

V. WYDZIAŁ ZBYWANIA I NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

Zbywanie nieruchomości

Zwrot bonifikat udzielonych nabywcom lokali mieszkalnych

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

USTALENIA WSTĘPNE

W dniu 15 maja 2020 roku zostało wydane zarządzenie nr 4034/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zatwierdzenia szczegółowego wykazu zadań realizowanych przez Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.

Do zadań Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości należy m.in:

- dokonywanie umorzeń i wyksięgowania w sprawach prowadzonych z urzędu, udzielanie ulg w zakresie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny będących dochodem Wydziału;
- nabywanie nieruchomości, zamiana nieruchomości stanowiących własność miasta Łodzi;
- zamiana prawa użytkowania wieczystego na prawo własności jak również zamiana prawa użytkowania wieczystego na prawo użytkowania wieczystego oraz zamiana własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego;
- sprzedaż domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych, budynków użytkowych, garaży, lokali użytkowych stanowiących własność miasta Łodzi na rzecz najemców wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste lub jego sprzedażą;
- przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność miasta Łodzi, w trybie administracyjnym;
- prowadzenie postępowań w sprawie zwrotu bonifikat udzielonych przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości jednorodzinnych;
- ogłaszanie, organizowanie i przeprowadzanie przetargów m.in. na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi lub Skarbu Państwa.

Funkcję p.o. Dyrektora Wydziału pełni Marek Józwiak. W skład Wydziału wchodzi następujące oddziały: [1] Oddział Ekonomiczno-Administracyjny, kierownik – Magdalena Hryniewicz, [2] Oddział Nabywania Nieruchomości na Cele Inwestycyjne Miasta, kierownik – Rafał Cybulski, [3] Oddział Sprzedaży Lokali, kierownik – Katarzyna Dołowicz, [4] Oddział Zbywania Nieruchomości Gospodarczych, kierownik – Artur Rakowski, [5] Oddział Zbywania Nieruchomości Mieszkaniowych, kierownik – Adriana Piwowarczyk, [6] Oddział Obsługi Praw do Nieruchomości, kierownik – Anna Targowska, [7] Oddział Przetargów na Sprzedaż Nieruchomości, kierownik – Anetta Bednarek, [8] Oddział Rozliczeń Udziałów we Wspólnotach Mieszkaniowych, kierownik – Ewa Gołdyn, [9] Oddział Przekształceń, kierownik – Iwona Kuśmierczyk.

Regulacje wewnętrzne w zakresie gospodarowania nieruchomościami obowiązujące w Urzędzie Miasta Łodzi

Tryb zawierania umów sprzedaży i nabywania nieruchomości w okresie objętym kontrolą, regulowały uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

- uchwała nr LX/1429/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 listopada 2017 roku w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad nabywania

- i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie, zmieniona następującymi uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: [1] nr LXXII/1895/18 z dnia 14 czerwca 2018 roku, [2] nr IV/132/19 z dnia 16 stycznia 2019 roku, [3] nr XXXVI/1146/21 z dnia 20 stycznia 2021 roku, [4] nr XLI/1275/21 z dnia 14 kwietnia 2021 roku, [5] nr XLIV/1382/21 z dnia 23 czerwca 2021 roku;
- uchwała nr XXVIII/421/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 kwietnia 2004 roku w sprawie udzielania bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych, zmieniona uchwałą nr LX/1135/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 czerwca 2009 roku;
 - uchwała nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, zmieniona następującymi uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: [1] nr XLII/1103/17 z dnia 22 lutego 2017 roku, [2] nr LIV/1315/17 z dnia 5 lipca 2017 roku, [3] nr LXII/1615/17 z dnia 13 grudnia 2017 roku;
 - zarządzenie nr 5195/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 stycznia 2017 roku w sprawie ustalenia warunków sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, stanowiących własność Miasta Łodzi;
 - uchwała nr XXV/519/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 23 stycznia 2008 roku w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Zgodnie z zestawieniem nieruchomości sprzedanych w 2021 roku w formie tabeli sporządzonej w programie excel zostało sprzedanych 94 nieruchomości, w tym 74 w drodze przetargu i 20 w trybie bezprzetargowym. Do próby kontroli wybrano 4 pozycje sprzedane w trybie przetargowym oraz 3 w trybie bezprzetargowym – wybierając próbę kontroli kierowano się kryterium najwyższej ceny.

Zestawienie sprzedaży nieruchomości w 2021 roku w formie tabeli sporządzonej w programie excel stanowi załącznik nr 1 do V Części protokołu kontroli.

Kontrolą objęto:

1. postępowanie przetargowe sprzedaży działek nr 129/33, 129/5, obręb W35, ul. Szczodrego bez numeru/Odnowiciela bez numeru, na kwotę 14.300.000,00 zł;
2. postępowanie przetargowe sprzedaży działek nr 138/37, 138/38, 138/39, 138/31, 138/32, 138/33 - obręb W-34; działek nr 40/5, 40/6, 40/7, 40/10, 40/11, 40/12, 40/18, 41/12, 41/13, 41/14, obręb W-39, ul. Welta bez numeru, Janowska bez numeru, Transmisyjna bez numeru, na kwotę 8.150.000,00 zł;
3. postępowanie przetargowe sprzedaży działek nr 53/1, 53/2, 53/8, 53/9, 53/10, 54/81, 54/58, obręb W-36, ul. Ofiar Terroryzmu 11 września bez numeru i Olechowskiej 87/89, na kwotę 7.878.000,00 zł;
4. postępowanie przetargowe sprzedaży działki nr 200/6, obręb B-50, ul. Harcerska 8/10, na kwotę 7.077.013,00 zł;

5. tryb bezprzetargowy sprzedaży działki nr 1/16, obręb P-37, ul. Sanitariuszek 64, na kwotę 5.168.057,17 zł;
6. tryb bezprzetargowy sprzedaży działki nr 458/3, obręb S-1, ul. Jaracza (...) ¹ (udział ½), na kwotę 500.000,00 zł;
7. tryb bezprzetargowy sprzedaży działek nr 551, 389/17 i 352/2, obręb S-1, na kwotę 439.000,00 zł.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych w trybie przetargowym

Sprzedaż w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości gruntowej - działka nr 200/6, obręb B-50, ulica Harcerska 8/10

Możliwość zbycia nieruchomości została skonsultowana m.in. z Zarządem Inwestycji Miejskich, Zarządem Dróg i Transportu, Biurem Architekta Miasta, Łódzką Spółką Infrastrukturalną Sp. z o. o., Wydziałem Urbanistyki i Architektury. Zostało również wystosowane pismo w dniu 14 stycznia 2019 roku do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Zakład w Łodzi, PGE Dystrybucja S.A., Veolia Energia Łódź S. A., Orange Polska z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania m.in. „czy na nieruchomości, lub w ulicy przy której położona jest zbywana nieruchomość, znajdują się urządzenia przesyłowe?”.

Kierownik Oddziału Urbanistyki Postępowań Nieprocesowych pismem z dnia 14 marca 2019 roku poinformował Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości, że dla przedmiotowej nieruchomości zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: [1] nr I.RUB/79/2004 z dnia 20 kwietnia 2004 roku, [2] nr I.RUB/81/2004 z dnia 20 kwietnia 2004 roku, [3] nr I.RUB/82/2004 z dnia 20 kwietnia 2004 roku, [4] I.RUB/88/2006 z dnia 8 maja 2006 roku. Jednocześnie poinformował, że dla przedmiotowej nieruchomości obecnie nie toczą się postępowania w ww. sprawie.

W dniu 3 lipca 2019 roku została przyjęta uchwała nr XII/443/19 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Harcerskiej 8/10, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie B-50 jako działka nr 200/6 o powierzchni 8.537 m².

W dniu 29 maja 2019 roku została wystosowana prośba o zaopiniowanie załączonego projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż ww. nieruchomości do Rady Osiedla Bałuty-Doły. Ww. jednostka pomocnicza Miasta Łodzi nie złożyła opinii.

W dniu 23 sierpnia 2019 roku zostało wydane zarządzenie nr 1894/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży, w drodze przetargu, nieruchomości stanowiącej własność Miasta Łodzi, położonej w Łodzi przy ul. Harcerskiej 8/10 oraz ogłoszenia jej wykazu. Zgodnie z wykazem: [1] cena nieruchomości – 8.700.000,00 zł, [2] sprzedaż działki jest zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, [3] osoby którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą złożyć wniosek w tym zakresie w terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu.

¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Zgodnie z ww. zarządzeniem, wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 28 sierpnia do dnia 18 września 2019 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

Wartość nieruchomości ustalona została przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 2229, operatem szacunkowym z dnia 23 kwietnia 2019 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową powołanej wyżej zabudowanej nieruchomości gruntowej na kwotę 8.675.000,00 zł (wartość rynkowa naniesień budowlanych 3.883.000 zł, wartość prawa własności do gruntu 4.792.000 zł).

Zarządzeniem nr 2357/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 października 2019 roku został ogłoszony ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości oraz powołana Komisja Przetargowa. Zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Łodzi o pisemnym przetargu nieograniczonym:

- cena wywoławcza nieruchomości wynosi 8.700.000 zł netto,
- sprzedaż działki zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług,
- wadium 870.000,00 zł płatne do dnia 16 grudnia 2019 roku, godz. 15.00,
- postąpienie nie mniej niż 87.000,00 zł,
- data przetargu – 20 grudnia 2019 roku, godz. 10.00,

Ogłoszenie o przetargu wywieszono w siedzibie Urzędu Miasta, opublikowano na stronie internetowej kontrolowanej jednostki oraz w BIP, a także podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe w Gazecie Wyborczej.

W dniu 20 grudnia 2019 roku został sporządzony protokół z ustnego przetargu nieograniczonego, z którego wynikało że przetarg zakończył się wynikiem negatywnym z uwagi na brak podmiotów dopuszczonych do przetargu. **Ww. protokół nie zawierał następujących informacji, wymaganych w § 10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213): [1] oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według księgi wieczystej, [2] cenie wywoławczej nieruchomości.**

W dniu 30 grudnia 2019 roku została sporządzona informacja o wyniku przetargu.

W dniu 27 stycznia 2020 roku zostało wydane zarządzenie nr 3107/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi zmieniające zarządzenie w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Łodzi:

- cena wywoławcza nieruchomości wynosi 5.990.000 zł netto,
- sprzedaż działki zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług,
- wadium 599.000,00 zł płatne do dnia 10 kwietnia 2020 roku, godz. 12.00,
- postąpienie nie mniej niż 59.900,00 zł,
- data przetargu – 17 kwietnia 2020 roku, godz. 10.00.

Ogłoszenie o kolejnym przetargu wywieszono w siedzibie Urzędu Miasta, opublikowano na stronie internetowej kontrolowanej jednostki oraz w BIP, a także podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe w Gazecie Wyborczej.

W dokumentacji znajdowało się pismo p.o. Dyrektora Wydziału Marka Józwiaka, zgodnie z którym Prezydent Miasta Łodzi odwołuje ogłoszony na 17 kwietnia 2020 roku ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż m.in. kontrolowanej nieruchomości (przyczyną odwołania przetargu było wprowadzenie w Polsce stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.)

Wartość nieruchomości ponownie została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 2229, operatem szacunkowym z dnia 1 czerwca 2020 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową powołanej wyżej zabudowanej nieruchomości gruntowej na kwotę 8.855.000,00 zł (wartość rynkowa naniesień budowlanych 3.731.000 zł, wartość prawa własności do gruntu 5.124.000 zł).

W dniu 20 lipca 2020 roku zostało wydane zarządzenie nr 4636/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży, w drodze przetargu, nieruchomości stanowiącej własność Miasta Łodzi, położonej w Łodzi przy ul. Harcerskiej 8/10 oraz ogłoszenia jej wykazu. Zgodnie z wykazem: [1] cena nieruchomości – 8.900.000,00 zł, [2] sprzedaż działki jest zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, [3] osoby którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą złożyć wniosek w tym zakresie w terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu.

