Druk Nr 19/2023
Projekt z dnia 23.01.2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia r.

w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na okres 20 lat, nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Wileńskiej 53/55.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na okres 20 lat, na rzecz Wyższej Szkoły Kosmetyki i Nauk o Zdrowiu w Łodzi, nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Wileńskiej 53/55 oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie ewidencyjnym P-27 jako działka numer 20/5 o powierzchni 9275 m^2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00139409/4 z przeznaczeniem na działalność oświatową.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI

REZYDENT MIASTA ŁODZI
Hanna Zdanowska

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

Projekt zgodny z przepisami prawa, opiniuję pozytywnie pod względem formalno-prawnym
03.01.2023 r.
GŁÓWNY SPECJALISTA
Michał Pawlak

RADCA PRAWNY
Anna Chrząszcz

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU DYSPONOWANIA MIENIEM
Agnieszka Dobrucka

KIEROWNIK ODDZIAŁU ds. DZIERŻAW I
Dorota Nowicka

p.o. DYREKTORA DEPARTAMENTU Gospodarowania Majątkiem
Zbigniew Wiatr

PODINSPEKTOR
Marcin Smyczek

UZASADNIENIE

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie, w drodze bezprzetargowej, na okres 20 lat, dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Wileńskiej 53/55, na rzecz Wyższej Szkoły Kosmetyki i Nauk o Zdrowiu w Łodzi, z przeznaczeniem na działalność oświatową.

Nieruchomość będąca przedmiotem uchwały położona jest w Łodzi w obrębie ewidencyjnym P-27 przy ulicy Wileńskiej 53/55 jako działka numer 20/5 o powierzchni 9275 m^2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00139409/4. Zgodnie z treścią prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej stanowi ona własność Miasta Łódź.

Wyżej wymieniona nieruchomość zabudowana jest obiektem szkoły wzniesionym w 1965 r. składający się z frontowej jednokondygnacyjnej części (administracja), głównej, bocznej trzykondygnacyjnej części (sale lekcyjne) oraz parterowej hali sportowej. Części budynku są zespolone parterowymi łącznikami. Obiekt jest w części podpiwniczony. Powierzchnia zabudowy obiektu wynosi 2471 m^2, a powierzchnia użytkowa 4579 m^2. Teren nieruchomości jest wygrodzony, od strony frontowej posiada dwie bramy wjazdowe i furtki. Pozostała część działki jest utwardzona i wykorzystywana jako miejsca postojowe.

Na chwilę obecną nieruchomość jest obciążona umowami najmu oraz dzierżawy. Zarząd Lokali Miejskich ma zawartych sześć umów najmu na czas nieoznaczony oraz jedną umowę na czas oznaczony, która obowiązuje do 16.08.2023 r. Okres wypowiedzenie wyżej wymienionych umów wynosi 3 miesiące. W Wydziale Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi zawarte są dwie umowy dzierżawy obejmujące niezabudowane części wyżej wymienionej działki - umowa z przeznaczeniem pod parking o powierzchni 2155 m^2 obowiązująca do dnia 31 maja 2023 roku oraz umowa dzierżawy z przeznaczeniem na teren rekreacyjny o powierzchni 530 m^2 i parking o powierzchni 340 m^2 obowiązująca do dnia 30 września 2024 roku.Wnioskodawca - Wyższa Szkoła Kosmetyki i Nauk o Zdrowiu w Łodzi - ma zawarte dwie umowy najmu z Zarządem Lokali Miejskich oraz umowę dzierżawy obowiązującą do dnia 30 września 2024 r. Części nieruchomości objęte umowami najmu będą sukcesywnie przekazywane dzierżawcy po rozwiązaniu umów oraz wydaniu lokalu i gruntu.

Ponieważ na terenie przedmiotowej nieruchomości, oprócz części usługowej znajduje się lokal, który Urząd Miasta Łodzi użytkuje jako archiwum oraz lokal użyczony na rzecz Centrum Usług Wspólnych Oświaty do czasu wykwaterowania czynsz będzie płatny w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Po przeniesieniu archiwum oraz

użyczeniobiorcy lokalu, czynsz dla Wyższej Szkoły Kosmetyki i Nauk o Zdrowiu zostanie ponownie przeliczony z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni użytkowej budynku.

Wyższa Szkoła Kosmetyki i Nauk o Zdrowiu w Łodzi jest jedyną uczelnią w Polsce, która realizuje program kształcenia zaakceptowany przez Polską Komisję Akredytacyjną, w pełni przygotowujący do pracy kosmetologa. Pod patronatem uczelni w wynajmowanych pomieszczeniach w budynku przy ulicy Wileńskiej 53/55 działalność edukacyjną prowadzą:

- Akademickie Liceum Ogólnokształcące,
- Technikum Administracyjno-Usługowe,
- Publiczna Policealna Szkoła Kosmetyczna,
- Policealna Szkoła Medyczna.

