

UZASADNIENIE

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi dotyczy wyrażenia zgody na wydzierżawienie, w drodze bezprzetargowej, na okres 15 lat, części nieruchomości i nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Obywatelskiej 57 i Obywatelskiej bez numeru, na rzecz Fundacji z Aspiracjami oraz Fundacji Żywioty, z przeznaczeniem na teren towarzyszący placówkom oświatowym.

Części nieruchomości i nieruchomości będące przedmiotem uchwały o łącznej powierzchni 5571 m² położone są w Łodzi przy:

1) ulicy Obywatelskiej 57, oznaczone w obrębie ewidencyjnym G-1 jako części działki nr 317/18 o powierzchni 5275 m², dla których prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00003438/4,

2) ulicy Obywatelskiej bez numeru, oznaczona w obrębie ewidencyjnym G-1 jako działka nr 317/14 o powierzchni 296 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00148115/2,

Zgodnie z treścią prowadzonych dla nieruchomości ksiąg wieczystych stanowią one własność Miasta Łódź.

Fundacja Żywioty oraz Fundacja z Aspiracjami prowadzą działalność na wyżej wymienionych działkach od 1 września 2019 r. Na terenie objętym niniejszą uchwałą znajduje się dwukondygnacyjny budynek szkoły z 1965 r. o powierzchni zabudowy wynoszącej 2849 m² oraz powierzchni użytkowej 5351 m² (dane według kartoteki budynków). Na pozostałej części terenu znajduje się ogród wraz z placem zabaw dla dzieci oraz utwardzone miejsca postojowe, dojścia i dojazdy do budynku.

Budynek szkoły użytkowany jest przez Fundację na podstawie umów najmu zawartych z Maistem Łódź w imieniu którego działa Zarząd Lokali Miejskich na czas nieoznaczony. Wyżej wymienione umowy obowiązują od dnia 1 września 2019 r. Zgodnie z umowami najemcy zostali zobowiązani przez Zarząd Lokali Miejskich do zawarcia odrębnych umów dzierżawy terenu przyległego do budynku szkoły położonego przy ulicy Obywatelskiej 57. Wobec powyższego Fundacje wystąpiły do Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi z wnioskami o zawarcie umów dzierżawy. Teren działek nr 317/18 i 317/14 został podzielony pomiędzy Fundację Żywioty oraz Fundację z Aspiracjami w taki sposób, że:

- Fundacja z Aspi-racjami dzierżawi część nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Obywatelskiej 57, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym G-1 jako część działki nr 317/18 o powierzchni 2786 m²,

- Fundacja Żywioly dzierżawi część nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Obywatelskiej 57, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym G-1 jako część działki nr 317/18 o powierzchni 2489 m² i nieruchomość położoną w Łodzi przy ulicy Obywatelskiej bez numeru, oznaczoną w obrębie ewidencyjnym G-1 jako działka nr 317/14 o powierzchni 296 m².

Umowy dzierżawy terenu towarzyszącego szkołom zostały zawarte na okres 3 lat i wygasają 30 kwietnia 2025 r. W ramach zawartych trzyletnich umów dzierżawy Wydział Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi udzielił zgody dzierżawcy - Fundacji Żywioly na realizację na terenie nieruchomości placu zabaw.

Fundacja Żywioly w ramach zawartej krótkoterminowej umowy dzierżawy otrzymała zgodę na realizację inwestycji polegającej na lokalizacji na terenie nieruchomości małej architektury – placu zabaw w ramach, którego zostaną zainstalowane następujące urządzenia: górka, zjeżdżalnia na skarpie, linowa górka, ławka, zręcznościowy plac zabaw, linarium stożek, ścieżka sensoryczna, równoważnia wisząca, ławka wokół drzewa, podest drewniany wokół drzewa, huśtawka wahadłowa podwójna „gniazdo” z siedziskiem płaskim, ścianka sensoryczna.

W dalszej perspektywie Fundacja Żywioly planuje zrealizować na dzierżawionym terenie boisko typu "orlik", dodatkowe place zabaw oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe dla dzieci. Koszt takiego przedsięwzięcia wynosi około 900 000 - 1 000 000 złotych, co stanowi znaczne obciążenie budżetu fundacji.

Fundacja z Aspi-racjami, w przypadku wyrażenia zgody na zawarcie wieloletniej umowy dzierżawy, planuje utworzyć w pełni bezpieczny plac zabaw z odpowiednią nawierzchnią, siłownię na powietrzu oraz ogród sensoryczny, które będą dostosowane dla potrzeb uczniów z niepełnosprawnościami. Zagospodarowanie terenu pod kątem potrzeb takich osób jest uzupełnieniem działań edukacyjno-terapeutycznych realizowanych w ramach placówek oświatowych prowadzonych przez Fundację z Aspi-racjami.

W przypadku chęci realizacji takich inwestycji konieczne jest poszukiwanie przez dzierżawców zewnętrznych źródeł finansowania – warunkiem pozyskiwania takich źródeł jest między innymi zapewnienie trwałości projektów w okresie co najmniej pięciu lat. W związku z powyższym Fundacja Żywioly oraz Fundacja z Aspi-racjami wystąpiły o zawarcie umów dzierżawy na okres 15 lat.

Proponowana dzierżawa uzyskała pozytywną opinię Zarządu Lokali Miejskich oraz Wydziału Edukacji w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury Urzędu Miasta Łodzi

Działki objęte niniejszą uchwałą nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia takiego planu. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) 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 M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.

Czynsze dzierżawne zostały wyliczone na podstawie wycen sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Z-CA DYREKTORA
WYDZIAŁU DYSPONOWANIA MIENIEM

Agnieszka Dobrucka

Teren przeznaczony do wdzierzawienia

