówiła ww. projekt uchwały (załącznik nr 6 do protokołu).

Faza pytań i dyskusji.

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „można przybliżyć to zdjęcie, bo to jest taki wąski pasek tam chyba, tak?”

P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Strategii i Rozwoju pani Ewa Mereć: „to jest zaznaczone zielonym kolorem – i to jest widok od jednej strony ul. Prądzyńskiego i od drugiej. To jest jeszcze przed światłami podejścia. Tu jest przedłużenie pasa startowego – to jest ten obszar, tutaj. I tutaj są takie małe, wąskie działki, które były też wydzielone.”

Pan radny Tomasz Kacprzak: „obecnie ten teren jest zarządzany przez Lotnisko?”

P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Strategii i Rozwoju pani Ewa Mereć: „to jest w umowie dzierżawy – zarządzane w umowie dzierżawy.”

Pan radny Tomasz Kacprzak: „czyli oni ten teren dzierżawią.”

P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Strategii i Rozwoju pani Ewa Mereć: „staną się właścicielami – zmniejszy to zakres umowy dzierżawy i też obciążenia z tytułu czynszu. To są działki – była decyzja na razie właścicielska, że z uwagi na plany poszukiwania inwestora, że w pierwszej kolejności dajemy działki, co do których byliśmy zobligowani w ramach umowy wsparcia. I to Bank wtedy wymagał, żebyśmy przenieśli własność tych działek. Niestety, trwało to długo, bo mamy 2025 r., a umowa jest do 2011 r. – z uwagi na konieczność regulacji stanów prawnych, przede wszystkim to była przyczyna, że wtedy nie wniesiliśmy tego aportu.”

Więcej pytań i głosów w dyskusji nie zgłoszono.

Za pozytywnym zaopiniowaniem powyższego projektu uchwały RM w głos oddały 3 osoby, przeciw – nikt, nikt też nie wstrzymał się od głosu.

Komisja wydała więc pozytywną opinię w sprawie przedmiotowego projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

Ad. 2a. Zaopiniowanie wniosku Zarządu Lokali Miejskich w sprawie możliwości wynajmu w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych oraz garaży.

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka przedstawił zebranym powyższy wniosek.

Faza pytań i dyskusji.

Pan radny Marek Michalik: „które to są lokale?”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „to jest cała lista.”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „to jest dwadzieścia lokali.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „zostały dopełnione wszystkie formalności, które spowodowały, że te lokale mogą trafić na tę listę. Nie było zainteresowania w przetargu.”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „dwukrotnie brały udział w przetargu – nie było zainteresowania.”

Pan radny Marek Michalik: „ciekawy jestem, jak to teraz będzie, czy znajdą się chętni?”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „pytają się o te lokale.”

Pan radny Marek Michalik: „warunki są łżejsze, jak rozumiem?”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „to znaczy, wiadomo, wystawiając lokale do przetargu, musimy stosować te minimalne stawki czynszu, podane w tabeli stawek, która ulegnie zmianie od 1 stycznia – generalnie te stawki ulegną podwyższeniu średnio o 30 %. Licytacja natomiast ma to do siebie, że jeżeli jest więcej niż jeden zainteresowany, to wiadomo, że te stawki finalnie wyglądają trochę korzystniej niż te, które są w tabeli stawek.”

Pan radny Marek Michalik: „ale teraz nie będzie licytacji.”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „teraz będzie po prostu z tą minimalną stawką...”

Pan radny Marek Michalik: „z którą były.”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „tak.”

