|  |
| --- |
| Druk Nr 96/2023Projekt z dnia 28 kwietnia 2023 r.  |

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Łodzi**

**z dnia                      2023 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Niciarnianej 50/52.**

Na podstawie art. 18. ust 2 pkt 9 lit. a oraz art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na odpłatne nabycie nieruchomości położonej przy
ul. Niciarnianej 50/52 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 27/6 w obrębie W-27
o powierzchni 8,8851 ha, uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00163051/6.

2. Nabycie, o którym mowa w ust. 1 nastąpi na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy Miastem Łódź, a Spółką Textilimpex Sp. z o.o., w wyniku którego Miasto Łódź zrzeknie się roszczeń w stosunku do nieruchomości położonej w Łodzi przy
ulicy Fabrycznej 25, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 123 w obrębie W-25
o powierzchni 1,5628 ha, uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00121921/0,
a Textilimpex Sp. z o.o. przeniesie na rzecz Miasta Łodzi własność i zrzeknie się roszczeń wobec nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Niciarnianej 50/52, oznaczonej
w ewidencji gruntów jako działka nr 27/6 w obrębie W-27 o powierzchni 8,8851 ha, uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00163051/6.

§ 2. W ramach rozliczeń zobowiązań opisanych w § 1 Miasto Łódź zapłaci na rzecz Textilimpex Sp. z o.o. kwotę 4 511 000 zł. Miasto Łódź będzie zobowiązane
do odprowadzenia podatku VAT w wysokości 8 273 790 zł z tytułu zrzeczenia się roszczeń
do nieruchomości położonej przy ul. Fabrycznej 25.

§ 3. Wydatki, o których mowa w § 2 zostaną sfinansowane z dochodów własnych Miasta ze środków zaplanowanych w budżecie Miasta Łodzi na rok 2023: dział 700 Gospodarka mieszkaniowa, rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami,
§ 6060 Wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **PrzewodniczącyRady Miejskiej w Łodzi****Marcin GOŁASZEWSKI** |

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

**uzasadnienie**

W stosunku do nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Fabrycznej 25, oznaczonej
w ewidencji gruntów jako działka nr 123 w obrębie W-25 o pow. 1,5628 ha, uregulowanej
w księdze wieczystej nr LD1M/00121921/0 oraz nieruchomości położonej w Łodzi przy
ul. Niciarnianej 50/52, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 27/6 w obrębie W-27
o powierzchni 8,8851 ha, uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00163051/6 prowadzone
są postępowania administracyjne w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r.- Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych
o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez Gminę Miasto Łódź z mocy prawa.

Zgodnie ze stanem prawnym ujawnionym w dziale II w księgach wieczystych prowadzonych dla ww. nieruchomości jako właściciel widnieje Spółka Textilimpex sp. z o.o.

W dziale III księgi wieczystej nr LD1M/00121921/0 znajduje się ostrzeżenie
o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi
na to, iż na podstawie decyzji KKU z dnia 29 stycznia 2015 r. nr KKU-90/14 Gmina Miasto Łódź nabyła z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. własność nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Fabrycznej 25, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 123 o pow. 1,5628 ha.

W dziale III księgi wieczystej KW nr LD1M/00163051/6, ujawnione jest ostrzeżenie
o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi
na to, iż na podstawie decyzji KKU z dnia 29 stycznia 2015.r. nr KKU-89/14 Gmina Miasto Łódź nabyła z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. własność nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Niciarnianej 50/52, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 27/6 o powierzchni 8,8851 ha.

Po blisko 20 latach od wszczęcia postępowania komunalizacyjnego (w przeciągu tych lat wydano i uchylono szereg decyzji) w dniu 21 maja 2020 r. Krajowa Komisja Uwłaszczeniowa, po ponownym rozpatrzeniu sprawy, decyzją nr: 25/19 oraz decyzją nr 26/19 stwierdziła nabycie przez Gminę Miasto Łódź z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie prawa własności nieruchomości. Jednak Spółka Textilimpex złożyła skargi administracyjne na decyzje Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej. W dniu 14 marca 2023 Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Warszawie w postępowaniu pod sygn. akt: I SA/WA/1512/20 oraz sygn. akt:
I SA/WA/1513/20 wydał wyroki, w którym uchylono zaskażone decyzje.

 Usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym i ujawnienie prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych na rzecz Gminy Miasta Łódź byłoby ewentualnie możliwe w drodze wytoczenia powództwa cywilnego
o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2019.2204 t.j. z dnia 2019.11.14),
w którym to procesie Spółce Textilimpex przysługiwałby zarzut rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, o której mowa w art. 5 wyżej przywołanej ustawy. W szczególności,
iż nieruchomość objęta księgą wieczystą LD1M/00121921/0 została skutecznie nabyta przez Textilimpex sp. z o.o. na podstawie przeniesienia własności nieruchomości w drodze aportu, przez Skarb Państwa, w zamian za objęcie udziałów w Spółce przez Skarb Państwa, aktem notarialnym z dnia 7.10.2003 r. rep. A 3943/2003.

Z uwagi na wyżej opisany, nieunormowany stan prawny nieruchomości, brak jest możliwości prawidłowego gospodarowania nimi ani też poczynienie inwestycji zarówno przez Miasto jak i Spółkę Textilimpex sp. z o.o. co skutkuje postępującą degradację i niszczeniem obu nieruchomości.