Zgodnie z ww. zarządzeniem wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 14 lipca do dnia 4 sierpnia 2020 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

Zarządzeniem nr 5098/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 września 2020 roku został ogłoszony pisemny przetarg nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości oraz powołana Komisja Przetargowa. Zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Łodzi:

- cena wywoławcza nieruchomości wynosi 8.900.000,00 zł netto,
- sprzedaż działki zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług,
- przetarg (część jawna) w dniu 11 grudnia 2020 roku, godz. 14.00,
- warunkiem udziału w przetargu jest: [1] wpłata wadium w pieniądzu w wysokości 890.000,00 zł, [2] przesłanie w zamkniętej kopercie pisemnej oferty składającej się z: a) koperty zawierającej pisemną ofertę, sporządzoną zgodnie z pkt 14, b) kopii dowodu wniesienia wadium – w terminie do dnia 3 grudnia 2020 roku (decyduje data wpływu do Urzędu),
- **kryterium wyboru oferty jest oferowana cena nabycia nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu.**

W dniu 11 grudnia 2020 roku został sporządzony protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego, z którego wynikało że przetarg zakończył się wynikiem negatywnym z uwagi na brak złożonych ofert. **Ww. protokół nie zawierał następujących informacji, wymaganych w § 10 ww. rozporządzenia: [1] oznaczenie**

nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według księgi wieczystej, [2] cenie wywoławczej nieruchomości.

W dniu 22 grudnia 2020 roku została sporządzona informacja o wyniku przetargu.

W dniu 8 stycznia 2021 roku zostało wydane zarządzenie nr 6213/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi zmieniające zarządzenie w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Łodzi o pisemnym przetargu nieograniczonym:

- cena wywoławcza nieruchomości wynosi 5.550.000,00 zł netto,
- sprzedaż działki zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług,
- przetarg (część jawna) w dniu 2 kwietnia 2021 roku, godz. 10.00,
- warunkiem udziału w przetargu jest: [1] wpłata wadium w pieniądzu w wysokości 550.000,00 zł, [2] przesłanie w zamkniętej kopercie pisemnej oferty składającej się z: a) koperty zawierającej pisemną ofertę, sporządzoną zgodnie z pkt 14, b) kopii dowodu wniesienia wadium – w terminie do dnia 25 marca 2021 roku (decyduje data wpływu do Urzędu),
- **kryterium wyboru oferty jest oferowana cena nabycia nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu.**

Zgodnie z ogłoszeniem o pisemnym przetargu nieograniczonym jedynym kryterium wyboru oferty była oferowana cena nabycia, natomiast zgodnie z § 21 ww. rozporządzenia – przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.

Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty, w przeciwieństwie do przetargu ustnego, który zdeterminowany jest jedynie uzyskaniem najwyższej ceny. Komisja przetargowa w części niejawnego przetargu dokonuje szczegółowej analizy ofert, wybiera najkorzystniejszą z ofert lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert. Wybór najkorzystniejszej z ofert następuje poprzez dokonanie rozstrzygnięcia w drodze głosowania, przy czym w przypadku równej liczby głosów decydujące znaczenie ma głos oddany przez przewodniczącego komisji przetargowej (§ 8 rozporządzenia). Komisja przetargowa dokonuje oceny każdej z ofert oddzielnie, według kryteriów wspólnych dla wszystkich ofert. **Przy dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu (z samej treści ogłoszenia o przetargu powinno wyraźnie wynikać, jakie kryteria – prócz ceny – wpływają na wybór najkorzystniejszej oferty).** Działania komisji przetargowej, których wynikiem jest wybór oferty powinny urzeczywistniać podstawowe zasady sposobu i trybu przeprowadzania przetargów, do których należą jawność i jednolitość postępowania, równy dostęp do udziału w przetargu, uzyskanie najkorzystniejszego wyniku przetargu, wobec czego bardzo istotne z punktu widzenia ww. zasad jest – wskazane powyżej – wyraźne określenie w ogłoszeniu o przetargu kryteriów wpływających na wybór najkorzystniejszej oferty.²

² Jasiński Adam, Przewoźny-Paciorek Adriana, Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Komentarz

Ogłoszenie o przetargu zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ, na stronach internetowych urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej a wyciąg z ogłoszenia został opublikowany w Gazecie Wyborczej.

W dniu 15 kwietnia 2021 roku został sporządzony protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego, zgodnie z którym: [1] w terminie wpłynęły 3 oferty, [2] nabywcą została JHM DEVELOPMENT S.A., która zaoferowała najwyższą cenę – 7.077.013,00 zł netto. Ww. protokół zawierał wszystkie informacje, wymagane w § 10 ww. rozporządzenia.

Pismem z dnia 2 kwietnia 2021 roku Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości wystąpił z prośbą o niezwłoczny zwrot wadium 2 pozostałym oferentom. Wadium zostało zwrócone w dniu 9 kwietnia 2021 roku.

W dniu 4 maja 2021 roku została sporządzona informacja o wyniku przetargu pisemnego nieograniczonego.

Pismem z dnia 15 kwietnia 2021 roku wszyscy oferenci zostali poinformowani o wyniku przetargu.

Pismem z dnia 21 kwietnia 2021 roku (data odbioru – 26 kwietnia 2021 roku), poinformowano nabywcę o terminie podpisania aktu notarialnego – 19 maja 2021 roku, o godz. 10.00 i konieczności wpłaty pozostałej kwoty należności w wysokości 6.527.013,00 zł netto przed podpisaniem umowy przenoszącej własność nieruchomości. Ww. kwota została zapłacona w dniu 10 maja 2021 roku.

Akt notarialny Repertorium A nr 2266/2021 został podpisany w dniu 19 maja 2021 roku.

W dniu 5 sierpnia 2021 roku wpłynął do Urzędu Miasta Łodzi protest mieszkańców osiedla Doły, kwestionujących m.in. słuszność likwidacji szkoły przy ul. Harcerskiej i sprzedaży tej nieruchomości, a także możliwość obsługi komunikacyjnej, w świetle istniejącej organizacji ruchu drogowego w tym rejonie.

W dniu 17 września 2021 roku zostało skierowane pismo do sygnatariuszy protestu Harcerska 8/10, w którym m.in. poinformowano „(...) informuję, iż w związku z ogólnopolską reformą systemu oświaty w 2017 roku dotyczącą m.in. wygaszenia gimnazjów i wydłużenia okresu nauki w szkołach podstawowych z 6 do 8 lat, na terenie Miasta Łodzi zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w sprawie planu dostosowania sieci szkół prowadzonych przez Miasto do projektu nowego ustroju szkolnego, w ramach których zmieniono granice obwodów wielu szkół podstawowych, jak również utworzono cztery nowe placówki. (...) W odpowiedzi na Państwa prośbę dotyczącą utworzenia szkoły podstawowej przy ul. Harcerskiej w Łodzi, Miasto będzie monitorować na bieżąco sytuację dotyczącą liczby uczniów i warunków nauki dzieci w szkołach, ze szczególnym zwróceniem uwagi na placówki usytuowane w tym rejonie”.

Sprzedaż w drodze przetargu działek nr 53/1, 53/2, 53/8, 53/9, 53/10, 54/81, 54/58, obręb W-36, ul. Ofiar Terroryzmu 11 września bez numeru i Olechowskiej 87/89

Możliwość zbycia nieruchomości została szeroko skonsultowana m.in. z Zarządem Inwestycji Miejskich, Zarządem Dróg i Transportu, Biurem Architekta Miasta, Łódzką Spółką Infrastrukturalną Sp. z o. o., Zarządem Zieleni Miejskich w Łodzi, Wydziałem Urbanistyki i Architektury, Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Wydziałem Gospodarki Komunalnej, Wydziałem Prawnym. Zostało również wystosowane pismo do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Zakład w Łodzi, PGE Dystrybucja S.A., Veolia Energia Łódź S. A., Orange Polska z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania m.in. „czy na nieruchomości, lub w ulicy przy której położona jest zbywana nieruchomość, znajdują się urządzenia przesyłowe?”.

W dniu 27 marca 2019 roku została przyjęta uchwała nr VII/251/19 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy al. Ofiar Terroryzmu 11 września bez numeru, ul. Olechowskiej bez numeru i Olechowskiej 87/89. Z uzasadnienia do projektu ww. uchwały wynikało, że Rada Osiedla nr 33 w wymaganym terminie nie wypowiedziała się w kwestii zbycia przedmiotowych nieruchomości.

W dniu 24 kwietnia 2019 roku zostało wydane zarządzenie nr 1012/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży, w drodze przetargu, nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy al. Ofiar Terroryzmu 11 Września bez numeru, ul. Olechowskiej bez numeru i Olechowskiej 87/89 oraz ogłoszenia jej wykazu. Zgodnie z wykazem: [1] cena nieruchomości – 10.000.000,00 zł, [2] sprzedaż działek nr 53/8, 53/9, 54/81 i 54/58 będzie opodatkowana podatkiem VAT wg stawki 23%, sprzedaż działki nr 53/10 zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług, sprzedaż działek nr 53/1 i 53/2 zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a ww. ustawy.

Zgodnie z ww. zarządzeniem wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 10 maja do 31 maja 2019 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

Wartość nieruchomości ustalona została przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 2229, operatem szacunkowym z dnia 4 marca 2019 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową powołanej wyżej zabudowanej nieruchomości gruntowej na kwotę 9.637.000,00 zł (wartość rynkowa naniesień budowlanych 104.000 zł, wartość prawa własności do gruntu 9.533.000 zł).

Zarządzeniem nr 1899/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23 sierpnia 2019 roku został ogłoszony ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości oraz powołana Komisja Przetargowa. Zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Łodzi o ustnym przetargu nieograniczonym: [1] cena wywoławcza nieruchomości wynosi 10.000.000 zł netto, [2] sprzedaż działek nr 53/8, 53/9, 54/81 i 54/58 będzie opodatkowana podatkiem VAT wg stawki 23%, sprzedaż działki nr 53/10 zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług, sprzedaż działek nr 53/1 i 53/2 zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a ww. ustawy, [3] wadium 1.000.000,00 zł płatne do dnia 25 października 2019 roku, godz. 15.00, [4] postąpienie nie mniej niż 100.000,00 zł, [5] data przetargu – 31 października 2019 roku, godz. 10.00,

Ogłoszenie o przetargu wywieszono w siedzibie Urzędu Miasta, opublikowano na stronie internetowej kontrolowanej jednostki oraz w BIP, a także podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe w Gazecie Wyborczej.

W dokumentacji znajdowała się opinia niestanowiąca operatu szacunkowego sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego o nr uprawnień 2229 sporządzona w trybie art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 16 października 2019 roku. Zgodnie z ww. opinią wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 9.100.000,00 zł.

W dniu 31 października 2019 roku został sporządzony protokół z ustnego przetargu nieograniczonego, z którego wynikało że: [1] została dopuszczona do przetargu jedna osoba, [2] z uwagi na brak postąpienia ponad cenę wywoławczą przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, [3] komisja poinformowała, iż w dniu 16 października 2019 roku została podjęta uchwała nr XV/636/19 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 września oraz ulic: Tomaszewskiej,

Olechowskiej i Transmisyjnej, tj. obszaru, który obejmuje przedmiotowe nieruchomości. Nieruchomości podlegające sprzedaży znajdują się w granicach obszaru oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie. Uchwała wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, które nastąpiło w dniu 29 października 2019 roku. **Ww. protokół nie zawierał następujących informacji, wymaganych w § 10 ww. rozporządzenia: [1] oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według księgi wieczystej, [2] cenie wywoławczej nieruchomości.**

W dniu 8 listopada 2019 roku została sporządzona informacja o wyniku przetargu.

Wartość nieruchomości ustalona została ponownie przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 2229, operatem szacunkowym z dnia 21 listopada 2019 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową powołanej wyżej zabudowanej nieruchomości gruntowej na kwotę 9.100.000,00 zł (wartość rynkowa naniesień budowlanych 98.000 zł, wartość prawa własności do gruntu 9.002.000 zł).

W dniu 14 stycznia 2020 roku zostało wydane zarządzenie nr 3051/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży, w drodze przetargu, nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy al. Ofiar Terroryzmu 11 Września bez numeru, ul. Olechowskiej bez numeru i Olechowskiej 87/89 oraz ogłoszenia jej wykazu. Zgodnie z wykazem: [1] cena nieruchomości – 10.000.000,00 zł, [2] sprzedaż działek nr 53/8, 53/9, 54/81 i 54/58 będzie opodatkowana podatkiem VAT wg stawki 23%, sprzedaż działki nr 53/10 zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług, sprzedaż działek nr 53/1 i 53/2 zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a ww. ustawy.

Zgodnie z ww. zarządzeniem wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 20 stycznia do dnia 10 lutego 2020 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

W dniu 9 marca 2020 roku zostało wydane zarządzenie nr 3467/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości oraz powołania Komisji Przetargowej.

