

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Miasto Łódź części nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach Laskowickiej bez numeru i Generała Stanisława Maczka 35 oraz wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881), § 3a uchwały Nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 5141), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr LXXII/1895/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3378), Nr IV/132/19 z dnia 16 stycznia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 674), Nr XXXVI/1146/21 z dnia 20 stycznia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 629), Nr XLI/1275/21 z dnia 14 kwietnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2000), Nr XLIV/1382/21 z dnia 23 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3179) i Nr XVII/449/25 z dnia 21 maja 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 6101) oraz § 2 pkt 3 lit. a uchwały Nr IV/133/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2019 r. w sprawie określenia zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez Prezydenta Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 675), zmienionej uchwałą Nr XXXIV/1129/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 stycznia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 231), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zbycie przez Miasto Łódź prawa własności części nieruchomości o łącznej wartości 4 975 930,28 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych i 28/100) netto, w tym gruntów o łącznej wartości 3 394 100 zł (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące sto złotych i 00/100) netto oraz naniesień budowlanych o łącznej wartości rynkowej 1 581 830,28 zł (słownie: jeden milion pięćset osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset trzydzieści złotych i 28/100) netto, obejmujących:

- 1) część nieruchomości zabudowanej, położonej w Łodzi przy ul. Laskowickiej bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 90/1 w obrębie P-34 o powierzchni 131 m² i wartości rynkowej gruntu 20 698,00 zł netto oraz wartości rynkowej naniesień 22 343,00 zł netto, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze ~~XXXXXXXXXX~~

- 2) część nieruchomości niezabudowanej, położonej w Łodzi przy ul. Generała Stanisława Maczka 35, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 98 w obrębie P-31 o powierzchni 354 m² i wartości rynkowej gruntu 55 932,00 zł netto, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze ~~XXXXXXXXXX~~
- 3) część nieruchomości zabudowanej, położonej w Łodzi przy ul. Generała Stanisława Maczka 35, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 99/4 w obrębie P-31 o powierzchni 7 965 m² i wartości rynkowej gruntu 1 258 470,00 zł netto oraz wartości rynkowej naniesień 708 454,00 zł netto, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze ~~XXXXXXXXXX~~
- 4) część nieruchomości zabudowanej, położonej w Łodzi przy ul. Generała Stanisława Maczka 35, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 95/12 w obrębie P-31 o powierzchni 11 701 m² i wartości rynkowej gruntu 2 059 000,00 zł netto oraz wartości rynkowej naniesień 851 033,28 zł netto, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze ~~XXXXXXXXXX~~

§ 2. 1. Wyraża się zgodę na wniesienie prawa własności nieruchomości, o których mowa w § 1, jako wkładu niepieniężnego (aportu) do Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, zwanej dalej Spółką z przeznaczeniem na podwyższenie jej kapitału zakładowego.

2. W zamian za wniesienie do Spółki wkładu niepieniężnego (aportu), o którym mowa w ust. 1, Miasto Łódź obejmie 67 882 (słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt dwa) nowe udziały po 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości 3 394 100,00 zł (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące sto złotych i 00/100) odpowiadającej wartości gruntów stanowiących własność Miasta Łodzi.

§ 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

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Tomasz Piotrowski

p.o. Dyrektora
Departamentu Strategii i Promocji

Piotr Kurzawa

p.o. KIEROWNIKA ODDZIAŁU
Nadzoru Właścicielskiego

Norbert Rydz

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

GLÓWNY SPECJALISTA

GLÓWNY SPECJALISTA

23.07.2025
Marcin Józwiak

RADCA PRAWNY

M. Kowalczyk
Marcin Kowalczyk
ŁD-M-1002
23.07.2025

p.o. DYREKTORA
Biura Nadzoru Właścicielskiego

EMeCC
23.07.2025

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Miasto Łódź części nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach Laskowickiej bez numeru, Generała Stanisława Maczka 35 oraz wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego.

Projekt uchwały dotyczy wyrażenia zgody na zbycie przez Miasto Łódź części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Laskowickiej bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 90/1 w obrębie P-34, części nieruchomości przy ul. Generała Stanisława Maczka 35, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 95/12, 98 i 99/4 w obrębie P-31.

