

UZASADNIENIE

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie, w drodze bezprzetargowej, na okres 15 lat, dotyczy części nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego 15 i gen. Jarosława Dąbrowskiego bez numeru, na rzecz Miejskiego Klubu Sportowego „Metalowiec” Łódź, z przeznaczeniem na działalność sportową.

Części nieruchomości będące przedmiotem uchwały o łącznej powierzchni 17578 m² położone są w Łodzi w obrębie ewidencyjnym G-14 przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego 15 jako część działki numer 23/37 o powierzchni 15178 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00288579/5, część działki numer 23/38 o powierzchni 1637 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00087449/6 oraz przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego bez numeru jako część działki nr 23/14 o powierzchni 763 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00087452/0. Zgodnie z treścią prowadzonych dla nieruchomości ksiąg wieczystych stanowią one własność Miasta Łódź.

Miejski Klub Sportowy „Metalowiec” Łódź użytkuje wyżej wymienione części nieruchomości na podstawie krótkoterminowych umów dzierżawy od 1 czerwca 2009 r. Na nieruchomościach znajduje się budynek administracyjny parterowy o powierzchni zabudowy 294 m², zawierający szatnie oraz pomieszczenia gospodarcze i biurowe, pełnowymiarowe trawiaste boisko z wałem trybuny wraz z bramkami oraz parking o powierzchni 5250 m² z wydzielonymi miejscami postojowymi oraz wiatami garażowymi.

W ciągu ostatnich 3 lat Miejski Klub Sportowy „Metalowiec” Łódź ze środków własnych oraz przy wsparciu gminy (dotacje celowe w latach 2018 - 2021 w łącznej wysokości 156 000 zł) zrealizował inwestycje w postaci:

- remontu szatni,
- wymiany drzwi na całym obiekcie w celu zwiększenia izolacji budynku,
- remontu oświetlenia budynku,
- wykonania doświetlenia płyty boiska głównego,
- niwelowania i utwardzania terenu,
- przygotowania naturalnych boisk treningowych dla najmłodszych.

Ze względu na charakter obiektu (w 90% to powierzchnia naturalna) Klub zwiększył wydatki na bieżące utrzymanie i konserwacje infrastruktury. Te wydatki mają wprost przełożenie na stałe powiększanie obszaru wykorzystywanego do treningów - grupowych piłkarskich, indywidualnych bramkarskich, motorycznych itp. W latach 2018 - 2021 Miejski Klub Sportowy

„Metalowiec” Łódź przeznaczył 271 000 zł na konserwację i utrzymanie infrastruktury oraz 109 156 zł na inwestycje oraz 238 081 zł na działalność statutową (szkolenia sportowe).

Zawarcie wieloletniej umowy dzierżawy umożliwi Miejskiemu Klubowi Sportowemu „Metalowiec” Łódź pozyskać zewnętrzne źródła finansowania w celu zrealizowania inwestycji o długoterminowej perspektywie. Klub chciałby w okresie trwania umowy doprowadzić do zbudowania:

- pełnego oświetlenia płyty głównej boiska - koszt około 250 000 zł,
- automatycznego systemu nawadniania głównej płyty boiska - koszt około 150 000 zł,
- boiska o wymiarach 60 m x 60 m o sztucznej nawierzchni - koszt około 1 000 000 zł.

Realizacja tych inwestycji spowoduje dalsze zwiększanie liczby uczestników ogólnodostępnych zajęć sportowych, przy równoczesnym zmniejszeniu bieżących wydatków przeznaczanych na wynajmowanie dodatkowych obiektów, które są niezbędne do prowadzenia szkoleń.

Na części wyżej wymienionych nieruchomości nieobjętych niniejszą uchwałą znajduje się obiekt wzniesiony w ramach programu budowy kompleksu boisk sportowych „Moje Boisko - ORLIK 2012” (powierzchnia urządzeń sportowych - 2473 m², powierzchnia zaplecza sanitarnego - 80 m², powierzchnia komunikacji pieszej – 250,9 m²). Boiskiem administruje Szkoła Podstawowa nr 83 w Łodzi przy ul. Podmiejskiej 21. W dniu 5 listopada 2021 r. pomiędzy Szkołą a Miejskim Klubem Sportowym „Metalowiec” Łódź podpisane zostało porozumienie, w którym ustalono możliwość korzystania z boiska do piłki nożnej przez młodzież trenującą w klubie sportowym. Zgodnie z opinią Wydziału Edukacji w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury Urzędu Miasta Łodzi administrowanie boiskiem przez Szkołę Podstawową nr 83 gwarantuje jego ogólnodostępność dla dzieci i młodzieży.

Zarząd Inwestycji Miejskich poinformował, że nie ma zaplanowanych inwestycji, które swoim zakresem obejmowałyby działki planowane do wydzierżawienia. Na części nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia zlokalizowane są niżej wymienione sieci technicznego uzbrojenia terenu:

- na działce nr 23/37 złącze kablowe nN 0,4 kV, pozostające na majątku i eksploatacji PGE Dystrybucja S. A. Oddział Łódź oraz linia kablowa nN 0,4 kV pozostająca na majątku i eksploatacji abonenta. Dla linii kablowych nN strefa ochronna wynosi 0,5 m od podziemnych części budynku,

- na działkach objętych uchwałą znajduje się czynna sieć ciepłownicza 2xDn500mm wykonana w 2001 r. w technologii preizolowanej,

- na działce nr 23/37 znajduje się czynna sieć ciepłownicza 2xDn200mm w technologii preizolowanej oraz studnia zaworowa SP-626 wykonane w 2001 r.

- na terenie działki nr 23/37 zlokalizowany jest fragment przyłącza kanalizacji sanitarnej $d=0,15\text{m}$, którego właścicielem jest Łódzka Spółka Infrastrukturalna Sp. z o. o., przyłączonego do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej. Przedmiotowe przyłącze obsługuje Miejski Klub Sportowy „Metalowiec” Łódź.

Na części nieruchomości oznaczonej jako działka 23/37 w obrębie G-14 ustanowione zostało ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu ustanowiona aktem notarialnym rep A nr 6005/2013 z dnia 07.11.2013 r. dla sieci ciepłowniczej $2xDn200$ I $2xDn500$, powierzchnia służebności - $454,5\text{ m}^2$.

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. i uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. nieruchomości znajdują się w granicach obszaru oznaczonego symbolem U – tereny zabudowy usługowej.

Czynsz dzierżawny został wyliczony na podstawie wyceny czynszu dzierżawnego nieruchomości, sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego i wyniesie on $2267,00$ złotych netto miesięcznie.

p.o. ZCY DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Agnieszka Dobručka