W dniu 6 maja 2020 roku zostało wydane zarządzenie nr 3964/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi zmieniające zarządzenie nr 3467/VIII/20 z dnia 9 marca 2020 roku (zmieniono formę przetargu na pisemny przetarg nieograniczony). Zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Łodzi o pisemnym przetargu nieograniczonym:

- cena wywoławcza nieruchomości wynosi 10.000.000,00 zł netto,
- przetarg (część jawna) w dniu 24 lipca 2020 roku, godz. 10.00,
- warunkiem udziału w przetargu jest: [1] wpłata wadium w pieniądzu w wysokości 1.000.000,00 zł, [2] przesłanie w zamkniętej kopercie pisemnej oferty składającej się z: a) koperty zawierającej pisemną ofertę, sporządzoną zgodnie z pkt 15, b) kopii dowodu wniesienia wadium – w terminie do dnia 16 lipca 2020 roku (decyduje data wpływu do Urzędu),
- **kryterium wyboru oferty jest oferowana cena nabycia nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu.**

W dniu 24 lipca 2020 roku został sporządzony protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego, z którego wynikało, że z uwagi na brak złożonych ofert przetarg zakończył się wynikiem negatywnym. **Ww. protokół nie zawierał następujących informacji, wymaganych w § 10 ww. rozporządzenia: [1] oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według księgi wieczystej, [2] cenie wywoławczej nieruchomości.**

W dniu 3 sierpnia 2020 roku została sporządzona informacja o wyniku przetargu.

W dniu 21 sierpnia 2020 roku zostało wydane zarządzenie nr 4967/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi zmieniające zarządzenie nr 3467/VIII/20 z dnia 9 marca 2020 roku (zmienione zarządzeniami nr 3964/VIII/20 z dnia 6 maja 2020 roku i nr 4271/VIII/20 z dnia 3 czerwca 2020 roku). Załącznikiem do ww. zarządzenia były warunki drugiego przetargu pisemnego nieograniczonego. Zgodnie z ogłoszeniem:

- cena wywoławcza nieruchomości wynosi 8.000.000,00 zł netto,
- przetarg (część jawna) w dniu 30 października 2020 roku, godz. 10.00,
- warunkiem udziału w przetargu jest: [1] wpłata wadium w pieniądzu w wysokości 800.000,00 zł, [2] przesłanie w zamkniętej kopercie pisemnej oferty składającej się z: a) koperty zawierającej pisemną ofertę, sporządzoną zgodnie z pkt 16, b) kopii dowodu wniesienia wadium – w terminie do dnia 22 października 2020 roku (decyduje data wpływu do Urzędu),
- **kryterium wyboru oferty jest oferowana cena nabycia nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu.**

W dniu 30 października 2020 roku został sporządzony protokół z II pisemnego przetargu nieograniczonego, z którego wynikało, że z uwagi na brak złożonych ofert przetarg zakończył się wynikiem negatywnym. **Ww. protokół nie zawierał następujących informacji, wymaganych w § 10 ww. rozporządzenia: [1] oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według księgi wieczystej, [2] cenie wywoławczej nieruchomości.**

W dniu 9 listopada 2020 roku została sporządzona informacja o wyniku przetargu.

Wartość nieruchomości ponownie została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 2229, operatem szacunkowym z dnia 4 lutego 2021 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową powołanej wyżej zabudowanej nieruchomości gruntowej na kwotę 7.700.000,00 zł (wartość rynkowa naniesień budowlanych 79.000 zł, wartość prawa własności do gruntu 7.621.000 zł).

W dniu 9 marca 2021 roku zostało wydane zarządzenie nr 6679/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży, w drodze przetargu, nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy al. Ofiar Terroryzmu 11 Września bez numeru, ul. Olechowskiej bez numeru i Olechowskiej 87/89 oraz ogłoszenia jej wykazu. Zgodnie z wykazem: [1] cena nieruchomości – 7.800.000,00 zł, [2] sprzedaż działek nr 53/8, 53/9, 54/81 i 54/58 będzie opodatkowana podatkiem VAT wg stawki 23%, sprzedaż działki nr 53/10 zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług, sprzedaż działek nr 53/1 i 53/2 zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a ww. ustawy.

Zgodnie z ww. zarządzeniem wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 12 marca do dnia 2 kwietnia 2021 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

Zarządzeniem nr 7142/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 4 maja 2021 roku został ogłoszony ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości oraz powołana Komisja Przetargowa. Zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Łodzi: [1] cena wywoławcza nieruchomości wynosi 7.800.000,00 zł netto, [2] wadium 780.000,00 zł, płatne do 1 lipca 2021 roku, [3] postąpienie nie mniej niż 78.000,00 zł, [4] termin przetargu – 9 lipca, godz. 10.00.

W dniu 9 lipca 2021 roku został sporządzony protokół z ustnego przetargu nieograniczonego, zgodnie z którym: [1] dopuszczono 1 podmiot, [2] nabywcą została MLP Łódź II Spółka z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, [3] cena nieruchomości uzyskana w przetargu – 7.878.000,00 zł netto: a) cena działek nr 53/8, 53/9, 54/81 i 54/58 w kwocie 4.784.309,40 zł netto plus podatek VAT w kwocie 1.100.391,16 zł, b) cena działki nr 53/10 w kwocie 855.550,80 zł netto (zwolnienie – art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług), c) cena działek nr 53/1 i 53/2 w kwocie 2.238.139,80 zł netto (zwolnienie – art. 43 ust. 1 pkt 10a ww. ustawy, [4] część działki 53/10 objęta jest umową dzierżawy zawartą na okres od 1 lipca 2019 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku³ z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, dzierżawca co do obowiązku jej wydania poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego. Ww. protokół zawierał wszystkie informacje, wymagane w § 10 ww. rozporządzenia.

W oświadczeniu z dnia 9 lipca 2021 roku nabywca nieruchomości na podstawie art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami oświadcza, że Spółka nie zamierza zaskarżyć (zrzeka się prawa zaskarżenia) czynności związanych z przeprowadzaniem przetargu do odpowiedniego organu.

W dniu 13 lipca 2021 roku została sporządzona informacja o wyniku przetargu pisemnego nieograniczonego.

Pismem z dnia 13 lipca 2021 roku (data odbioru – 26 kwietnia 2021 roku), poinformowano nabywcę o terminie podpisania aktu notarialnego – 27 lipca 2021 roku, o godz. 11.00 i konieczności wpłaty pozostałej kwoty należności w wysokości 8.198.391,16 zł ([1] cena netto nieruchomości pomniejszona o wpłacone wadium 7.098.000,00 zł, [2] podatek VAT od dostawy działek nr 53/8, 53/9, 54/81, 54/58 w wysokości 1.100.391,16 zł) przed podpisaniem umowy przenoszącej własność nieruchomości. Ww. kwota została zapłacona w dniu 27 lipca 2021 roku.

Akt notarialny Repertorium A nr 16152/2021 został podpisany w dniu 27 lipca 2021 roku.

W dniu 17 listopada 2021 roku do Urzędu Miasta wpłynęło pismo dzierżawcy w którym wnosił o wstrzymanie wszelkich prac dotyczących posesji znajdującej się w Łodzi przy ulicy Olechowskiej 87/89 oraz wezwanie do opuszczenia i wydania nieruchomości podpisane przez radcę prawnego reprezentującego dzierżawcę, zgodnie z którym: [1] spółka pod firmą MLP Łódź II sp. z o. o. z siedzibą w Pruszkowie została wezwana do wstrzymania wszelkich prac prowadzonych na wskazanym terenie oraz do ich opuszczenia i wydania w terminie 5 dni od dnia doręczenia niniejszego wezwania, [2] poinformowani, że przedmiotowe nieruchomości stały się własnością mocodawcy w drodze zasiedzenia w związku z upływem nieprzerwanego 30 letniego okresu posiadania samoistnego, [3] mocodawca wystąpił do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia.

³ Umowa dzierżawy nr DM-DM-XIV.6845.363.2019 z dnia 13 czerwca 2019 między Miastem Łódź a osobą fizyczną prowadzącym działalność pod nazwą HCB Chemia Budowlana zawarta od dnia 1 lipca 2019 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku, aneks nr 1 z dnia 3 czerwca 2020 roku – umowa od dnia 1 lipca 2019 roku do 30 czerwca 2022 roku.

W piśmie z dnia 30 listopada 2021 roku Z-ca Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury poinformował Zastępcę Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomościami „(...)”. *Jak wynika z załączonego do wniosku pisma, wnioskodawca wystąpił do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi o stwierdzenie zasiedzenia ww. nieruchomości. Obecnie w tutejszym Wydziale, toczy się postępowania w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-I.201.2021 z dnia 26 stycznia 2021 r., udzielającej firmie MLP Łódź II sp. z o. o. z siedzibą w Pruszkowie, pozwolenia na budowę centrum produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą techniczną na terenie dz. Nr 54/28, 54/39, 54/40, 54/42, 54/43, 54/45, 54/47, 54/77, 54/79, 192/7 obręb W-36 przy. Ul. Transmisyjnej w Łodzi. Przedmiotem zmiany jest objęcie zakresem obiektu budowlanego działek wskazanych w piśmie Pana (...), w celu realizacji na nich dalszego etapu inwestycji. Jeśli faktycznie wszczęte zostało postępowanie sądowe w sprawie zasiedzenia terenu objętego wnioskiem inwestora, organ rozważy celowość zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie zmiany pozwolenia na budowę, gdyż wynik postępowania sądowego może stanowić zagadnienie wstępne mogące mieć istotne znaczenie dla rozpatrzenia sprawy. Biorąc pod uwagę ewentualne negatywne skutki dla Miasta wynikające z podjęcia decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, uznałem za zasadne poinformować Panią Dyrektor o powyższej okoliczności w przedmiotowej sprawie”.*

W dokumentacji znajdowało się pismo Kierownika Oddziału ds. Ochrony Praw Własności z dnia 31 maja 2022 roku skierowane do Wydziału Dysponowania Mieniem oraz Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości informująca o tym, że w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, toczy się postępowanie z wniosku osoby fizycznej, dotyczące nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Olechowskiej 87/89, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 282 w obrębie W-36 (poprzednie numery działek 53/2, 53/8, 53/9, 53/10, 53/1) w przedmiocie stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Sprzedaż w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości gruntowej – działki nr 138/37, 138/38, 138/39, 138/31, 138/32, 138/33 - obręb W-34, działek nr 40/5, 40/6, 40/7, 40/10, 40/11, 40/12, 40/18, 41/12, 41/13, 41/14, obręb W-39, ul. Welta bez numeru, Janowska bez numeru, Transmisyjna

Możliwość zbycia nieruchomości została skonsultowana m.in. z Zarządem Inwestycji Miejskich, Zarządem Dróg i Transportu, Zarządem Zieleni Miejskiej w Łodzi, Miejską Pracownią Urbanistyczną, Łódzką Spółką Infrastrukturalną Sp. z o. o., Wydziałem Dysponowania Mieniem, Wydziałem Gospodarki Komunalnej, Zostało również wystosowane pismo w dniu 28 stycznia 2020 roku do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Zakład w Łodzi, PGE Dystrybucja S.A., Veolia Energia Łódź S. A., Orange Polska z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania m.in. „czy na nieruchomości, lub w ulicy przy której położona jest zbywana nieruchomość, znajdują się urządzenia przesyłowe, lub planowana jest ich budowa?”.

W dniu 20 marca 2020 roku została wydana decyzja nr 76.2020 zatwierdzająca z urzędu podział nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Łódź: [1] działki nr 138/2, 138/3 w obrębie W-34 na działki 138/29, 138/30, 138/31, 138/2, 138/33, 138/34, 138/35, 138/36, 138/37, 138/38, 138/39, [2] działki nr 40/1 w obrębie W-39 na działki 40/5, 4/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 40/16, 40/17, [3] działki o nr 41/2, 41/1 w obrębie W-39 na działki 41/12, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16, 41/17, 41/18, 41/19.

W dniu 29 kwietnia 2020 roku została wystosowana prośba o wydanie opinii w kwestii zbycia przedmiotowych działek oraz zaopiniowanie załączonego projektu uchwały do Rady Osiedla Olechów-Janów. W dniu 27 maja 2020 roku Rada Osiedla Olechów-Janów wydała uchwałę nr 48/14/2020 w ww. sprawie, w której wyraziła pozytywną opinię.