Wyższa Szkoła Kosmetyki i Nauk o Zdrowiu w Łodzi oraz pozostałe szkoły mieszczące się w budynku przy ulicy Wileńskiej 53/55 cieszą się coraz większym zainteresowaniem - w stosunku do 2019 roku liczba uczniów oraz studentów zwiększyła się o 37% (1191 osób w 2022 r. w stosunku do 727 osób w 2019 r.). Dodatkowo uczelnia w ramach realizacji swojej nowej strategii na lata 2021 - 2030 planuje utworzenie nowych kierunków kształcenia. W związku z powyższym powoduje to coraz większe zapotrzebowanie na pomieszczenia dydaktyczne oraz zaplecze sportowe.

Uczelnia w ramach zawartych przez siebie umów najmu z Zarządem Lokali Miejskich poniosła nakłady na modernizację nieruchomości - wykonany został remont wszystkich pracowni, utworzone zostały trzy pracownie kosmetyczne, pracownia masażu, wizażu, laboratorium chemiczne, sale wykładowe, zaplecze sanitarne oraz spa. Według danych wnioskodawcy wydatki na powyższe inwestycje wyniosły prawie 2 miliony złotych.

W najbliższym czasie Wyższa Szkoła Kosmetyki i Nauk o Zdrowiu planuje kolejne inwestycje, w tym dofinansowywane ze środków Unii Europejskiej i w związku z tym przygotowała projekty dotyczące:

- pełnej termomodernizacji budynku,
- audytu energetycznego,
- koncepcji inwestycji w Odnawialne Źródła Energii,
- projektu ogrodu, który będzie znajdował się na dziedzińcu uczelni,
- zakup nowoczesnego sprzętu do zdalnego i hybrydowego nauczania,
- projektu dotyczącego likwidacji barier w dostępie do studiów dzięki któremu zaistnieje możliwość wprowadzenia do programu nauczania działania zapewniające ich dostępność dla studentów z niepełnosprawnościami. Projekt będzie ma dotyczyć nie tylko likwidacji barier

architektonicznych, ale będzie obejmował także swoim zakresem działania zwiększające dostępność do edukacji dla tej grupy osób.

W celu umożliwienia realizacji wyżej wymienionych inwestycji Wyższa Szkoła Kosmetyki i Nauk o Zdrowiu w Łodzi zwróciła się z wnioskiem o zwarcie umowy dzierżawy na okres 20 lat. Warunki formalne konkursów, w których przyznawane są środki zewnętrzne m. in. na termomodernizację, zakupu elementów OZE (fotowoltaiki, pomp ciepła, wymiany instalacji grzewczej) wymagają tego by podmiot wnioskujący był właścicielem nieruchomości bądź posiadał wieloletnią umowę dzierżawy. Dodatkowo dzięki zawarciu wieloletniej umowy dzierżawy uczelnia będzie mogła starać się o dofinansowanie z Ministerstwa Sportu i Turystyki na wybudowanie obiektów sportowych, tj. boiska typu "Orlik" oraz modernizację lub przebudowę istniejącej sali gimnastycznej.

Na części nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia zlokalizowane są niżej wymienione sieci technicznego uzbrojenia terenu:

- linia kablowa nN 0,4 kV, złącze kablowe nN należące do PGE Dystrybucja S. A. Oddział Łódź,

- przyłącze gazu niskiego ciśnienia DN 40 PE zasilające budynek przy ulicy Wileńskiej 53/55,

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

- czynna sieć ciepłownicza 2xDn100mm wykonana w technologii tradycyjnej wraz z komorą ciepłowniczą,

- czynna sieć ciepłownicza 2xDn125mm oraz 2xDn400mm wykonane w technologii preizolowanej,

- czynne przyłącze ciepłownicze 2xDn65mm zasilające budynek przy ulicy Wileńskiej 53/55

- przyłącze wody o średnicy 80 mm, przyłącze kanalizacji sanitarnej d=0,15m i d=0,1m oraz przyłącze kanalizacji deszczowej d=0,2m obsługujące nieruchomość przy ulicy Wileńskiej 53/55,

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. nieruchomość znajduje się w granicach obszaru oznaczonego symbolem M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.

Czynsz dzierżawny dla poszczególnych części nieruchomości, które bedą sukcesywnie przekazywane dzierżawcy będzie każdorazowo ustalany przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

Z-CA DYREKTORA
WYDZIAŁU DYSPONOWANIA MIENIEM
Agnieszka Dobrucka

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Prawnego
RADCA PRAWNY
Wojciech Tarczyński
20.01.2023 r.

Teren przeznaczony do wydzierżawienia