Pan radny Marek Michalik: „czyli będzie ta sama stawka. Czyli, właściwie tutaj, jakby było bez postąpienia żadnego – ktoś by się zgłosił, to by miał taką samą stawkę, jak będzie miał...”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „jest obowiązek – obowiązek jest jednego postąpienia, czyli stawka musiałaby być podwyższona o 50 groszy.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „a tak przy okazji się tylko spytam – czy z obserwacji wynika, że po te lokale zgłaszają się np. te same osoby, które uczestniczyły w przetargu, ale się im nie powiodło, czy są to zupełnie inne osoby? Nie wiem oczywiście, czy Państwo mają możliwość obserwacji tego, no bo to trudno...”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „ja bym tutaj jak gdyby nie generalizował, bo i tak się zdarza i tak też się zdarza, czyli zarówno ci, którym się nie udało wylicytować lokalu, to jeszcze raz przeglądają ten zasób, który nie został rozdysponowany, a gdzie można złożyć wniosek w trybie bezprzetargowym. A tu należy jeszcze jedną rzecz podkreślić – podstawowa różnica między wynajmem lokalu w trybie przetargowym, a bezprzetargowym jest taka, akurat w tym przypadku, że wskazując lokal z listy bezprzetargowej, nie ma już obowiązku zabezpieczenia finansowego w postaci trzykrotnego miesięcznego czynszu, więc to jest też na start pewna ulga dla takiego najemcy.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „aczkolwiek ja byłem kilkakrotnie świadkiem, że w trakcie przetargu zgłaszali się uczestniczący, na lokal, który jakby w tym przetargu nie został zlicytowany, bo jest jakaś taka...”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „tak, bo jest taka procedura tzw. dogrywki, czyli jeżeli mamy zainteresowanych wynajmem lokalu i na przykład dokonali wpłaty jednego wadium, a zainteresowani są wyborem spośród np. dwóch, trzech lokali, to oni patrzą, jak ta licytacja przebiega. I jeżeli lokal, którym najbardziej byli zainteresowani – niestety,

stawka jest na tyle wysoka, że już nie mogą brać dalej udziału, to chcieliby powrócić do lokalu, który wcześniej też był w kręgu ich zainteresowania, był wcześniej wylistowany do licytacji i nikt nie wziął w niej udziału. Robimy więc wtedy coś takiego, jak taką dogrywkę licytacji i wtedy można po pierwszym postąpieniu wylicytować ten lokal.”

Pan radny Marek Michalik: „szczerze mówiąc, to mnie trochę zaskoczyło, że tak dużo jest lokali, które nie wzięły udziału w tej licytacji, bo to oznacza, tak mi się wydaje, że nie ma zainteresowania. A są tam lokale, które znajdują się też przy ul. Piotrkowskiej. Ja nie wiem, czy wszystkie lokalizacje tam są czymś obciążone, czy nie, ale proszę powiedzieć, co jaki czas i ile tych lokali w bieżącym roku poza przetargiem próbujecie rozdysponować? A te lokale, które są już na tej liście, po raz pierwszy tu się znajdują?”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „te lokale, które są na tej liście – tak, po raz pierwszy się na niej znajdują. Czyli brały udział w dwóch kolejnych przetargach i nie zostały rozdysponowane – i dlatego znalazły się na tej liście.

A jeśli chodzi o pytanie, ile mieliśmy przetargów...”

Pan radny Marek Michalik: „albo inaczej – ile tych lokali, które macie, nie zostało wynajętych w przetargach?”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „w tym przetargu, który rozstrzygaliśmy 8 grudnia, mieliśmy wystawionych 44 lokale, 11 się rozdysponowało. Czyli, 33 lokale zostały – wśród tych lokali, tych 20, które dzisiaj są na liście, brały już dwukrotnie udział w przetargu. Czyli można powiedzieć, że pozostało nam 13 lokali, które brały udział pierwszy raz w przetargu w dniu 8 grudnia i będą brały udział w kolejnym przetargu, który planujemy ogłosić w styczniu, bądź w lutym przyszłego roku.”

Pan radny Marek Michalik: „w tym roku, to było wszystko?”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „nie, w tym roku było 4 – 5 postępowań przetargowych oraz postępowania dotyczące wynajmu pracowni twórczych, bo one mają oddzielny tryb – tam jest postępowanie dwuetapowe, gdzie do pierwszego etapu zbieramy oferty, komisyjnie je sobie analizujemy i przyznajemy punktację. I ci, którzy zdobędą wymaganą ilość punktów, później przechodzą już na licytację, gdzie licytacja zaczyna się od tej największej podanej stawki, wskazanej w ofercie.”