W dniu 24 czerwca 2020 roku została przyjęta uchwała nr XXVII/916/20 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu przedmiotowych nieruchomości.

Wartość nieruchomości ustalona została przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 6053, operatem szacunkowym z dnia 10 czerwca 2020 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową powołanej wyżej nieruchomości gruntowej na kwotę 3.800.000,00 zł.

W dokumentacji znajdowały się 3 operaty szacunkowe z dnia 14 sierpnia 2020 roku, zgodnie z którymi została określona wartość ograniczonego prawa rzeczowego służebności gruntowej – 89.248,00 zł.

W dniu 21 lipca 2020 roku zostało wydane zarządzenie nr 4651/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży, w drodze przetargu, przedmiotowych nieruchomości oraz ogłoszenia ich wykazu, a także obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością gruntową nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Łodzi przy ulicach: Karola Borowieckiego bez numeru, Moryca Welta bez numeru, Janowskiej 19, Janowskiej bez numeru i Transmisyjnej bez numeru. Zgodnie z wykazem cena nieruchomości wynosiła 4.000.000,00 zł plus podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie 23%).

Zgodnie z ww. zarządzeniem wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 27 lipca do dnia 17 sierpnia 2020 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

Zarządzeniem nr 5982/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 grudnia 2020 roku został ogłoszony pisemny przetarg nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości oraz powołana Komisja Przetargowa. Zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Łodzi o pisemnym przetargu nieograniczonym:

- cena wywoławcza nieruchomości wynosi 4.000.000 zł netto. Cenę nabycia nieruchomości stanowi cena osiągnięta w przetargu powiększona o podatek od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie wg stawki 23%);
- do ceny doliczona zostanie wartość służebności gruntowej, opisanej w pkt 4 i 5 w łącznej kwocie 89.248 zł powiększona o podatek VAT (23%);
- data przetargu (część jawna) – 26 marca 2021 roku, godz. 12.00;
- warunkiem udziału w przetargu jest: [1] wpłata wadium w pieniądzu w wysokości 400.000,00 zł, [2] przesłanie w zamkniętej kopercie pisemnej oferty składającej się z: a) koperty zawierającej pisemną ofertę, sporządzoną zgodnie z pkt 13, b) kopii dowodu wniesienia wadium – w terminie do dnia 18 marca 2021 roku (decyduje data wpływu do Urzędu);
- **kryterium wyboru oferty jest oferowana cena nabycia nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu.**

Ogłoszenie o przetargu wywieszono w siedzibie Urzędu Miasta, opublikowano na stronie internetowej kontrolowanej jednostki oraz w BIP, a także podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe w Gazecie Wyborczej.

W dniu 5 maja 2021 roku został sporządzony protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego, zgodnie z którym: [1] w terminie wpłynęło 6 ofert, [2] nabywcą została GT Factory 5 Spółka z o. o. spółka komandytowa, która zaoferowała najwyższą cenę – 8.150.000,00 zł netto plus podatek VAT – 1.874.500,00 zł. Ww. protokół zawierał wszystkie informacje, wymagane w § 10 ww. rozporządzenia.

Pismem z dnia 26 marca 2021 roku Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości wystąpił z prośbą o niezwłoczny zwrot wadium 5 pozostałym oferentom. Wadium zostało zwrócone w dniu 30 marca 2021 roku (WB nr 56/2021).

Pismem z dnia 5 maja 2021 roku wszyscy oferenci zostali poinformowani o wyniku przetargu.

W dniu 27 maja 2021 roku została sporządzona informacja o wyniku przetargu pisemnego nieograniczonego.

Pismem z dnia 10 maja 2021 roku (brak potwierdzenia odbioru), poinformowano nabywcę o terminie podpisania aktu notarialnego – 7 czerwca 2021 roku, o godz. 14.00 i konieczności wpłaty pozostałej kwoty należności w wysokości 7.750.000 zł netto plus podatek VAT w kwocie 1.874.500 zł oraz należności z tytułu ustanowienia służebności w wysokości 89.248 zł plus podatek VAT w kwocie 20.527,04 zł przed podpisaniem umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Pismem z dnia 28 maja 2021 roku nabywca zwrócił się z prośbą o przesunięcie terminu zawarcia umowy na drugą połowę sierpnia 2021 roku.

W dniu 11 czerwca 2021 roku rzeczoznawca majątkowy o nr uprawnień 6053 sporządził klauzulę o aktualności operatu szacunkowego.

Następującymi pismami (w związku z prośbami nabywcy) nabywca był informowany o terminie podpisania aktu notarialnego: [1] z dnia 7 czerwca 2021 roku – termin 29 lipca 2021 roku, o godz. 14.00, [2] z dnia 9 sierpnia 2021 roku – termin 20 września 2021 rok, o godz. 12.00, [3] z dnia 21 września 2021 roku – termin 27 września 2021 rok, godz. 12.00.

Ww. kwota została zapłacona w dniach: [1] 23 września 2021 roku – 1.734.275,04 zł, [2] 24 września 2021 roku – 8.000.000,00 zł.

Akt notarialny Repertorium A nr 5778/2021 został podpisany w dniu 27 września 2021 roku.

Sprzedaż w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości gruntowej – działki nr 129/33, 129/5, obręb W35, ul. Szczodrego bez numeru/Odnowiciela bez numeru

Możliwość zbycia nieruchomości została skonsultowana m.in. z Zarządem Inwestycji Miejskich, Zarządem Dróg i Transportu, Biurem Architekta Miasta, Zarządem Zieleni Miejskiej w Łodzi, Łódzką Spółką Infrastrukturalną Sp. z o. o., Wydziałem Dysponowania Mieniem, Wydziałem Gospodarki Komunalnej, Wydziałem Urbanistyki i Architektury, Wydziałem Prawnym, Miejską Pracownią Urbanistyczną. Zostało również wystosowane pismo w dniu 30 października 2019 roku do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Zakład w Łodzi, PGE Dystrybucja S.A., Veolia Energia Łódź S. A., Orange Polska z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania m.in. „czy na nieruchomości, lub w ulicy przy której

położona jest zbywana nieruchomość, znajdują się urządzenia przesyłowe, lub planowana jest ich budowa?”.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury pismem z dnia 12 listopada 2019 roku poinformował, że dla przedmiotowych nieruchomości nie zostały wydane decyzje ustalające warunki zabudowy oraz decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego, ani nie toczy się postępowanie administracyjne w sprawie o wydanie takich decyzji, a teren działek nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 2 marca 2020 roku została wystosowana prośba o wydanie opinii w kwestii zbycia przedmiotowych działek oraz zaopiniowanie załączonego projektu uchwały do Rady Osiedla Olechów-Janów. W dniu 14 kwietnia 2020 roku została podjęta uchwała nr 41/12/2020 Rady Osiedla Olechów-Janów w sprawie zbycia nieruchomości, w której zbycie przedmiotowych działek zostało zaopiniowane negatywnie (błędnie wskazane numery działek – 29/23 i 1229/5). W uchwale wniesiono o przeprowadzenie konsultacji społecznych.

W dniu 3 czerwca 2020 roku została przyjęta uchwała nr XXVI/866/20 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przekazania Prezydentowi Miasta Łodzi petycji Komitetu Wielopokoleniowego Zieleniec na Olechowie (petycja mieszkańców osiedla Olechów przeciwko planowanej sprzedaży gruntów w obrębie W-35 o nr 129/23 i 129/5). W dniu 29 lipca 2020 roku do Komitetu Wielopokoleniowego Zieleniec na Olechowie zostało skierowane pismo z odpowiedzią na ww. petycję (m.in. poinformowano, że zostały podjęte działania celem wydzielenia z części działki 129/23 terenu gwarantującego możliwość zrealizowania inwestycji w ramach budżetu obywatelskiego).

Pismem z dnia 18 września 2020 roku Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości zwrócił się do Łódzkiego Ośrodka Geodezji o dokonanie podziału działki nr 129/23 oraz o wydanie z urzędu decyzji zatwierdzającej podział (podział działki: [1] działka 129/33, która zostanie przeznaczona do zbycia w drodze przetargu, [2] działka nr 129/32 z przeznaczeniem na ciąg komunikacyjny (chodnik) wraz z oświetleniem, montażem ławek i koszy, nasadzeniem drzew i krzewów).

W dniu 3 grudnia 2020 roku została wydana decyzja nr 326.2020 z upoważnienia Prezydenta Miasta zatwierdzająca z urzędu podział działki nr 129/23 na działki o nr 129/32 i 129/33.

W dniu 29 stycznia 2021 roku została wystosowana prośba o wydanie ponownej opinii w kwestii zbycia przedmiotowych działek oraz zaopiniowanie załączonego projektu uchwały do Rady Osiedla Olechów-Janów. W dniu 16 lutego 2021 roku została podjęta uchwała nr 75/22/2021 Rady Osiedla Olechów-Janów w sprawie zbycia nieruchomości, w której zbycie przedmiotowych działek zostało zaopiniowane pozytywnie.

W dniu 12 maja 2021 roku została przyjęta uchwała nr XLII/1304/21 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu przedmiotowych nieruchomości.

Wartość nieruchomości została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego o uprawnieniach nr 6053: [1] operatem szacunkowym z dnia 17 marca 2020 roku, wartość rynkowa nieruchomości gruntowej - 6.500.000,00 zł, [2] operatem szacunkowym z dnia 16 kwietnia 2021 roku, wartość rynkowa nieruchomości gruntowej - 6.180.000,00 zł.

W dniu 4 czerwca 2021 roku zostało wydane zarządzenie nr 7425/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży, w drodze przetargu, przedmiotowych nieruchomości oraz ogłoszenia ich wykazu. Zgodnie z wykazem cena nieruchomości

wynosiła 6.200.000,00 zł plus podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z ww. zarządzeniem wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 18 czerwca do dnia 9 lipca 2021 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

Zarządzeniem nr 7926/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 29 lipca 2021 roku został ogłoszony ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości oraz powołana Komisja Przetargowa. Zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Łodzi o ustnym przetargu nieograniczonym: [1] cena wywoławcza – 6.200.000,00 zł, [2] cenę nabycia nieruchomości stanowi cena netto osiągnięta w przetargu plus podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami, [3] wadium – 620.000,00 zł płatne w terminie do dnia 7 października 2021 roku, [4] postąpienie nie mniej niż 62.000,00 zł, [4] termin przetargu – 15 października 2021 roku, godz. 10.00.

Ogłoszenie o przetargu wywieszono w siedzibie Urzędu Miasta, opublikowano na stronie internetowej kontrolowanej jednostki oraz w BIP, a także podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe w Gazecie Wyborczej.

W dniu 15 października 2021 roku został sporządzony protokół z ustnego przetargu nieograniczonego, zgodnie z którym: [1] dopuszczono 7 podmiotów, [2] nabywcą została spółka pod firmą Art.Locum s.a., [3] cena nieruchomości uzyskana w przetargu – 14.300.000,00 zł netto. Ww. protokół zawierał wszystkie informacje, wymagane w § 10 ww. rozporządzenia.

Pismem z dnia 18 października 2021 roku Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości wystąpił z prośbą o niezwłoczny zwrot wadium 5 pozostałym oferentom. Wadia zostały zwrócone w dniu 19 października 2021 roku (Wb nr 181/2021).

W dniu 15 października 2021 roku została sporządzona informacja o wyniku przetargu ustnego nieograniczonego.

Pismem z dnia 27 października 2021 roku (potwierdzenie odbioru z dnia 3 listopada 2021 roku), poinformowano nabywcę o terminie podpisania aktu notarialnego – 2 grudnia 2021 roku, o godz. 14.30 i konieczności wpłaty pozostałej kwoty należności w wysokości 13.680.000 zł netto plus podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami według stawki obowiązującej na dzień podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Kwota 13.680.000,00 zł została zapłacona w dniu 1 grudnia 2021 roku.

Akt notarialny Repertorium A nr 4420/2021 został podpisany w dniu 2 grudnia 2021 roku.