 W wyniku planowanego Porozumienia Gmina Miasto Łódź zrzeknie się wszelkich roszczeń, w szczególności roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wobec nieruchomości przy ul. Fabrycznej 25, natomiast Textilimpex sp. z o.o. oświadczy, iż w celu uchylenia niepewności co do stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. Niciarnianej 50/52 przeniesie prawo jej własności na rzecz Gminy Miasto Łódź; jednocześnie Textilimpex sp. z o.o. oświadczy, iż w związku z przedmiotowym przeniesieniem własności zrzeknie się wszelkich roszczeń co do tej nieruchomości, w tym ewentualnych roszczeń o nakłady lub innych roszczeń wynikających z nabycia nieruchomości oraz posiadania jej w dobrej wierze.

 W przypadku podpisania Porozumienia Spółka zobowiązuje się także cofnąć w trybie art. 60 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi złożone skargi w postępowaniach sądowo administracyjnych.

 Spółka Textilimpex sp. z o.o. podjęła uchwałę Nr 5/II/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Textilimpex Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w dniu 19 grudnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej
w Łodzi przy ulicy Niciarnianej 50/52, zrzeczenia się roszczeń związanych ze zbywaną nieruchomością oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury przetargu lub aukcji przy zbyciu przedmiotowej nieruchomości.

 W celu określenia aktualnej wartości nieruchomości zostały sporządzone operaty szacunkowe przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Nieruchomość położona przy
ul. Niciarnianej 50/52 została oszacowana na kwotę 44 995 000 zł, natomiast nieruchomość położona przy ul. Fabrycznej 25 została oszacowana na kwotę 35 973 000 zł. W ramach rozliczeń zobowiązań Miasto Łódź zapłaci na rzecz Textilimpex Sp. z o.o. kwotę 4 511 000 zł. Miasto Łódź będzie zobowiązane do odprowadzenia podatku VAT w wysokości 8 273 790 zł
z tytułu zrzeczenia się roszczeń do nieruchomości położonej przy ul. Fabrycznej 25.

 Nieruchomość położona przy ul. Niciarnianej 50/52 objęta jest granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą
Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r., zmienionej uchwałą
Nr LVIII/1745/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej, działka nr 27/6 znajduje się w większości na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 7PU – Tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej oraz w około 1 % powierzchni w jednostce oznaczonej symbolem 1UZ - Teren usług w zieleni. Na teranie nieruchomości znajduje się kompleks budynków o funkcji magazynowo- usługowej oraz jeden budynek mieszkalny. Największy budynek magazynowy zlokalizowany na nieruchomości wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Na nieruchomości znajdują się śmieci/odpady. Zgodnie z uzyskaną opinią Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi odpady te należą do firmy Spreco Sp. z o. o., która prowadziła działalności w zakresie zbierania odpadów na terenie nieruchomości. W dniu 05.03.2019 r. zezwolenie na zbieranie odpadów zostało cofnięte. Miejscem magazynowania odpadów miał być wyłącznie obiekt budowlany - magazyn. Spółka Spreco prowadziła działalność niezgodnie z wydanym zezwoleniem i nie zaprzestała tego działania mimo wezwania. Spółka została zobowiązana do usunięcia odpadów i podjęcia wszelkich niezbędnych działań, związanych z usunięciem negatywnych skutków w środowisku, powstałych w wyniku prowadzonej działalności, na własny koszt w terminie niezwłocznym
i przedłożenia do tutejszego organu kart przekazania odpadów jednak nałożonych obowiązków nie wykonała. W związku z tym wszczęto postępowanie egzekucyjne. Po ponad 2 latach postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na fakt iż z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych. W 2019 r. Łódzki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska przeprowadzali kilkukrotnie oględziny przedmiotowego terenu, podczas których stwierdzano, iż odpady w dalszym ciągu nie zostały usunięte. Odpady pozostawione na omawianej nieruchomości to przede wszystkim: odpady farmaceutyczne (leki), papier, tworzywa sztuczne oraz świetlówki. Odpady znajdujące się na zewnątrz hali są magazynowane w sposób niezorganizowany, nieselektywny i nieoznakowany, a także w sposób stwarzający ryzyko powstania wycieków. Magazynowane odpady nie były również zabezpieczone przed działaniem czynników atmosferycznych – większość z nich znajdowała się na nieutwardzonym podłożu. Z wyliczeń Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa wynika, że na nieruchomości może być składowanych do 750 Mg (ton) odpadów. W przypadku zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub środowiska konieczne jest niezwłoczne usunięcie odpadów. Obowiązek ich usunięcia i poniesienia związanych z tym kosztów będzie spoczywał na Mieście Łódź.

 Nieruchomość położona przy ul. Fabrycznej 25 objęta jest granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr III/58/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Marszałka Józefa Piłsudskiego i Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza oraz ulic: Milionowej, Jana Kilińskiego, Fabrycznej i Przędzalnianej, działka nr 123 znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolami 9.4. MW/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, 9.3.PP - Tereny placów publicznych, 5KDD - Tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe i 1KDL - Tereny dróg publicznych – ulice lokalne. Ponadto zgodnie z rysunkiem planu budynek oznaczony jest symbolem DKW- Dobro kultury współczesnej objęte ochroną w planie. Nieruchomość położona jest na terenie historycznego układu urbanistycznego - Posiadła wodno-fabryczne 1827, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Na teranie nieruchomości znajdują się dwa budynki o funkcji biurowej oraz jeden
o funkcji magazynowej. Budynek - Magazyny Eksportowe z Budynkiem Administracji Centrali Tekstylno-Bawełnianej wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.

 Wobec powyższego przedstawiam projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi
w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy
Niciarnianej 50/52.