

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia
w sprawie skargi Irish Pub C. Kobosa Spółka Jawna
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 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 775), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę Irish Pub C. Kobosa Spółka Jawna 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 Skarżącej niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
PRZEWODNICZĄCY
Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
Kamil Deptuła

14.06.2023

RADCA PRAWNY
Łd-M-1638
Lukasz Gajewski
14.06.2023

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 14 kwietnia 2023 r. do Rady Miejskiej w Łodzi została złożona skarga na Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie wszczęcia procedury wydzierżawienia w trybie przetargu nieograniczonego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 77,

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

Nieruchomość położona w Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 77 oznaczona w obrębie S - 6 jako działka nr 90/3 została wyremontowana w ramach "Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi - projekt 2-Przebudowa, rozbudowa obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Piotrkowskiej 77 w Łodzi". Część nieruchomości zabudowano m.in. dwukondygnacyjną konstrukcją stalową bez ścian zewnętrznych, tzw. ozdobną wiatą z antresolą.

Zarządzeniem Nr 2032/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 września 2022 r. przeznaczono do oddania w dzierżawę w drodze przetargu nieograniczonego przedmiotowe nanieśnienie, na okres 10 lat oraz ogłoszono wykaz nieruchomości. Następnie, z dniem 23 marca 2023 r. Prezydent Miasta Łodzi podjął zarządzenie nr 631/2023 w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na wydzierżawienie na okres 10 lat części przedmiotowej nieruchomości oraz powołania Komisji Przetargowej. Przetarg zaplanowany został na dzień 23 czerwca 2023 r.

Zamawiający w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, w Opisie Przedmiotu Zamówienia, przetargu na wybór Wykonawcy remontu nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 77 wskazał m.in., że przedmiotem zamówienia jest „(...) budowa dwukondygnacyjnej konstrukcji stalowej stanowiącej element zewnętrznego "ogródka" gastronomicznego dla istniejącego lokalu gastronomicznego zlokalizowanego w piwnicy (...)”.

Opis Przedmiotu Zamówienia, który stanowi załącznik do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia ma na celu opisanie przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględnienia wszystkich wymagań i okoliczności mogących mieć wpływ na sporządzenie oferty przez potencjalnych Wykonawców, i zapis ten do tego służył. Wskazana powyżej Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia, a w tym Opis Przedmiotu Zamówienia, nie jest umową dzierżawy czy najmu, dlatego nie może być podstawą do roszczeń potencjalnych najemców. Nie stanowi ona również gwarancji i nie jest podstawą prawną, na podstawie której wykonany ogródek zostanie wydzierżawiony w drodze bezprzetargowej właścicielowi istniejącego lokalu gastronomicznego, nie może również stanowić podstawy do roszczeń przyszłego najemcy w

przypadku jego wynajęcia w drodze konkursu innemu najemcy. Niewłaściwe jest wykorzystywanie ww. Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia do innego celu, niż ten któremu miała służyć tj. do wyboru Wykonawcy remontu nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 77 w Łodzi. Zamawiający wskazał, że przedmiotem zamówienia jest m.in. budowa dwukondygnacyjnej konstrukcji stalowej stanowiącej element zewnętrznego "ogródka" gastronomicznego dla istniejącego lokalu gastronomicznego zlokalizowanego w piwnicy, jednak sam zapis „dla istniejącego lokalu gastronomicznego” nie definiuje zasad najmu/dzierżawy ogródka, nie wskazuje, że w przyszłości ogródek ten będzie wynajmowany obecnemu czy przyszedłemu najemcy istniejącego w piwnicy lokalu gastronomicznego. Zgodnie z zapisami Opisu Przedmiotu Zamówienia w ramach robót budowlanych została wykonana instalacja elektryczna - dwukondygnacyjnej konstrukcji stalowej stanowiącej element zewnętrznego „ogródka” gastronomicznego - niezależna od instalacji lokali użytkowych, posiadająca niezależny licznik energii elektrycznej. Opis Przedmiot Zamówienia powstał na podstawie opracowanego wcześniej Programu Funkcjonalno-Użytkowego, w którym przewidziano odrębność instalacji ww. ogródka od istniejącego w piwnicy lokalu gastronomicznego.

W Studium Wykonalności dla Projektu 2 beneficjent (Miasto Łódź) wskazał na możliwość najmu dotychczasowemu najemcy – poniżej przytoczone zostały zapisy ze Studium Wykonalności dla Projektu 2 str. 506 i 507.