W trakcie kontroli ustalono:

- Rada Miejska w Łodzi wyrażała zgodę na zbycie nieruchomości w formie uchwały;
- przed podjęciem ww. uchwały występowało o opinię w sprawie sprzedaży do: [1] właściwej jednostki pomocniczej Miasta Łodzi, [2] właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi i miejskich jednostek organizacyjnych, [3] innych organów właściwych ze względu na szczególne cechy lub przeznaczenie nieruchomości w szczególności: konserwatora zabytków, organów ochrony środowiska. W niektórych przypadkach były składane takie opinie, w innych zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 4a uchwały nr LX/1429/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 listopada 2017 roku w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad

- nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie – w przypadku braku opinii, o której mowa w pkt 4, po upływie 30 dni od daty wpływu wniosku o opinię, uznaje się, że jego adresat nie wnosi uwag;
- Prezydent Miasta Łodzi wydawał zarządzenia w sprawie przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży, które były podawane do publicznej wiadomości zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli: [1] wywieszane na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń UMŁ, [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu;
 - wykazy zawierały wszystkie informacje wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wraz z podaniem terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2;
 - wartość nieruchomości została ustalona zgodnie z art. 67 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: [1] cena wywoławcza w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, [2] cena wywoławcza w drugim przetargu może zostać ustalona w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości;
 - operaty szacunkowe sporządzane przez rzeczoznawcę majątkowego były wykorzystywane zgodnie z art. 156 ust. 3, czyli w ciągu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia;
 - Prezydent Miasta Łodzi wydawał zarządzenia w sprawie ogłoszenia przetargów na sprzedaż nieruchomości oraz powołaniu Komisji Przetargowej. Ogłoszenia o przetargu wywieszano w siedzibie Urzędu Miasta, opublikowano na stronie internetowej kontrolowanej jednostki oraz w BIP, a także podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe w Gazecie Wyborczej;
 - ogłoszenia o przetargu zostały podane do publicznej wiadomości zgodnie z: [1] art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli nie wcześniej niż po upływie terminów o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 4, [2] § 6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, czyli na okres 2 miesięcy przed wyznaczonym terminem przetargu⁴;
 - w ogłoszeniach o przetargach były zamieszczone wszystkie niezbędne informacje: [1] w przypadku przetargów ustnych nieograniczonych zgodnie z § 13 ww. rozporządzenia, [2] w przypadku przetargów pisemnych nieograniczonych zgodnie z § 16 ww. rozporządzenia;
 - **w wykazach oraz w ogłoszeniach o przetargach cena wywoławcza była określana w wysokości netto plus informacja, że do zaproponowanego przez nabywcę w przetargu kwoty zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%. Ustalenie w ten sposób ceny czyli przez wartość netto plus informację o doliczeniu podatku VAT jest niezgodne z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 maja 2014 roku o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. z 2019 r., poz. 178 ze zm.), zgodnie z którym cena to wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar i usługę, oraz z ust. 2 zgodnie z którym, w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na**

⁴ W przypadku nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100.000,00 euro.

podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym. Przez cenę rozumie się również stawkę taryfową⁵;

- w ogłoszeniach o przetargach wadnia były ustalane w formie pieniężnej zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, wysokości od 5% do 20% ceny wywoławczej;
- terminy wniesienia wadium były ustalane zgodnie z § 4 ust. 6 ww. rozporządzenia - wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wniesienia;
- z przeprowadzonych przetargów były sporządzane protokoły. Protokoły, które kończyły przetargi z wynikiem pozytywnym, czyli nieruchomości zostały sprzedane, zawierały wszystkie informacje wskazane w § 10 ust. 1 ww. rozporządzenia, natomiast protokoły, po przetargach zakończonych wynikiem negatywnym nie zawierały m.in.: **[1] oznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według księgi wieczystej, [2] ceny wywoławczej nieruchomości;**⁶
- były sporządzane informacje o wyniku przetargu zgodnie z § 12 ust. 1 ww. rozporządzenia, które zawierały wszystkie niezbędne elementy oraz były wywieszane na wymagany okres: [1] na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, [2] a od 6 października 2020 roku również w Biuletynie Informacji Publicznej⁷;
- przetargi były przeprowadzane zgodnie z art. 39 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi: [1] jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, [2] jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60 ust. 2 pkt 1, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi;
- **w ogłoszeniach o pisemnych przetargach nieograniczonych jedynym kryterium wyboru oferty była oferowana cena nabycia, natomiast zgodnie z § 21 ww. rozporządzenia – przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze**

⁵ Patryk Aleksandra, Patryk Tomasz, Ustawa o informowaniu o cenach towarów i usług. Komentarz, LEX/e.. 2014 – „Zgodnie z ust. 2 komentowanego przepisu w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeśli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru lub usługi podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym (zob. ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług - tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.; ustawa z dnia 6 grudnia 2008 r. o podatku akcyzowym - tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 752). Cena uwidaczniana przez sprzedawcę zgodnie z art. 4 ustawy ma być zatem ceną całkowitą brutto. Nie jest więc dopuszczalne oznaczanie ceny netto wraz z informacją, że należy do niej doliczyć określoną stawkę podatku. Takie oznaczenie ceny nie posiadałoby bowiem waloru jednoznaczności i ewidentności (zob. komentarz do art. 4 ustawy)”.

⁶ Obecnie we wszystkich protokołach dotyczących sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi w drodze przetargu, zakończonych wynikiem negatywnym, zamieszczane są wszystkie informacje wymagane w § 10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213), w tym dotyczące ksiąg wieczystych oraz cen nieruchomości.

⁷ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2020 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, wejście w życie 6 października 2020 roku.

pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu;

- nabywcy nieruchomości byli zawiadamiani o miejscu i terminie podpisania aktu notarialnego, zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W zawiadomieniach została zawarta informacja o tym, że jeżeli nabywca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi;
- wpłacone wadia było zaliczane na poczet sprzedanej nieruchomości, a pozostała kwota była płacona przed podpisaniem umowy, czyli zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- wadia osobom, które brały udział w przetargu ustnym nieograniczonym zostały zwrócone czwartego dnia od zamknięcia przetargu, zgodnie z terminem wskazanym w ogłoszeniach o przetargu powinny być zwrócone w ciągu 3 dni od zamknięcia przetargu;
- **podmiotom, które brały udział w przetargach pisemnych nieograniczonych wadia były zwracane niezgodnie z § 4 ust. 7 pkt 2 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 8, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu. Zgodnie z § 23 ust. 1 rozporządzenia (rozdział 4 dotyczący przetargu pisemnego nieograniczonego) – przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. W dwóch kontrolowanych postępowaniach przetargowych, najpierw następował zwrot wadium a dopiero później podpisanie protokołu z przetargu;**

Sprzedawana nieruchomość	Data zwrotu wadium	Data podpisania protokołu
działka nr 200/6, obręb B-50, ulica Harcerska 8/10	9.04.2021	15.04.2021
działki nr 138/37, 138/38, 138/39, 138/31, 138/32, 138/33 - obręb W-34, działek nr 40/5, 40/6, 40/7, 40/10, 40/11, 40/12, 40/18, 41/12, 41/13, 41/14, obręb W-39, ul. Welta bez numeru, Janowska bez numeru, Transmisyjna	30.03.2021	5.05.2021

- w przypadku przetargów pisemnych nieograniczonych, zgodnie z § 23 ww. rozporządzenia - przewodniczący komisji przetargowej zawiadamiał na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

W dniu 12 stycznia 2023 roku p.o. Dyrektor Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marek Józwiak złożył wyjaśnienie o następującej treści:

„dot. organizacji przetargów pisemnych

Zgodnie z art. 40 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego; przetargu ustnego ograniczonego; przetargu pisemnego nieograniczonego i przetargu pisemnego ograniczonego (art. 40 ust. 1 u.g.n.). Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, zaś przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty (art. 40 ust. 2 u.g.n.). Ustawodawca wskazał również, iż przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób (art. 40 ust. 2a u.g.n.). Zatem, według normy art. 40 u.g.n., o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator (art. 40 ust. 3 u.g.n.), który posiada swobodę

decydowania o formie przetargu, realizowanej poprzez odpowiednie ukształtowanie warunków przetargowych.

Z uwagi na fakt, iż okoliczności związane z wystąpieniem COVID znacząco wpłynęły na możliwość realizacji zadań nałożonych na administrację publiczną m.in. w zakresie sprzedaży nieruchomości, zaszła konieczność dostosowania formy przetargu do zmienionych warunków faktycznych, w szczególności do zaistniałych obostrzeń w kontaktach osobistych. Wobec powyższego, mając na względzie zwiększenie bezpieczeństwa uczestników przetargów oraz pracowników UMŁ, organizator przetargu podjął decyzję o czasowej zmianie formy przetargu na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi. Forma ustnych przetargów nieograniczonych zastąpiona została formą pisemnych przetargów nieograniczonych, przy czym cena nieruchomości stanowiła jedyne kryterium decydujące o wyborze oferty.

Unormowania prawne w zakresie organizacji pisemnych przetargów nieograniczonych, dotyczące wyboru najkorzystniejszej oferty nie określają wprost innych pozacenowych kryteriów jej wyboru. Brak jest także w obowiązującym stanie prawnym zakazu organizowania przetargów pisemnych wobec braku określonych w warunkach przetargu innych niż cena kryteriów wyboru oferty. Podkreślić przy tym należy, iż wybór oferty zawierającej najwyższą cenę stanowiącą jedyne kryterium, jest tożsamy z wyborem najkorzystniejszej oferty.

dot. zwrotu wadiów po przetargach pisemnych

Zgodnie z par. 4 ust. 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, wadium zwraca się niezwłocznie po zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia jego zamknięcia. Przywołany przepis znajduje swoje uzasadnienie w przypadku ustnych przetargów, w których dochodzi do zamknięcia z momentem przybicia, tj. trzykrotnego wywołania przez przewodniczącego komisji przetargowej ostatniej najwyższej ceny. Inaczej rzecz się ma w przypadku przetargów pisemnych, gdzie do zamknięcia przetargu dochodzi dopiero z chwilą podpisania protokołu. Przepis par. 10 ust. 3 powołanego na wstępie rozporządzenia stanowi natomiast, że protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości. Zdaniem tut. Wydziału, złożenie dyspozycji zwrotu wadium dla oferentów nie ustalonych w wyniku przetargu jako nabywców nieruchomości dopiero po podpisaniu protokołu przez osobę ustaloną jako jej nabywca, skutkowałoby zbyt długim okresem przetrzymywania wadiów na rachunku bankowym Miasta, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do naliczania odsetek od kwot wpłaconych wadiów nie stanowiących de facto własności Miasta. Tym samym, zgodnie z przyjętą praktyką w zakresie organizacji przetargów pisemnych, dyspozycja zwrotu wadium na rzecz osób nie ustalonych jako nabywca nieruchomości, składana jest niezwłocznie, po dokonaniu przez komisję przetargową wyboru najkorzystniejszej oferty. Bowiem zwrot wadiów na rzecz podmiotów, których oferty nie były najkorzystniejsze i tak by nastąpił.

Warto przy tym nadmienić, iż wadium stanowi zabezpieczenie na wypadek zaistnienia sytuacji, w której zwycięzca przetargu uchylałby się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, w stosunku do której został ustalony jako jej nabywca. W sytuacji pozostałych uczestników przetargu, których oferty nie zostały wybrane, wpłacone wadia pozbawione zostają przymiotu takiego zabezpieczenia. Wobec powyższego, pozostawienie wpłaconych kwot wadiów na rachunku bankowym Miasta do czasu podpisania protokołu

z pisemnego przetargu nieograniczonego przez osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości, należy uznać za bezzasadne."

Wyjaśnienie z dnia 12 stycznia 2023 roku złożone przez p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marka Józwiaka dotyczące organizacji przetargów pisemnych oraz zwrotu wadów po przetargach pisemnych stanowi załącznik nr 2 do Części V protokołu kontroli.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych w trybie bezprzetargowym

Sprzedaż działki nr 1/16, obręb P-37, ul. Sanitariuszek 64

W dniu 12 lutego 2020 roku do Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek złożony przez Łódzką Spółkę Infrastrukturalną, w którym wyrazili zainteresowanie nabyciem własności nieruchomości punktu zlewnego „Eurozlewnia”, mieszczącego się przy ul. Sanitariuszek 64 na dz. 1/14 obręb P-37 wraz z naniesieniami, o których mowa w załączniku do pisma.

Możliwość zbycia nieruchomości została skonsultowana m.in. z Zarządem Inwestycji Miejskich, Zarządem Dróg i Transportu, Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Wydziałem Urbanistyki i Architektury, Wydziałem Prawnym, Wydziałem Kształtowania Środowiska, Miejską Pracownią Urbanistyczną, Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. Zostało również wystosowane pismo w dniu 6 kwietnia 2020 roku do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Zakład w Łodzi, PGE Dystrybucja S.A., Veolia Energia Łódź S. A., Orange Polska z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania.