Pan radny Marek Michalik: „to prawdopodobnie w Zarządzie Lokali Miejskich macie olbrzymią paletę ofert lokali użytkowych. Bo wiele tych lokali, z tego, co słyszę, nie zostało rozdysponowanych – więc jak nie zostało, to one schodzą z tej listy, tak? Bo przynosi nam Pan kolejną listę.”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „tak, schodzą i zasilają tę listę, która cały czas znajduje się na naszej stronie internetowej. I z tej listy również lokale ubywają.”

Pan radny Marek Michalik: „to ile będziecie mieli tych lokali?”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „około 200 tych lokali będzie.

Taką podstawową blokadą, czy elementem, który trochę zniechęca potencjalnych najemców, jest to, że większość z tych lokali wymaga nakładów remontowych. I zazwyczaj jest tak, że te lokale właśnie na liście bezprzetargowej, tych nakładów wymagają więcej niż te, które nam się zwalniają i są rozdysponowane w trybie bezprzetargowym. Ja już tutaj nie mówię o lokalach, które wystawiamy do przetargu i które są w budynkach po rewitalizacji, aczkolwiek one, będąc w tzw. standardzie deweloperskim, też wymagają nakładów związanych z adaptacją lokalu. To jednak

z tej puli lokali, które są w budynkach z tej, nazwijmy to tak, starej substancji, to rozdysponowane są na pierwszych licytacjach te, które są po prostu niemalże gotowe do zasiedlenia.”

Pan radny Marek Michalik: „rozumiem, prawdopodobnie jest mało programów dla przedsiębiorców, którzy mogliby skorzystać, wykorzystać pieniądze na prace remontowe i które to pieniądze byłyby też zachętą na rozpoczęcie działalności gospodarczej.”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „jest taki system, który zachęca potencjalnych zainteresowanych wynajmem lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym. I opiera się on o takie założenie, że jeżeli lokal na tej liście, na którą trafiają te lokale, których nie udało się wynająć przynajmniej w dwóch przetargach, będzie nierozdysponowany co najmniej od pół roku (do roku), to my wtedy zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi, stosujemy przy zawarciu umowy najmu zniżkę w wysokości 30 %, która jest przyznawana na 3 lata. Natomiast dla lokali, które na tej liście figurują już od ponad roku, czyli od ponad roku nie cieszą się zainteresowaniem wynajęciem w trybie bezprzetargowym, to taka zniżka wynosi już 50 % – udzielona jest na okres trzech lat.”

Pan radny Marek Michalik: „tak, ale to są Wasze zniżki, a ja bardziej tak tutaj głośno myślę o innych zniżkach: Urzędu Pracy, Urzędu Marszałkowskiego, Prezydenta Miasta, bo powinny być różne zniżki.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „jeżeli by były zniżki wprowadzone przez Prezydenta Miasta, to praktycznie byłyby to zniżki Zarządu Lokali Miejskich.”

Pan radny Marek Michalik: „tak, ale 200 lokali, Panie Przewodniczący...”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „ja wiem, ale tylko mówię, że czy Prezydent Miasta przekaże środki na remont, czy da ulgę w czynszu, to w zasadzie jest i tak... Czy jeszcze w jakiejś innej sytuacji w ogóle remont przeprowadzi, to jest to i tak trochę inaczej. A z tymi kwestiami dla przedsiębiorców, to zawsze trzeba uważać – z tą pomocą de minimis itd.”

Przedstawiciel mieszkańców: „ja dawno się tym nie interesowałem i nie patrzyłem, jak wygląda ta sprawa, ale pamiętam, że kłopot polegał też na stawkach, że te stawki były często nieadekwatne do warunków rynkowych, bo sytuacja na rynku zmieniała się szybciej, niż były robione wyceny. A wszystkie wyceny były robione metodą porównawczą, czyli z ostatnich transakcji. Jeżeli przychodzi taki moment zatrzymania koniunktury, to właśnie mamy taką chwilę, że stawki już są nieaktualne, czyli za wysokie, bo się nic nie sprzedaje, a wyceny mamy z okresu, kiedy się jeszcze coś działo. Nie wiem, czy coś się da na to poradzić, ale to jest jeden pewnie z elementów.”