Str. 506 pkt. ad 1. *Wykończenie lokali – standard deweloperski – brak dedykowania infrastruktury „(...) Poprzez działania modernizacyjne utechniczono budynki, zwiększono ich dostępność (dostosowując do potrzeb osób niepełnosprawnych). Dodatkowo, zwiększono powierzchnię użytkową, poprawiając tym samym atrakcyjność poprzez wprowadzenie lokali na poddasze oraz dwupoziomowego ogródka gastronomicznego przy ul. Piotrkowskiej 77, (...). Zaplanowane działania wykończeniowe w każdym z lokali użytkowych w projekcie 2 w żaden sposób nie prowadzą do tego, że infrastruktura ma dedykowany charakter, na co nie pozwalają przepisy art. 56 rozporządzenia nr 651/2014. Art. 2 pkt 33 rozporządzenia nr 651/2014 wskazuje, że „-,infrastruktura dedykowana oznacza infrastrukturę, która została zbudowana dla możliwych do ustalenia w trakcie oceny ex ante przedsięwzięcia i dostosowana do ich potrzeb”. Przesłanki wynikające z powyższej definicji nie zachodzą w niniejszym projekcie - definicja ta nie jest spełniona dla modernizowanych obiektów. W szczególności nie można argumentować, że dedykowaniem jest nadanie określonych funkcji/charakteru/przeznaczenia wytwarzanym elementom infrastruktury. Neutralny dla potencjalnego odbiorcy standard wykończenia nie pociąga za sobą dostosowania infrastruktury dla jakiegokolwiek działalności.”*

Str. 507 pkt. ad 2. *Użytkownicy i cechy infrastruktury – otwarta i niedyskryminująca procedura wyboru „Dla wszystkich lokali użytkowych, dla których planuje się ulokowanie działalności gospodarczej w ramach projektu nr 2, przeprowadzi się procedurę wyboru użytkowników w oparciu o otwarte, niedyskryminujące i przejrzyste zasady. W procedurze tej będą mogły wziąć udział wszystkie podmioty, bez względu na formę prawną / wielkość.*

Mając na uwadze konieczność spełnienia wymogów art. 56 rozporządzenia 651/2014 w zakresie udostępniania zmodernizowanej infrastruktury w oparciu o otwarte, przejrzyste i niedyskryminacyjne zasady możliwy będzie powrót obecnych najemców (w przypadku zgłoszenia przez nich takiej chęci) pod warunkiem zawarcia nowej umowy najmu uwzględniającej rynkową wartość czynszu, odzwierciedlającą także wpływ podjętych działań

modernizacyjnych. Jeśli obecnie najemcy nie będą zainteresowani nową umową przewidującą korzystanie ze zrewitalizowanej infrastruktury na nowych, określonych rynkowo warunkach, Miasto dokona wyboru innych użytkowników, akceptujących warunki rynkowe. Cena za użytkowanie w każdym przypadku będzie stanowiła cenę rynkową. Powyższa procedura jest przejrzysta i otwarta. Tym samym zasady wymagane art. 56 rozporządzenia nr 651/2014 co do otwartości, braku dyskryminacji oraz przejrzystości pozostają zachowane."

W ocenie Rady Miejskiej w Łodzi nie wstępuje sprzeczność pomiędzy przeprowadzeniem pisemnego przetargu nieograniczonego a uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi dotyczącymi gospodarowania lokalami użytkowymi czy najmu lokali na zasadach ogólnych. Piętrowy taras pełniący funkcję ogródka gastronomicznego, będący przedmiotem ogłoszonego przetargu nieograniczonego nie spełnia kryteriów lokalu użytkowego dlatego też powoływanie na się na zapisy przywołanych w piśmie uchwał jest w tym przypadku bezzasadne.

Ponadto, w myśl obowiązujących przepisów, odrzucić należy żądanie strony w zakresie prawa do dzierżawy omawianej powierzchni dedykowanej spółce w trybie bezprzetargowym. Biorąc pod uwagę zapisy Studium wykonalności dla Projektu nr 2, strona nr 507: „*W kontekście Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi Miasto przeprowadzi procedurę wyboru użytkowników infrastruktury. To procedura zostanie skierowana w otwartym konkursie do wszystkich potencjalnych, w tym dotychczasowych, użytkowników. Miasto zaoferuje cenę rynkową za użytkowanie. Dotychczasowi użytkownicy będą mogli, jeśli zaakceptują taką cenę, dalej pozostać na infrastrukturze. Jeżeli jednak nie będą zainteresowani nową ceną Miasto poszuka innych użytkowników*”. Zarząd Lokali Miejskich w drugiej połowie 2018 roku wypowiedział spółce umowę najmu dotyczącą części nieruchomości stanowiącej podwórze znajdujące się przy ulicy Piotrkowskiej 77, tym samym została przerwana ciągłość najmu przedmiotowej części nieruchomości i nie można, w myśl przytoczonych zapisów Studium, traktować spółki jako dotychczasowego użytkownika infrastruktury.

W związku z powyższym Rada Miejska w Łodzi uznaje skargę 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*”.

PRZEWIDNICZĄCY
Komisji
Skarg i Wniosek i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
Kamila Deptoła