Pismem z dnia 4 marca 2020 roku p.o. Kierownika Oddziału Zbywania Nieruchomości zwrócił się do ŁSI z zapytaniem „czy w ww. ulicy lub bezpośrednio do przedmiotowej nieruchomości realizowana jest obecnie lub planowana jest w przyszłości budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz przyłączy wodno-kanalizacyjnych?”.

W dniu 24 marca 2020 roku do Urzędu Miasta Łodzi wpłynęła odpowiedź na ww. pismo, zgodnie z którą: [1] na chwilę obecną nie prowadzi i nie planuje prowadzić w najbliższych trzech latach inwestycji związanych z budową sieci oraz obiektów wod.-kan., [2] środki trwałe zlokalizowane na terenie nieruchomości są przedmiotem dzierżawy zawartej przez ŁSI sp. z o. o. z Miastem Łódź, a następnie są poddzierżawione przez ZWiK sp. z o.o.

Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury pismem z dnia 11 marca 2020 roku poinformował, że dla przedmiotowej nieruchomości nie zostały wydane decyzje ustalające warunki zabudowy, nie toczy się postępowanie administracyjne w sprawie o wydanie takich decyzji, teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast została wydana decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego polegającą na budowie instalacji zlewni nieczystości ciekłych (znak UA.I.18/P/10 z dnia 2 sierpnia 2010).

W dokumentacji znajdowało się kilka notatek ze spotkań pomiędzy przedstawicielami UMŁ i ŁSI sp. z o. o. dotyczących sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 8 lipca 2021 roku została wydana decyzja nr 226.2021 z upoważnienia Prezydenta Miasta przez Z-cę Dyrektora Edytę Majer zatwierdzająca z urzędu podział nieruchomości działki nr 1/14 w obrębie P-37 na działki o nr 1/16 i 1/17. Zgodnie z ww. decyzją podział przedmiotowej nieruchomości polega na wydzieleniu działek: [1] nr 1/16 która będzie przeznaczona do sprzedaży, [2] nr 1/17 która nie zmieni swojego sposobu zagospodarowania i pozostaje konsekwencją podziału.

W dniu 12 lipca 2021 roku została wystosowana prośba o wydanie opinii w kwestii zbycia przedmiotowej działki oraz zaopiniowanie załączonego projektu uchwały do Rady Osiedla Lublinek-Pienista. Zgodnie z ww. dokumentem: [1] została wydana decyzja podziałowa,

zgodnie z którą wyodrębniona została działka 1/16 oraz działka 1/17. Działka nr 1/16 zostanie przeznaczona do sprzedaży na rzecz ŁSI, pozostała część stanowiąca las pozostanie w zasobach Miasta, [2] sprzedaż nastąpi na rzecz podmiotu, który to jest właścicielem większości infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w Łodzi, co pozwoli na ujednoczenie statusu prawnego elementów systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w mieście i ułatwi realizację przyszłych inwestycji przez Spółkę.

W dniu 20 lipca 2021 roku została podjęta uchwała nr 7/15/2021 Zarządu Osiedla Lublinek-Pienista, w której została wyrażona zgoda na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Wartość nieruchomości została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 3293, operatem szacunkowym z dnia 9 sierpnia 2021 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową powołanej wyżej zabudowanej nieruchomości gruntowej wraz z środkami trwałymi trwale i nietrwale związanymi z gruntem na kwotę 5.215.801,00 zł (działka nr 1/16 – 822.000,00, środki trwałe trwale związane z gruntem nie wchodzące w skład przedsiębiorstwa – 1.841.844,10, środki trwałe trwale związane z gruntem wchodzące w skład przedsiębiorstwa – 2.491.273,55 zł, środki trwałe nietrwale związane z gruntem wchodzące w skład przedsiębiorstwa – 60.683,83 zł).

W dniu 25 sierpnia 2021 roku została podjęta uchwała nr XLVII/1448/21 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości oraz na odstąpienie od jej zbycia w drodze przetargu (na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W dniu 24 września 2021 roku zostało wydane zarządzenie nr 8370/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży, w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sanitariuszek 64, na rzecz Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Sp. z o. o. w Łodzi oraz ogłoszenia jej wykazu. Zgodnie z wykazem cena nieruchomości wynosiła 5.168.057,17 zł oraz sprzedaż części nieruchomości była zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług a w pozostałym zakresie sprzedaż będzie opodatkowana podatkiem VAT 23%.

Zgodnie z zestawieniem znajdującym się w dokumentacji: [1] wartość całkowita przedmiotu wyceny – 5.215.801,55 zł, [2] wartość nieruchomości – gruntu i środków trwałych podlegających sprzedaży – 5.155.117,72 zł (bez środków trwałych ruchomych – 60.683,83 zł), [3] łączne koszty operatu, wznowienia granic i podziału – 12.939,45 zł, [4] kwota VAT 23% od części ceny nieruchomości opodatkowanej VAT – 19.157,74 zł (83.294,52 zł x 23%). Kwota do zapłaty wynosiła 5.187.214,91 zł.

Powyższe jest niezgodne z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, które nie dają organowi wykonawczemu gminy podstaw do obciążania nabywców obowiązkiem uiszczenia zapłaty za sporządzenie wyceny nieruchomości. Stosownie bowiem do postanowień art. 25 ust. 1 i 2 oraz w związku z art. 23 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, a także w myśl orzecznictwa sądów administracyjnych (wyroki: Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 stycznia 2012 r. – sygn. I OSK 1807/11; Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 10 czerwca 2011 r. – II SA/Gd 401/11), wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia zapewnia kierownik jednostki samorządowej (prezydent miasta) w ramach przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

W dniu 31 stycznia 2023 roku p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marek Józwiak złożył wyjaśnienie o następującej treści „Cena netto

nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sanitariuszek 64 została ustalona na kwotę 5.187.214,91 zł, przy operacie szacunkowym określającym wartość nieruchomości na kwotę 5.155.117,72 zł. Oznacza to, że cena nieruchomości została ustalona w oparciu o operat szacunkowy z wyceny nieruchomości i podwyższona ponad wartość nieruchomości o kwotę 12.939,45 zł. Kwota ta odpowiada kosztom poniesionym przez Miasto na wznowienie znaków granicznych, wycenę nieruchomości i podział nieruchomości (faktura VAT nr 108/10/2021 z dnia 19 października 2021 r. jest fakturą zbiorczą i dotyczy wznowienia granic innych nieruchomości niż będąca przedmiotem kontroli, na fakturze tej widnieje kwota 2740 zł jako koszt wznowienia znaków granicznych nieruchomości będącej przedmiotem kontroli). W ramach rokowań, o których mowa w art. 28 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nabywca nieruchomości wyraził gotowość zaakceptowania ceny ustalonej w wysokości wyższej niż wartość nieruchomości, a uwzględniającej koszty, jakie Gmina poniosła na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży (koszty podziału, wyceny itp.). Zatem przeprowadzone negocjacje pozwoliły Gminie na uzyskanie ceny nieruchomości w większej wysokości niż wartość nieruchomości, i dlatego realizując art. 12 oraz art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości ustalono na sumę wyższą niż wartość nieruchomości o kwotę 12.939,45 zł. Podkreślenia wymaga fakt, iż Gmina nie dokonała jednostronnego wymierzenia nowej opłaty odpowiadającej ww. kosztom, a ustaliła w negocjacjach cenę nieruchomości uwzględniając stanowisko kontrahenta i stosując przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (z korzyścią ekonomiczną dla Gminy)."

Wyjaśnienie z dnia 31 stycznia 2023 roku złożone przez p. o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marka Józwiaka stanowi załącznik nr 3 do V Części protokołu kontroli.

Zgodnie z ww. zarządzeniem wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 1 października do dnia 22 października 2021 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

W dniu 29 listopada 2021 roku został spisany protokół z rokowań pomiędzy Miastem Łódź a ŁSI sp. z o. o., zgodnie z którym: [1] cena nieruchomości została określona zgodnie z art. 67 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami na kwotę 5.168.057,17 zł netto, [2] w części odnoszącej się do środka trwałego w postaci szafki sterowania telewizji dozorowej terenu stacji zlewni będzie opodatkowana podatkiem od towarów i usług 23 % w kwocie 19.157,74 zł (podstawą jest wartość środka trwałego - 71.688,86 zł oraz wartości gruntu zabudowanego ww. środkiem trwałym - 11.605,66 zł).

W dniu 29 listopada 2021 została zapłacona kwota w wysokości 5.187.214,91 zł.

W dniu 29 listopada 2021 roku został podpisany akt notarialny repertorium A nr 2336/2021.

Sprzedaż działki nr 458/3, obręb S-1, ul. Jaracza (...)⁸

W dniu 4 lipca 2017 roku do Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek złożony przez osobę fizyczną, w którym wyraziła chęć wykupienia od Gminy Miasto Łódź udziału we

⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

współwłasności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Jaracza (...)⁹. Wnioskodawca na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Łodzi, w 1/2 był współwłaścicielem ww. nieruchomości.

W dniu 14 listopada 2017 roku zostało skierowane pismo do wnioskodawcy z informacją o zawieszeniu postępowania w sprawie do czasu wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości, w szczególności wysokości udziału przysługującego Miastu, postępowanie w sprawie sprzedaży będzie kontynuowane po doprowadzeniu do zgodności zapisów księgi wieczystej i ewidencji gruntów oraz wykreśleniu zapisów z działu III księgi. Dnia 15 listopada 2018 roku wnioskodawca został poinformowany, że rozpocznie się postępowanie w sprawie sprzedaży udziału Miasta.

Możliwość zbycia nieruchomości została skonsultowana m.in. z Łódzką Spółką Infrastrukturalną, Biurem Architekta Miasta, Biurem ds. Rewitalizacji, Zarządem Zieleni Miejskiej, Zarządem Inwestycji Miejskich, Zarządem Dróg i Transportu, Zarządem Lokali Miejskich, Wydziałem Prawnym, Wydziałem Gospodarki Komunalnej, Miejską Pracownią Urbanistyczną, Łódzkim Konserwatorem Zabytków. Zostało również wystosowane pismo w dniu 21 listopada 2018 roku do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Zakład w Łodzi, PGE Dystrybucja S.A., Veolia Energia Łódź S. A., Orange Polska z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania.

Pismem z dnia 17 października 2019 roku Kierownik Oddziału Regulowania Stanów Prawnych poinformował Oddział Zbywania Nieruchomości Mieszkaniowych, że: [1] przedmiotowa nieruchomość była przedmiotem postępowania prowadzonego przez oddział, natomiast obecnie postępowanie w sprawie zasiedzenia udziału w w/w nieruchomości zostało zawieszona, [2] w świetle opinii prawnej z dnia 6 grudnia 2016 roku wydanej przez mecenasa, z upływem dnia 28 października 2023 roku istnieje możliwość wystąpienia do sądu z wnioskiem o zasiedzenie na rzecz Gminy Miasta Łódź udziału w przedmiotowej nieruchomości należącego do osoby fizycznej. W związku z powyższym po upływie w/w terminu tutejszy oddział wznowi postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Wartość nieruchomości została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 2229, operatem szacunkowym z dnia 20 kwietnia 2021 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową powołanej wyżej zabudowanej nieruchomości gruntowej na kwotę 860.000,00 zł (wartość naniesień budowlanych – 251.000,00 zł, wartość prawa własności do gruntu – 609.000,00).

W dniu 29 czerwca 2021 roku zostało wydane zarządzenie nr 7594/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży udziału Miasta Łodzi we współwłasności nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Stefana Jaracza (...)¹⁰ oraz ogłoszenia jej wykazu. Cena udziału Miasta ustalona na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego – 500.000,00 zł, sprzedaż udziału zwolniona jest z podatku

⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Zgodnie z ww. zarządzeniem wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 14 lipca do dnia 4 sierpnia 2021 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

W dniu 14 lipca 2021 roku zostało wysłane pismo do współwłaściciela ww. nieruchomości informujące o możliwości złożenia wniosku o zakup udziału w nieprzekraczalnym terminie – 4 sierpnia 2021 roku.