P. o. Kierownika Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka: „to znaczy, przyznam się szczerze, że my tutaj, przy okazji uczestniczenia w opracowaniu Strategii Rozwoju na okres do 2035 roku, również zapoznawaliśmy się z raportami ŁOG-u odnośnie stawek czynszowych w nieruchomościach prywatnych, czyli w branży komercyjnej. I muszę szczerze powiedzieć, że te nasze stawki, mimo planowanej teraz od stycznia podwyżki o 30 %, są i tak naprawdę atrakcyjne.”

Więcej pytań i głosów w dyskusji nie zgłoszono.

Za pozytywnym zaopiniowaniem powyższego wniosku głosowało 3 radnych, przeciw nie głosował nikt, nikt też nie wstrzymał się od głosu.

Komisja zaopiniowała więc pozytywnie wniosek Zarządu Lokali Miejskich w sprawie możliwości wynajmu w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych oraz garaży.

Ad. 2b. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości, położonej w Łodzi przy ulicy płk. Jana Kilińskiego 146, w drodze bezprzetargowej – druk Nr 287/2025 (załącznik nr 7 do niniejszego protokołu).

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „mam pytanie do Panów Radnych, ponieważ tak się akurat składa, że my wszyscy byliśmy obecni na wcześniejszym posiedzeniu Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury – myślę, że prezentacja w tym przypadku byłaby zbędna. Będzie natomiast oczywiście możliwość zadania pytań, głosów w dyskusji, a przede wszystkim, może Pani Dyrektor chce ewentualnie coś uzupełnić.”

Zastępca Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Dołowicz: „tak. Generalnie chciałabym odnieść się do tych wszystkich kwestii, które poruszaliśmy na posiedzeniu Komisji Planowania Przestrzennego i Architektury. I zacznę od początku, czyli ul. Kopernika 8 – nieruchomość, która należy do Szkoły Filmowej. Jest to nieruchomość, którą Szkoła ta pozyskała aktem notarialnym we wrześniu 2002 roku, ale nie od nas – otrzymała umowę darowizny od Skarbu Państwa. Skarb Państwa był wtedy reprezentowany przez Prezydenta, ale jednak był to Skarb Państwa. Jest to nieruchomość, na którą nie możemy się zamienić ze Szkołą, dlatego że jest to budynek o znacznie wyższej wartości. Znaczne koszty ta Szkoła poniosła, jeśli chodzi o jego doposażenie. Nie byłoby ekwiwalentności – mielibyśmy dopłatę i nie stać nas na to. To jakby pierwsza sprawa.

Jeśli chodzi o odkup, oczywiście Pan Radny ma rację – prawo odkupu zostanie zapisane, jakkolwiek ono jest pięcioletnie. I musimy o tym pamiętać, że przepisy, czyli Kodeks Cywilny w tym wypadku, przewidują, że to prawo trwa pięć lat i nie może być przedłużone i zostanie do tej umowy wpisane.

Jeśli chodzi o umowę przedwstępną, też się chętnie odniosę, bo ja nie mogę teraz zawrzeć umowy przedwstępnej np. na 1 mln zł i zrealizować ją za pięć lat, kiedy nieruchomość będzie warta 5 mln zł, bo będę mieć tutaj naruszenie dyscypliny finansowej, więc absolutną niegospodarność – również to nie wchodzi w grę.”

Pan radny Marek Michalik: „Pani Dyrektor, ale odkup...”

Zastępca Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Dołowicz: „tak, odkup wchodzi w grę, bo odkup jest po cenie, po której sprzedajemy.

Odniosę się jeszcze do tytułu – można byłoby go zmienić, oczywiście. Jakkolwiek pan Mecenasek Gajewski stwierdził, że jeżeli Państwo Radni widzą potrzeby zmiany tytułu, a my jej nie dostrzegamy, to można ten wniosek złożyć do Komisji Uchwały i Wniosków i wtedy przedyskutuje się tę poprawkę, która wniesie zmiany do tytułu.

