Druk Nr 9/2025

Projekt z dnia 10 stycznia 2025 r.

**Uchwała Nr                       
Rady Miejskiej w Łodzi**

**z dnia                           r.**

**w sprawie przyznania nieruchomości zamiennych, stanowiących własność Miasta Łodzi, w ramach odszkodowania za nieruchomość, która stała się z mocy prawa własnością Miasta Łodzi, w związku z realizacją inwestycji drogowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 12 ust. 4, 4a, 4f oraz ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311), art. 131 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na przyznanie poprzedniemu właścicielowi - Miejskiemu Przedsiębiorstwu Komunikacyjnemu - Łódź Sp. z o.o., w ramach odszkodowania za nieruchomość, która stała się z mocy prawa z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, własnością Miasta Łodzi, opisaną w wykazie stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, nieruchomości zamiennych, stanowiących własność Miasta Łodzi, opisanych w wykazie stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przeniesienie własności nieruchomości zamiennych, opisanych w wykazie stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, nastąpi za dopłatą pieniężną po stronie Miasta Łodzi wynoszącą 2 597 601 zł, wynikającą z różnicy wartości nieruchomości wynoszącej 2 627 800 zł, pomniejszonej o kwotę 30 199 zł należnego podatku VAT.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi**   **Bartosz DOMASZEWICZ** |

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

Załącznik Nr 1   
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia

**Wykaz nieruchomości, która stała się z mocy prawa z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, własnością Miasta Łodzi.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Położenie | Księga wieczysta | Obręb, numer działki, | Powierzchnia w m2 | Uwagi | Wartość w złotych brutto |
| 1. | Łódź, droga bez nazwy (wydzielona z nieruchomości położonej przy ul. Tramwajowej 6, 8, 10, 12/14, ul. Wierzbowej 51, 51A) | LD1M/00374436/1 | S-2, 334/33 | 3568 | nieruchomość zabudowana | wartość gruntu 6 400 000 |
| wartość naniesień budowlanych 8 337 500 |
| wartość naniesień roślinnych 1 300 |
| razem: 14 738 800 |

Załącznik Nr 2   
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia

**Wykaz nieruchomości zamiennych, stanowiących własność Miasta Łodzi.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Położenie | Księga wieczysta | Obręb, numer działki | Powierzchnia w m2 | Uwagi | Wartość w złotych netto | Wartość w złotych brutto |
| 1. | Łódź, ul. gen. Leopolda Okulickiego „Niedźwiadka” bez numeru | LD1M/00370610/7 | B-7, 5/5 | 156 | nieruchomość obciążona hipoteką umowną łączną | 60 300 | 74 169 |
| Łódź, ul. Zgierska 256 | B-7, 5/7 | 30123 | 11 629 700 | 11 629 700 |
| 2. | Łódź, ul. gen. Leopolda Okulickiego „Niedźwiadka” bez numeru | LD1M/00091690/1 | B-7, 5/6 | 184 | nieruchomość obciążona hipoteką umowną łączną | 71 000 | 87 330 |
| 3. | Łódź, ul. Zgierska 254 | LD1M/00137203/6 | B-7, 26/14 | 1197 | nieruchomość obciążona hipoteką umowną łączną, nieruchomość zabudowana | wartość gruntu 279 000 | wartość gruntu 279 000 |
| wartość naniesień budowlanych 71 000 | wartość naniesień budowlanych 71 000 |
|  | | | Razem | 31660 | Razem | 12 111 000 | 12 141 199 |

**uzasadnienie**

Prezydent Miasta Łodzi wydał w dniu 27 kwietnia 2023 r. decyzję Nr DPRG-UA-XIII.7.2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej ul. Węglowej na odcinku od skrzyżowania z ul. Tramwajową do skrzyżowania z ul. Wierzbową, rozbudowy drogi gminnej ul. Wierzbowej na odcinku od skrzyżowania z ul. Węglową do skrzyżowania z al. Rodziny Grohmanów, rozbudowie drogi powiatowej al. Rodziny Grohmanów na odcinku od skrzyżowania z ul. Wierzbową do skrzyżowania z ul. Stefana Kopcińskiego w mieście Łódź (dalej „ZRiD”).

Z dniem, w którym decyzja ZRiD stała się ostateczna, tj. 20 czerwca 2023 r., nieruchomość położona w Łodzi, oznaczona w ewidencji gruntów w obrębie S-2 jako działka nr 334/33 o powierzchni 3568 m2 (wydzielona z działki nr 334/14 położonej w Łodzi przy ul. Tramwajowej 6, 8, 10, 12/14, Wierzbowej 51, 51A) stała się własnością Miasta Łodzi.