Zgodnie z § 3 pkt 2 uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr XXVII/547/08 z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 5141 z późn. Zm.), sprzedaż udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) następuje w trybie: [1] bezprzetargowym, z zastrzeżeniem lit. b, na rzecz współwłaściciela (współużytkownika wieczystego), który do końca okresu wywieszenia wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jako jedyny spośród współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) wystąpił z wnioskiem o zakup udziału Miasta Łodzi lub na rzecz współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), którzy w powyższym okresie wystąpili o zakup udziału łącznie, [2] przetargu ograniczonego do współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), którzy w okresie, o którym mowa w lit. a, złożą wniosek o zakup udziału Miasta Łodzi, [3] przetargu nieograniczonego w przypadku, gdy o zakup udziału w okresie, o którym mowa w lit. a, nie wystąpi żaden ze współwłaścicieli.

W dniu 3 sierpnia 2021 roku wpłynął wniosek (...) ¹¹.

W dniu 27 października 2021 roku do współwłaścicielki, zostało wysłane pismo w którym została poinformowana, że jako jedyna spełniła warunki formalne wynikające z uchwały.

W dniu 22 listopada 2021 roku został spisany protokół z rokowań pomiędzy Miastem Łódź a nabywcą – osobą fizyczną, która posiada udział wynoszący ¼ we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z którym: [1] cena sprzedaży wynosi 500.000,00 zł netto, [2] sprzedaż jest zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług, [3] podpisanie aktu notarialnego nastąpi w dniu 14 grudnia 2021 roku.

W dniu 8 grudnia 2021 została zapłacona kwota w wysokości 500.000,00 zł.

W dniu 14 grudnia 2021 roku został podpisany akt notarialny repertorium A nr 5003/2021. Zgodnie z pismem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 6 grudnia 2018 roku w umowie sprzedaży zostały zawarte zapisy o: [1] tym, że nieruchomość znajduje się na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków jako „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta”, [2] nieruchomość podlega rygorom wynikającym z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, [3] nieruchomość w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znalazła się w strefie ochrony archeologicznej, [4] zgodnie z ww. przepisami na właścicielu lub posiadaczu zabytku spoczywa obowiązek

¹¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Wa

opieki nad zabytkiem, w tym korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, obowiązkiem właściciela jest również zabezpieczenie i utrzymanie zabytku i jego otoczenia w jak najlepszym stanie, w tym prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, których zamiar i planowany przebieg każdorazowo należy przedstawić do zaopiniowania, ewentualnie uzgodnienia służbom konserwatorskim.

Pismem z dnia 14 stycznia 2022 roku Zarząd Lokali Miejskich poinformował m.in. Wydział Prawny, Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości, że: [1] właściciel nieruchomości wystąpił z wnioskiem o wydanie nieruchomości i przekazanie zarządu nad nią, [2] właściciel z dniem 31 stycznia 2022 roku rozwiązał umowę o zarząd.

W dniu 25 stycznia 2022 roku Zastępca Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości pismem poinformował Zarząd Lokali Miejskich, że: [1] udziały Miasta w nieruchomości zostały sprzedane po uzyskaniu: a) analizy Wydziału Dysponowania Mieniem dotyczącej stanu prawnego nieruchomości i podstawy nabycia udziałów przez Skarb Państwa i Miasta Łodzi, b) potwierdzenia Wydziału Dysponowania Mieniem i Wydziału Prawnego, że nie są wzruszane tytuły Skarbu Państwa i Miasta Łodzi do ww. nieruchomości, c) pozytywnych opinii wydziałów merytorycznych, Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa, Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, d) opinii Zarządu Lokali Miejskich, Zarządu Dróg i Transportu, e) zgody Prezydenta Miasta Łodzi – zarządzenie nr 7594/VIII/21 z dnia 29 czerwca 2021 roku, [2] w ocenie WZiNN nie ma podstawy prawnej aby wbrew woli właścicielki Miasto (Zarząd Lokali Miejskich) zarządzało nieruchomością prywatną.

Sprzedaż działki nr 253/2 ul. Pomorska bez numeru, obręb S-1

W dniu 15 października 2020 roku do Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek złożony przez Wiceprezesa Zarządu HOME REYOU Sp. komandytowa, zgodnie z którym: [1] składany jest wniosek o zakup działki nr 253/2, [2] obecnie podmiot nie posiada bezpośredniego wjazdu do swojej posesji (działka nr 253/4), [3] działka w pierwszej kolejności ma służyć na cele dojazdu a następnie miałyby służyć drugiemu etapowi inwestycji, [4] na czas procedury sprzedaży działki, został złożony wniosek o dzierżawę działki.

Możliwość zbycia nieruchomości została skonsultowana m.in. z Łódzką Spółką Infrastrukturalną, Biurem Rewitalizacji i Mieszkalnictwa, Zarządem Inwestycji Miejskich, Zarządem Dróg i Transportu, Wydziałem Prawnym, Wydziałem Gospodarki Komunalnej, Wydziałem ds. Zarządzania Projektami, Wydziałem Kształtowania Środowiska, Wydziałem Urbanistyki i Architektury, Wydziałem Dysponowania Mieniem, Miejską Pracownią Urbanistyczną, Łódzkim Konserwatorem Zabytków, Radą Osiedla Śródmieście-Wschód. Zostało również wystosowane pismo w dniu 3 listopada 2020 roku do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Zakład w Łodzi, PGE Dystrybucja S.A., Veolia Energia Łódź S. A., Orange Polska z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania.

Pismem z dnia 17 listopada 2020 roku Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury poinformował, że dla przedmiotowej nieruchomości zostały wydane następujące decyzje: [1] DAR-UA-VI.551.2012 z dnia 9 sierpnia 2012 roku decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego, [2] DAR-UA-VI.279.P.2020 z dnia 15 września 2020 roku decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego polegającą na budowie stacji transformatorowej.

W dniu 20 stycznia 2021 roku pismem ZDiT poinformował WZiNN o tym, że: [1] negatywnie opiniuje zbycie działki nr 253/2 bowiem w przypadku jej sprzedaży jedyną obsługę komunikacyjną tracą działki nr 252 i nr 288/1, [2] na działce nr 253/2

zlokalizowane są dwa newralgiczne słupy trakcyjne podtrzymujące tramwajową sieć trakcyjną węzła Pomorska/Kilińskiego. Ewentualna sprzedaż omawianej nieruchomości wiązałaby się z obciążeniem nieruchomości służebnością w celu możliwości obsługi wskazanej infrastruktury oraz zobowiązaniem przyszłego nabywcy do usunięcia na jego koszt kolizji, co przez bardzo rozbudowane podziemne uzbrojenie terenu w tym rejonie, będzie przedsięwzięciem kosztownym, skomplikowanym a być może niewykonalnym ze względów formalnych lub technicznych. Natomiast pismem z dnia 26 stycznia 2021 roku ZDiT poinformował, że na przeprowadzonym w dniu 26 stycznia spotkaniu służbowym ustalono, iż planowane jest zburzenie kamienicy znajdującej się na działce 288/1 w obrębie S-1, umożliwiając utworzenie wzdłuż południowej granicy tej działki tymczasowego zjazdu, co zapewni w ten sposób obsługę komunikacyjną zbywanej działki, jednocześnie omijającą znajdujący się w pobliżu peron przystankowy MPK – i w związku z powyższym opiniuje pozytywnie zbycie działki nr 253/2.

W dniu 11 lutego 2021 roku Zarząd Osiedla Śródmieście-Wschód podjął uchwałę nr 58/28/21 w sprawie wyrażenia opinii zbycia przedmiotowej nieruchomości (opinia pozytywna).

Wartość nieruchomości została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 6053, operatem szacunkowym z dnia 19 marca 2021 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 470.000,00 zł.

W dniu 1 czerwca 2021 roku została zawarta umowa dzierżawy nr DM-DM-XIV.6845.207.2021 między Miastem Łódź a Revisit Home Sp. z o. o. Home Revyou – III spółka na okres od 1 czerwca 2021 roku do dnia 31 maja 2024 roku, której przedmiotem była działka nr 253/2 o pow. 194 m2 w obrębie S-1.

W dniu 23 czerwca 2021 roku zostało skierowane pismo do ww. podmiotu, w którym poinformowano o: [1] cenie nieruchomości określonej na podstawie operatu szacunkowego – 475.000,00 zł, [2] terminie 14 dni, w którym podmiot miał potwierdzić czy jest zainteresowany nabyciem za ww. cenę.

Ponownie wartość nieruchomości została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, o uprawnieniach nr 6053, operatem szacunkowym z dnia 9 lipca 2021 roku, zgodnie z którym ustalono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 350.000,00 zł.

Pismem z dnia 23 lipca Revisit Home Sp. z o. o. Home Revyou – III spółka została poinformowana, że: [1] z uwagi na nowe okoliczności związane ze zmianą parametrów nieruchomości poprzez docelowe obciążenie jej służebnością gruntową, polegającą na prawie nieograniczonego przejazdu i przechodu na rzecz działek stanowiących własność Miasta Łodzi oraz ze względu na konieczność posadowienia na przedmiotowej nieruchomości stacji transformatorowej zawiadomienie o cenie z dnia 23 czerwca 2021 roku zostaje anulowane, [2] został sporządzony nowy operat szacunkowy, zgodnie z którym cena nieruchomości została określona na kwotę 360.000,00 zł, [3] wyznaczono termin 14 dni na potwierdzenie czy podmiot jest zainteresowany nabyciem nieruchomości za ww. cenę.

W dniu 29 lipca 2021 roku zostało wydane zarządzenie nr 7931/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej przedmiotowej nieruchomości na rzecz właściciela nieruchomości przyległej oraz ogłoszenia jej wykazu. Ww. zarządzenie zostało podjęte m.in. na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą

poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Cena nieruchomości 360.000,00 zł – do ceny nieruchomości doliczony zostanie podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki 23%.

Ustalenie w ten sposób ceny czyli przez wartość netto plus informację o doliczeniu podatku VAT jest niezgodne z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 maja 2014 roku o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. z 2019 r., poz. 178 ze zm.), zgodnie z którym cena to wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar i usługę, oraz z ust.

2 zgodnie z którym, w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym. Przez cenę rozumie się również stawkę taryfową¹².

Zgodnie z ww. zarządzeniem wykaz został podany do publicznej wiadomości poprzez: [1] wywieszenie przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMŁ (od dnia 4 sierpnia do dnia 25 sierpnia 2021 roku), [2] zamieszczenie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu.

W dniu 15 września 2021 została zapłacona kwota w wysokości 442.800,00 zł brutto.

W dniu 16 września 2021 roku został spisany protokół z rokowań pomiędzy Miastem Łódź a nabywcą, zgodnie z którym: [1] cena sprzedaży wynosi 360.000,00 zł netto, [2] podatek VAT – 82.800,00 zł.

W dniu 16 września 2021 roku został podpisany akt notarialny repertorium A nr 14935/2021.

Sprzedaż nieruchomości z terenu Osiedla Złotno

Tabela nr 1

Obręb	Nr działki		Powierzchnia	Adresy	Dzień zawarcia umowy sprzedaży
	Licznik	Mianownik			
P-5	336	23	0.0362	Kwiatowa 13, Łódź	24.06.2021
P-5	336	19	0.0049	Kwiatowa, Łódź	
P-5	399	12	0.0017	Rąbieńska, Łódź	
P-5	336	14	0.0741	Kwiatowa 13A, Łódź	03.11.2009
P-5	336	15	0.0014	Kwiatowa, Łódź	
P-5	336	18	0.0181	Kwiatowa, Łódź	
P-5	336	20	0.0106	Kwiatowa, Łódź	24.05.2016
P-5	336	22	0.0059	Kwiatowa, Łódź	
P-5	460		0.1165	Rąbieńska 10, Łódź	02.04.2012

¹² Patryk Aleksandra, Patryk Tomasz, Ustawa o informowaniu o cenach towarów i usług. Komentarz, LEX/e.. 2014 – „Zgodnie z ust. 2 komentowanego przepisu w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeśli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru lub usługi podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym (zob. ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług - tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.; ustawa z dnia 6 grudnia 2008 r. o podatku akcyzowym - tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 752). Cena uwidaczniana przez sprzedawcę zgodnie z art. 4 ustawy ma być zatem ceną całkowitą brutto. Nie jest więc dopuszczalne oznaczanie ceny netto wraz z informacją, że należy do niej doliczyć określoną stawkę podatku. Takie oznaczenie ceny nie posiadałoby bowiem waloru jednoznaczności i ewidentności (zob. komentarz do art. 4 ustawy)”.