Jeśli chodzi o kwestie planu, to zgodnie z planem obecnie obowiązującym można zrealizować tę inwestycję. I to jest przewidziane wprost w ustaleniach planu – usługi są podstawową funkcją, jaka może być tam zrealizowana. I ten wątek, który się tu wyłonił w kontekście słów pana Kanclerza o zmianie planu, to jest wątek, który jest rozważany i dyskutowany bardzo wstępnie na takim etapie, że gdyby z tego projektu, który Szkoła stworzy, ale jeszcze go nie ma, byłby ten projekt architektoniczny i wymagałby jakichś zmian, to Szkoła prosiła o takie przyrzeczenie, promesę, że może, jeśli, ale niekoniecznie, byłaby potrzebna zmiana planu – w takim kontekście, że może tylko rozszerzenie funkcji. Bo tutaj mamy dwie funkcje – na zapleczu mamy Szkołę Filmową z usługą oświaty, a z przodu tę funkcję mieszkaniową z usługami – to może

wystarczyłoby rozszerzyć funkcję oświaty, żeby się zbilansowały parametry. I to tylko o to chodzi. Nie ma tutaj żadnej, dodatkowej historii.”

Pan radny Tomasz Kacprzak: „oczywiście, gdybyśmy rozszerzyli funkcję oświaty, to można powiedzieć, że te obawy niektórych radnych byłyby rozwiązane, bo wówczas Szkoła Filmowa mogłaby tam prowadzić działalność edukacyjną, albo mogłaby tę działkę ewentualnie sprzedać jakiejś innej szkole, która by prowadziła działalność edukacyjną, a nie można już by było tam zrobić np. jakiegokolwiek usług, czyli restauracji, zakładu fryzjerskiego, ale...”

Zastępca Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Dołowicz: „ale tu nie ma ryzyka. Pamiętajmy, że to jest nasza wizytówka, pamiętajmy, że się chwalimy tą Szkołą i mamy też przecież stanowisko i informacje z Wydziału Kultury, który wskazywał nam na istotną rolę i wartość tej placówki. A placówka wskazała i chciałabym to jeszcze zaakcentować, że ten rozwój, który chcą osiągnąć poprzez zmianę siedziby teatru z ul. Kopernika na ul. Kilińskiego, to są rozsądne potrzeby związane z realizacją programów kształcenia w obszarze sztuki, teatru i kultury oraz ambicji stworzenia przestrzeni sprzyjającej kreatywności i eksperymentowi artystycznemu. I to właściwie wszystko to, co chciałabym dodać.”

Pan radny Tomasz Kacprzak: „ja chciałem tylko podziękować Pani Dyktor za bardzo szybką analizę tych stanów faktycznych, historycznych, tego przejęcia przez Szkołę Filmową, tych informacji, o których rozmawialiśmy parę godzin temu. Natomiast ja bym tylko zaapelował o rozważenie możliwości zapisania tego prawa odkupu, bo być może...”

Zastępca Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Dołowicz: „absolutnie, w umowie opiszemy...”

