

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia
w sprawie skargi p.
na działania Dyrektora Zarządu Zieleni Miejskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 609, 721) 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 2024 r. poz. 572), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1.1. Skargę p. : na działania Dyrektora Zarządu Zieleni Miejskiej 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

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY
Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
Robert Pawlak

Projekt zgodny z...
opiniuje p...
pod względem form...
m

RADCA PRAWNY
ŁA-M-1823
Łukasz Gajewski
20.08.2024 r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 5 czerwca 2024 r. do Rady Miejskiej w Łodzi została złożona skarga na działania Dyrektora Zarządu Zieleni Miejskiej w związku z wysokością czynszu dzierżawnego od gruntu.

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

Skarżąca uważa, że źle naliczono jej czynsz dzierżawny, gdyż Zarząd Zieleni Miejskiej traktuje nieruchomość jako rekreacyjno-wypoczynkową, natomiast Skarżąca uważa, że po prostu tam wypoczywa, nie prowadzi działalności zarobkowej i nie powinna płacić tak wysokich opłat. Chciałaby też odkupić od Miasta grunt.

W wyniku przeprowadzonej kwerendy ustalono, że w dniu 31 stycznia 2023 r. została zawarta kolejna umowa dzierżawy Nr 13/ZZM/D/2023 pomiędzy Skarżącą a Miastem Łódź - Zarządem Zieleni Miejskiej. Skarżąca pomimo podpisania umowy w styczniu 2023 roku – nie akceptuje dokonanej zmiany wysokości stawki wskazując przy tym na różne okoliczności, szczegółowo opisane w skardze. Wcześniejsze trzy umowy przewidywały, że Skarżąca dzierżawi nieruchomość na cele związane z prowadzeniem drobnych upraw rolnych, ogrodniczych, warzywniczych, kwiatowych. Z kolei oględziny dokonywane przez pracowników Zarządu Zieleni Miejskiej – Leśnictwa Miejskiego nie potwierdzały tej okoliczności, wskazywały natomiast, że dzierżawiona przez Skarżącą nieruchomość wykorzystywana była przez nią na cele rekreacyjne i wypoczynkowe. Na dzierżawionej nieruchomości znajdował się i nadal znajduje domek letniskowy. Zarządowi Zieleni Miejskiej w trakcie obowiązywania kolejnych umów nie zostały przedłożone jakiegokolwiek dające zweryfikować się informacje, z których by wynikało, że dzierżawiona nieruchomość przeznaczona jest na inne cele niż rekreacyjne i wypoczynkowe. Okoliczność ta nie została też potwierdzona przez dokonujących ostatnich oględzin pracowników Zarządu Zieleni Miejskiej. Informacja na temat prowadzenia na dzierżawionej nieruchomości drobnych upraw pochodzi wyłącznie od Skarżącej i ma ona wyłącznie charakter ustnej deklaracji.

Wskazać należy, że Zarząd Zieleni Miejskiej zawierając umowy dzierżawy określa rodzaj stawki w oparciu o rzeczywiste wykorzystanie nieruchomości. Innymi słowy, gdyby Skarżąca prowadziła na dzierżawionej nieruchomości na przykład działalność handlową lub gastronomiczną zostałyby w stosunku do niej zastosowana stawka jak dla działalności handlowej czy gastronomicznej. Mając na uwadze zmieniającą się sytuację społeczno – ekonomiczną, uzyskane doświadczenie Zarządu przy zawieraniu umów tego rodzaju oraz przyjętą praktykę, zachodzi niekiedy konieczność zmiany stosowanej stawki czynszu tak, by bardziej odpowiadała celowi na jaki dzierżawiona jest nieruchomość. Takie zmiany stawki