Przedmiotem wkładu niepieniężnego jest prawo własności części nieruchomości o łącznej wartości 4 975 930,28 zł określonej przez rzeczoznawców majątkowych, w tym:

- wartość prawa własności gruntów w wysokości 3 394 100 zł;
- wartość naniesień budowlanych w łącznej wysokości 1 581 830,28 zł powstałych w wyniku realizowanych przez Spółkę inwestycji obejmujących: ogrodzenie nr ST00253 o wartości 171.754,07 zł (dotyczy działek 90/1, 95/12), sieć energetyczną o wartości 45 990,00 zł (dotyczy działek 90/1, 99/4), drogę startową o wartości 624 515,00 zł (dotyczy działki 99/4), plac manewrowy ST00439 o wartości 14 458,00 zł (dotyczy działki 90/1), kolektor odwadniający i kanalizację deszczową nr ST00435 i T/064 o wartości 44 956,00 zł (dotyczy działek 90/1, 99/4), kanalizację teletechniczną 94 548,21 zł (dotyczy działki 95/12), drogę wraz z kanałem odwadniającym o wartości 585 609,00 zł (dotyczy działki 95/12).

Nakłady poniesione przez Spółkę na terenie objętym aportem związane są z działalnością lotniczą i cargo.

Z opinii Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wynika, iż działki: 90/1, 95/12, 99/4 i 98 nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę Nr LIV/1635/22 z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, (mpzp nr 285) – w chwili obecnej prace nad planem nie są prowadzone. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, nieruchomości znajdują się w zasięgu jednostki funkcjonalno-przestrzennej KL – teren lotniska i terenów oznaczonych AG1 (tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości) – działka 90/1.

Zgodnie z umową wsparcia emisji obligacji z dnia 6 czerwca 2011 r. Miasto Łódź zobowiązane zostało do wniesienia aportem ww. działek na rzecz Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta sp. z o.o., po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Łodzi. Na działkach tych Bank ustanowi hipotekę jako zabezpieczenie spłaty obligacji.

Grunty przeznaczone do przekazania aportem oddane zostały Spółce w dzierżawę na podstawie umowy Nr DM-DM-XIII.6845.135.2023. Przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez rozwiązywania umowy dzierżawy.

Miasto Łódź przeniesie na Spółkę prawo własności gruntów wraz ze znajdującymi się na nich naniesieniami. Natomiast udziały Miasto Łódź obejmie jedynie za wartość gruntu, tj. za kwotę 3 394 100 zł.

Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 i 1237 oraz z 2025 r. poz. 769), budynki i budowle wzniesione przez Spółkę na gruntach Miasta Łodzi stanowią część składową gruntu, na którym zostały wzniesione i są własnością Miasta Łodzi.

Wobec powyższego, przeniesienie własności nieruchomości na rzecz Spółki możliwe jest tylko poprzez przeniesienie prawa własności zabudowanej nieruchomości (gruntów wraz ze wszystkimi naniesieniami).

Wartość wkładu niepieniężnego (aportu) została oszacowana przez rzeczoznawców majątkowych. Wycena objęła wartość gruntów oraz wartość naniesień, z zaznaczeniem, że wydatki na ich wzniesienie zostały poniesione przez Spółkę, która stale korzysta z tych obiektów.

W przypadku przeniesienia własności nieruchomości na rzecz dzierżawcy (Spółki), umowa dzierżawy wygaśnie na skutek konfuzji praw. Jednocześnie wraz z zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości nastąpi przeniesienie posiadania samoistnego na dzierżawcę jako posiadacza zależnego, bez faktycznego aktu wydania nieruchomości. Poniesione przez Spółkę nakłady na nieruchomościach Miasta zostaną bezgotówkowo rozliczone ze Spółką przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości na rzecz dotychczasowego dzierżawcy (Spółki), co wynika z faktu, że Miasto Łódź przenosi na Spółkę prawo własności nieruchomości o wartości 4.975.930,28 zł (obejmujące również wartość nakładów poniesionych przez Spółkę), a obejmuje udziały za kwotę 3 394 100 zł stanowiącą wartość gruntów. Kwota 1 581 830,28 zł zostanie zaliczona na poczet nakładów poniesionych przez Spółkę na nieruchomościach objętych aportem (wysokość potencjalnego roszczenia Spółki wobec Miasta Łodzi). W treści aktu notarialnego Spółka złoży oświadczenie, że nakłady na nieruchomościach zostały rozliczone.

Wobec powyższego nie wystąpi zagrożenie dla finansów Miasta Łodzi związane z wystąpieniem przez Spółkę o zwrot nakładów poniesionych przez Spółkę na nieruchomościach objętych przedmiotowym projektem uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

Obowiązek opodatkowania aportu dotyczyć będzie jedynie wartości części gruntów wnoszonych do Spółki aportem. Podatek VAT obciąży Spółkę, a Miasto Łódź będzie jedynie płatnikiem ww. podatku. Zatem objęcie przez Miasto Łódź udziałów w zamian za wkład niepieniężny nie spowoduje zwiększenia wydatków budżetowych Miasta Łodzi.

P.O. DYREKTORA
Biura Nadzoru Właścicielskiego
EMecc
Ewa Melec