Pan radny Tomasz Kacprzak: „tak, bo te pięć lat, to jest to jakiś bezpiecznik i tak, jak mówiłem, katalizator dla Kanclerza, żeby nie odkładać tego projektu na półkę, tylko go robić, żeby nic się nie wydarzyło. Natomiast ja nie ukrywam, że będę kibicował temu projektowi, bo uważam, że on ma same zalety – bo po pierwsze, rozwój dla samej Szkoły, po drugie, lepsze warunki do nauki, tak? Bo mówimy tutaj o edukacji, bo mówimy tutaj o sali teatralnej i sali kinowej, więc mamy nowoczesną infrastrukturę. A po trzecie, mamy też taki czynnik miastotwórczy w samym centrum i ta ulica Kilińskiego, która dzisiaj delikatnie mówiąc, nie jest wizytówką Miasta na tym odcinku, – ona zyska coś, tak? Tam mamy obok Prokuraturę, mamy w okolicy nawet całkiem ciekawy architektonicznie Hotel Ambassador Premium, który trochę odróżnia się od tych obiektów wokół. Jest tam kilka ciekawych inwestycji i być może okolice też będą w jakiś sposób zabudowane, chociaż niestety, jak znam życie, będzie to trwało bardzo powoli. Bo nie ukrywam, że wiele lat temu, kiedy wybudowano Manufakturę, kiedy to centrum handlowe zostało oddane do użytku, to ja liczyłem, że w ciągu 10 lat, ta cała najbliższa okolica zmieni się, mówią ulicy Drewnowskiej – tam powstała zabudowa mieszkaniowa, ale tam cały czas, można powiedzieć, to otoczenie jeszcze nie jest zabudowane. A myślałem, że to będzie taki magnes, że tam po prostu wszyscy będą chcieli inwestować, bo będą wiedzieli, że to jest takie miastotwórcze, że tam są te usługi, że tam ludzie przyjeżdżają – więc myślałem, że tam coś powstanie ciekawego: biura, mieszkania, cokolwiek takiego, co pozwoli ludziom zarabiać. Widzimy natomiast, że tam mamy też taką starą tkankę, więc oby tutaj było inaczej – ja będę trzymał kciuki i będę głosował „za.” Dziękuję.”

Pan radny Marek Michalik: „to ja muszę powiedzieć, że Prawo i Sprawiedliwość też będzie popierało Państwa projekt – popieramy go od samego początku i też kibicujemy.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „dziękuję bardzo, to też powiem, że ja ten projekt od początku popieram, natomiast warto było wszystko wyjaśnić. Zresztą ja już podczas posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego głosowałem pozytywnie – warto wszystko wyjaśnić, żeby to było wcześniej klarowne i to dobrze, żeby ten obiekt tam, w tamtym miejscu powstał. Miejmy nadzieję, że budynek przy ulicy Kopernika znajdzie też dobrego użytkownika, czy właściciela. A poza tym to, z tą Manufakturą, to może tak źle nie jest. Oczywiście jakaś stara tkanka jest, w tej chwili jednak minimalna – tam, przy ul. Drewnowskiej dwa duże osiedla powstały. Aczkolwiek rzeczywiście są tam jeszcze tereny niezabudowane, zresztą być może wynika to z jakichś stosunków własnościowych, albo różnych innych pomysłów na biznes, bo rzeczywiście, przy samym rogu ulic Drewnowskiej i Zachodniej, to tam to wygląda jak wygląda, ale to już jest inna sprawa.”

Przedstawiciel PWSFTviT: „ja oczywiście bardzo chciałbym podziękować za słowa poparcia Szanownej Komisji, natomiast chciałbym tylko dodać, że to dla mnie jest bardziej zapalnik do dalszego działania. Na pewno nie zwalnimy, wręcz przeciwnie, przyspieszamy i mówię – teraz jest koncepcja, konkurs na koncepcję i dalej będziemy działać, żeby ten budynek powstał.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek: „i ogólnie życzymy Szkole dalszego rozwoju, co będzie również z korzyścią dla Łodzi.”

Na tym dyskusję w powyższym punkcie zakończono.

Za pozytywnym zaopiniowaniem ww. projektu uchwały głosowało 3 radnych, przeciw – nikt, nikt też nie wstrzymał się od głosu.

Komisja zaopiniowała zatem pozytywnie projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości, położonej w Łodzi przy ulicy płk. Jana Kilińskiego 146, w drodze bezprzetargowej – druk Nr 287/2025.

Ad 3. Sprawy różne i wolne wnioski.

Ustalono, że kolejne posiedzenie Komisji przeprowadzone zostanie w dniu 9 stycznia 2026 r. (początek – godz. 11.00).

Nie zgłoszono uwag do protokołu nr 23/XI/2025 posiedzenia Komisji, przeprowadzonego w dn. 28 listopada 2025 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządził

Marek Wasielewski

Przewodniczący Komisji

Mateusz Walasek