Wojewoda Łódzki wyznaczył Starostę Łódzkiego Wschodniego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, do rozpatrzenia sprawy dotyczącej ustalenia odszkodowania za przejętą nieruchomość.

Poprzedni właściciel nieruchomości - Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne - Łódź Sp. z o.o., w ramach przysługującego odszkodowania, zawnioskował o przyznanie nieruchomości zamiennych, stanowiących własność Miasta Łodzi.

Rzeczoznawca majątkowy, powołany jako biegły w ww. postępowaniu administracyjnym, sporządził w dniu 10 marca 2023 r. operat szacunkowy, w którym określił wartość gruntu oznaczonego jako działka nr 334/33 na kwotę 6 400 000 zł, wartość naniesień budowlanych na kwotę 8 337 500 zł, wartość naniesień roślinnych na kwotę 1 300 zł. Łącznie daje to kwotę **14 738 800 zł**.

Zaproponowano, by w ramach odszkodowania przyznać następujące nieruchomości:

1. Nieruchomość położoną w Łodzi przy ul. gen. Leopolda Okulickiego „Niedźwiadka” bez numeru i Zgierskiej 256, oznaczoną w ewidencji gruntów w obrębie B-7 jako działki nr 5/5 i 5/7, o łącznej powierzchni 30279 m2, której wartość została określona w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 8 sierpnia 2024 r. na kwotę 11 690 000 zł. Przyznanie przez Miasto Łódź, w ramach odszkodowania, jako nieruchomości zamiennej działki nr 5/5 podlega opodatkowaniu podatkiem VAT według stawki 23% (nie ma podstaw do zastosowania zwolnienia), kwota podatku VAT wyniesie 13 869 zł. Przyznanie przez Miasto Łódź, w ramach odszkodowania, jako nieruchomości zamiennej działki nr 5/7 korzysta ze zwolnienia z podatku VAT.

2. Nieruchomość położoną w Łodzi przy ul. gen. Leopolda Okulickiego „Niedźwiadka” bez numeru, oznaczoną w ewidencji gruntów w obrębie B-7 jako działka nr 5/6, o powierzchni 184 m2, której wartość została określona w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 8 sierpnia 2024 r. na kwotę 71 000 zł. Przyznanie przez Miasto Łódź, w ramach odszkodowania, jako nieruchomości zamiennej działki nr 5/6 podlega opodatkowaniu podatkiem VAT według stawki 23% (nie ma podstaw do zastosowania zwolnienia), kwota podatku VAT wyniesie 16 330 zł.

3. Nieruchomość położoną w Łodzi przy ul. Zgierskiej 254, oznaczoną w ewidencji gruntów w obrębie B-7 jako działka nr 26/14, o powierzchni 1197 m2, której wartość została określona w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 12 sierpnia 2024 r. na kwotę 350 000 zł, w tym wartość naniesień budowlanych wyceniona na kwotę 71 000 zł. Przyznanie przez Miasto Łódź, w ramach odszkodowania, jako nieruchomości zamiennej działki nr 26/14 korzysta ze zwolnienia z podatku VAT.

Nieruchomości nie są objęte obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przedmiotowe nieruchomości zostały wskazane na terenach oznaczonych symbolem AG1, tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości.

Nieruchomości są wydzierżawione w drodze bezprzetargowej, na okres 25 lat, na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego - Łódź Sp. z o.o.

Nieruchomości są obciążone hipoteką umową łączną do wysokości 186 750 000 zł.

Obecnie na nieruchomościach Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne - Łódź Sp. z o.o. realizuje inwestycję pod nazwą „Budowa Zakładu Techniki MPK-Łódź”.

Łączna wartość nieruchomości zamiennych wynosi **12 111 000 zł**.

Ustalono, że przyznanie nieruchomości zamiennych nastąpi za dopłatą pieniężną po stronie Miasta Łodzi wynoszącą **2 597 601 zł**, wynikającą z różnicy wartości nieruchomości wynoszącej 2 627 800 zł, pomniejszonej o kwotę 30 199 zł należnego podatku VAT.

Wystąpiono do Rady Osiedla Radogoszcz o zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyznania nieruchomości zamiennych, stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy ul. gen. Leopolda Okulickiego „Niedźwiadka” bez numeru, Zgierskiej 254 i 256, w ramach odszkodowania za nieruchomość, która stała się z mocy prawa własnością Miasta Łodzi, w związku z realizacją inwestycji drogowej.

W tym stanie rzeczy, przyznanie nieruchomości zamiennych w ramach należnego odszkodowania, w drodze ugody administracyjnej zawartej przed Starostą Łódzkim Wschodnim, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, należy uznać za uzasadnione. Przedmiotowa ugoda będzie wywierała skutki prawne, po jej zatwierdzeniu w drodze postanowienia wydanego przez organ prowadzący postępowanie.