najczęściej są dokonywane przy okazji zawierania z Dzierżawcą nowej umowy i Dzierżawca przed podpisaniem umowy jest każdorazowo informowany o zmianie wysokości stawki, a o zawarciu kolejnej umowy zazwyczaj wnioskuje dzierżawcy. Niestety w przypadku kolejnych umów dzierżaw, zwłaszcza gdy przez długi czas stawki są wyjątkowo niskie, a umowy są ponawiane co kilka lat, zwłaszcza gdy chodzi o osoby starsze nie znające przepisów prawa, powstaje stan w którym zaczynają dzierżawioną nieruchomość traktować jako niemal własną lub przynajmniej w stosunku do niej zachowywać się jak posiadacz samoistny. To skutkuje często niemającymi jakiegokolwiek pokrycia w przepisach prawa oczekiwaniami dotyczącymi: tzw. „przepisania” na nich albo na ich dzieci dzierżawionej nieruchomości, nabycia jej przez zasiedzenie, czy w końcu sprzedaży w sposób sprzeczny z obowiązującymi Gminę przepisami prawa (bez przetargu, bez wcześniejszej wyceny wartości). Wyraża się to też w braku aprobaty na zmianę wysokości stawki w przypadku gdy zachodzą ku temu podstawy. W tym miejscu należy dodać, że bez znaczenia dla ustalenia stawki czynszu jest w jaki sposób nieruchomość sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów. Co jest istotne dla dzierżawcy to, że ewentualna zmiana klasyfikacji w ewidencji gruntów może mieć skutek podatkowy (zmiana wysokości stawki podatku od nieruchomości) jednak na kwestię tę nie ma wpływu Zarząd Zieleni Miejskiej, który nie jest organem podatkowym. Oczywiście mając na uwadze charakter podatku od nieruchomości oraz to kto jest organem podatkowym, Skarżąca może znajdować się w błędnym przekonaniu, że te dwie kwestie się ze sobą nierozdzielnie łączą. Kwestia zmiany klasyfikacji w ewidencji gruntu, a potem naliczenia podatku Skarżąca błędnie łączy z działaniem jednej jednostki organizacyjnej – Zarządem Zieleni Miejskiej. Przed podpisaniem umowy z dnia 31 stycznia 2023 roku weszło w życie Zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi Nr 1895/2022 z dnia 22 sierpnia 2022 roku „*W sprawie stawek czynszu za wydzierżawiane i wynajmowane oraz stawek za udostępnianie pod infrastrukturę przesyłową nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem*”, które wprowadziło nowe stawki czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości. W Zarządzeniu tym przewidziana jest kategoria „nieruchomości gruntowe traktowane jako rekreacyjne i wypoczynkowe w obszarze lasów komunalnych administrowanych przez Leśnictwo Miejskie Łódź” (Załącznik Nr 2 do Zarządzenia, pkt 16). Zarząd Zieleni Miejskiej po analizie całej sytuacji wobec faktu, że przeprowadzone oględziny potwierdziły rekreacyjno – wypoczynkowy charakter nieruchomości oraz fakt, że jest to nieruchomość w obszarze lasów komunalnych administrowanych przez Leśnictwo Miejskie Łódź, zastosował wyżej wymienioną stawkę czynszu jako najbardziej adekwatną. Zmiana klasyfikacji skutkowałą zmianą stawki z rocznej na miesięczną, a co za tym idzie wzrostem wysokości czynszu w stosunku do wcześniejszych umów gdzie obowiązywały stawki praktycznie niezmiennie od około 10 lat. Na dzień zawarcia ostatniej umowy brak jest podstaw do uznania, że nieruchomość ta jest dzierżawiona na cel szeroko rozumianej produkcji rolnej.

W dniu 21 czerwca 2024 r. Decyzją Nr 9.2024 Prezydenta Miasta Łodzi /znak EGB.4010.113.2024.7.KP/ wprowadzono zmianę w operacji ewidencji gruntów i budynków w zakresie oznaczenia użytku gruntowego dla działki ewidencyjnej nr 7/1 w obrębie B-17, którą obecnie dzierżawi Skarżąca. Jest to jednak, jak wskazywano wyżej, bez znaczenia dla kwestii ustalenia stawki czynszu. Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi w piśmie skierowanym do Skarżącej wskazał, że nie ma możliwości nabycia nieruchomości przez Skarżącą w taki sposób jak by to sobie życzyła sama zainteresowana.

Wobec powyższego 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”*.

PRZEWODNICZĄCY
Komisji
Skarg, Wniosek i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
Robert Pawlak