PROTOKÓŁ Z KONTROLI KOMPLEKSOWEJ PRZEPROWADZONEJ W MIEŚCIE ŁODZI
Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi, ul. Ogrodowa 28d
90-431 Łódź, tel. (0-42) 6366896, fax (0-42) 6367424

P-5	492	1	0.0492	Złotno 10, Łódź	21.04.2020
P-5	433	2	0.0466	Złotno 31, Łódź	03.02.2014
P-5	463		0.1291	Złotno 7, Łódź	19.08.2015
P-4	398	1	0.1442	Złotno 75, Łódź	19.11.2020
P-4	480	2	0.0720	Złotno 76, Łódź	19.11.2020

Kontrolą prawidłowości procedury sprzedaży objęto sprzedaże wyspecyfikowane w powyższej tabeli z lat 2020-2021. Podstawowe dane dotyczące sprzedaży objętych próbą kontroli zostały ujęte w niżej zamieszczonych tabelach.

Tabela nr 2

Działka / data sprzedaży	Opinia Rady Osiedla	Opinie/konsultacje z wydziałami/jednostkami organizacyjnymi	Uchwała Rady Miejskiej o wyrażeniu zgody	Wykaz nieruchomości do sprzedaży / cena wywoławcza	Operat szacunkowy – data / wartość nieruchomości
Nr 398/1 o pow. 1442 m ² / 25.09.2020	Uchwała nr 166/42/17 Rady Osiedla Złotno z dnia 27 lipca 2017 roku – pozytywna opinia Uchwała nr 47/8/2019 Rady Osiedla Złotno z dnia 4 listopada 2019	Sprzedaż konsultowana w latach 2015-2019 roku z A) Zarządem Lokali Miejskich, Zarządem Inwestycji Miejskich, ZDiT, Łódzka Spółka Infrastrukturalna sp. z o. o., B) Wydziałem Gospodarki Komunalnej, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Biuro Architekta Miasta, Wydział Dysponowania Mieniem, Wydziałem Prawnym, C) PGE Dystrybucja S.A., Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o., Veolia, Orange,	-	Zarządzenie nr 3961/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 6.05.2020 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu i ogłoszenia jej wykazu / 430.000,00 zł, sprzedaż nieruchomości zwolniona z podatku VAT	19.02.2020 / 354.300,00 zł (wartość gruntu – 344.700,00 zł, wartość budynku mieszkalnego – 9.600,00 zł)
Nr 492/1 o pow. 492 m ² / 21.04.2020	Uchwała nr 194/95/2010 Rady Osiedla Złotno z dnia 15 lutego 2010 roku, Uchwała nr 286/73/18 Rady Osiedla Złotno z dnia 3 grudnia 2018 roku,	Sprzedaż konsultowana w latach z 2010-2018 A) ŁSA z o. o., ZDiT, Zarząd Inwestycji Miejskich, Zespół Ogrodnika Miasta, B) Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Biuro Architekta Miasta, Wydział Gospodarki Komunalnej, Wydział Urbanistyki i Architektury, C) PGE Dystrybucja S.A., Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o., Veolia, Orange, ZWiK Sp. z o. o.	-	Zarządzenie nr 2192/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 września 2019 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu oraz ogłoszenia jej wykazu / 150.000,00 zł plus podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami	11.06.2019 / 110.200,00 zł
Nr 480/2 o pow. 720 m ² / 25.09.2020	Uchwała nr 258/62/18 Rady Osiedla Złotno z dnia 5.07.2018 r. Uchwała nr 47/8/2019 Rady Osiedla Złotno z dnia 4.11.2019 r.,	Sprzedaż konsultowana w latach 2018-2019 roku D) ŁSA z o. o., ZDiT, Zarząd Inwestycji Miejskich, Zespół Ogrodnika Miasta, Zarząd Lokali Miejskich, E) Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Biuro Architekta Miasta, Wydział Gospodarki Komunalnej, Wydział Urbanistyki i Architektury, Wydział Prawny F) PGE Dystrybucja S.A., Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o., Veolia, Orange	-	Zarządzenie nr 3962/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 6.05.2020 roku /300.000,00 zł, sprzedaż zwolniona z podatku VAT	11.03.2019 / 290.000,00 zł (wartość gruntu 190.000,00 zł, wartość budynku mieszkalnego 100.000,00 zł 21.02.2020 / 295.900,00 (wartość gruntu 211.600, wartość budynku mieszkalnego 84.300)
Nr 336/23 o pow. 362 m ² , nr 336/19 o pow. 49 m ² , nr 399/12 o pow. 17m ² / 24.06.2021	Uchwała nr 100/24/16 Rady Osiedla Złotno z dnia 10.08.2016 Uchwała nr	Sprzedaż konsultowana w latach 2016-2020 roku G) ZDiT, Zarząd Inwestycji Miejskich, Zespół Ogrodnika Miasta,	-	Zarządzenie nr 4948/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20.08.2020 / 300.000,00 zł plus podatek od	11.05.2018 / 176.800,00 (wartość gruntu 110.800,00 zł, wartość naniesień 66.000,00 zł) – działki

PROTOKÓŁ Z KONTROLI KOMPLEKSOWEJ PRZEPROWADZONEJ W MIEŚCIE ŁODZI
Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi, ul. Ogrodowa 28d
90-431 Łódź, tel. (0-42) 6366896, fax (0-42) 6367424

	78/14/20 Rady Osiedla Złotno z dnia 30.04.2020 (zgoda na zbycie nieruchomości położonej przy ul. Kwiatowej 13)	H) I)	Zarząd Lokali Miejskich, Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi, Biuro Architekta Miasta, Wydział Gospodarki Komunalnej, Wydział Urbanistyki i Architektury, Wydział Prawny, Wydział Dysponowania Mieniem, PGE Dystrybucja S.A., Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o., Veolia, Orange		towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami	nr 336/23 i 336/19 20.07.2020 / 246.700,00 zł – działka 336/23 (wartość budynku 59.100 zł, wartość gruntu 187.600), 25.400,00 zł – działka nr 336/19, 8.800 zł – działka nr 399/12
--	--	--------------	--	--	---	--

Tabela nr 3

Działka	Ogłoszenie o przetargu	Dane z ogłoszenia o przetargu	Protokół z przetargu: data / cena nabycia	Data informacji o wyniku przetargu	Data zapłaty ceny nabycia	Data zawiadomienia	Nr i data aktu notarialnego	Zwrot wadium
Nr 398/1 o pow. 1442	Zarządzenie nr 4640/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20.07.2020 – przetarg ustny nieograniczony	Cena wywoławcza – 430.000,00 zł netto Wadium – 86.000,00 / 20%, płatne do 17.09.2020 Postąpienie – 4.300,00 zł Termin przetargu – 25.09.2020	25.09.2020 / 707.300,00 zł netto	5.10.2020	331.300 – 21.10.2020 0 290.000 – 23.10.2020 0	12.10.2020	Repertorium A nr 1815/20 z 19.11.2020	Pismo z 28.09.2020 z prośbą o niezwłoczny zwrot wadium / zwrot – 30.09.2022
Nr 492/1 o pow. 492 m2	Zarządzenie nr 2959/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30.12.2019 – przetarg ustny nieograniczony	Cena wywoławcza – 150.000,00 zł netto Wadium – 30.000,00 / 20%, płatne do 9.03.2020 Postąpienie – 1.500,00 zł Termin przetargu – 13.03.2020	13.03.2020 / 250.000,00 zł netto plus podatek VAT	23.03.2020	2.600 – 25.03.2020 0 217.400 – 16.03.2020 0	31.03.2020	Repertorium A nr 1598/20 z dnia 21.04.2020 Sprzedaż zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9	Pismo z 16.03.2020 z prośbą o niezwłoczny zwrot wadium / zwrot – 19.03.2020
Nr 480/2 o pow. 720 m2 / 25.09.2020	Zarządzenie nr 4641/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z 20.07.2020 – przetarg ustny nieograniczony	Cena wywoławcza – 300.000,00 zł netto Wadium – 60.000,00 / 20%, płatne do 17.09.2020 Postąpienie – 3.000,00 zł Termin przetargu – 25.09.2020	25.09.2020 / 735.000,00 zł	5.10.2020	200.000 – 16.10.2020 0, 200.000,00 – 21.10.2020 0 200.000 – 22.10.2020 0 75.000 – 23.10.2020 0	19.10.2020	Repertorium A nr 1808/20 z dnia 19.11.2020	Pismo z 28.09.2020 z prośbą o niezwłoczny zwrot wadium / zwrot – 30.09.2020
Nr 336/23 o pow. 362 m2, nr 336/19 o pow. 49 m2, nr 399/12 o pow. 17m2 / 24.06.2021	Zarządzenie nr 6644/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26.02.2021 – przetarg ustny nieograniczony	Cena wywoławcza – 300.000,00 zł netto Wadium – 60.000,00 / 20%, płatne do 5.05.2021 Postąpienie – 3.000,00 zł Termin przetargu – 13.05.2021	13.05.2021 / 303.000,00 zł netto Cena działki nr 336/23 – 266.094,60 zł netto jest zwolniona z podatku VAT – art. 43 ust. 1 pkt 10a. Cena działek nr 336/19 i 399/12 -	27.05.2021	243.000,00 – 25.05.2021 1	24.05.2021	Repertorium A nr 4245/21 z dnia 24.06.2021 Sprzedaż działek zwolniona z VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 w zw. z art. 2 pkt 33	Pismo z 13.05.2021 z prośbą o niezwłoczny zwrot wadium / zwrot – 17.05.2021

			36.905,40 zł netto plus podatek od towarów i usług				ustawy	
--	--	--	--	--	--	--	--------	--

W toku kontroli ustalono, co następuje:

- występowało zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 4 uchwały nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie (ze zmianami) o opinię w sprawie sprzedaży do: [1] właściwej jednostki pomocniczej Miasta Łodzi, [2] właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi i miejskich jednostek organizacyjnych, [3] innych organów właściwych ze względu na szczególne cechy lub przeznaczenie nieruchomości w szczególności: konserwatora zabytków, organów ochrony środowiska. **W przypadku sprzedaży działek nr 336/23, 336/19, 399/12 wystąpienie o udzielenie ww. opinii oraz ich udzielenie dotyczyło tylko działki 336/23 i 336/19, nie dotyczyło ono natomiast działki nr 399/12.** W dokumentacji znajdowało się tylko pismo z prośbą o opinię dotyczącą sprzedaży działki nr 339/12 skierowanie do PGE Dystrybucja S.A, Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o., Veolia, Orange. **Pismo z dnia 30 marca 2020 roku skierowane do Rady Osiedla Złotno z prośbą o wydanie opinii dotyczyło tylko działek nr 336/23 i 336/19.**

W dniu 3 lutego 2023 roku p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marek Józwiak, złożył wyjaśnienie o następującej treści „(...). *Miasto Łódź nabyło nieruchomość, oznaczoną jako działka nr 339/12 w obrębie P-5 na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego nr GN-IV.7532.273.2018.AGP z dnia 7 lutego 2019 r. co oznacza, że postępowanie w sprawie sprzedaży nieruchomości pierwotnie było prowadzone jedynie w przedmiocie działek nr 336/23 i 336/19 w obrębie P-5. Po nabyciu prawa własności działki nr 339/12 ustalono, iż działka nr 339/12 była ogrodzona wspólnie z działkami nr 336/23 i 336/19. Jej powierzchnia i wymiary uniemożliwiały samodzielne zagospodarowanie, tym samym dołączona została do oferty inwestycyjnej Miasta i przeznaczona do sprzedaży łącznej wraz z działkami nr 336/23 i 336/19. Rada Osiedla Złotno uchwałą nr 78/14/20 z dnia 30 kwietnia 2020 r. wydała opinię dla nieruchomości położonej przy Kwiatowej 13 nie przytaczając poszczególnych numerów działek. Jak już wskazano, działka nr 339/12 na dzień wydania opinii pozostawała wspólnie ogrodzona z działkami nr 336/23 i 336/19. Dlatego pomimo faktu, iż przez przeoczenie nie została uwzględniona w wystąpieniu do Rady Osiedla, nie ulegało wątpliwości, iż wchodzi ona w skład posesji położonej przy. ul. Kwiatowej 13”.*

Wyjaśnienie z dnia 3 lutego złożone przez p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości dotyczące sprzedaży działki nr 399/12 stanowi załącznik nr 4 do V Części protokołu kontroli.

- Prezydent Miasta Łodzi wydawał zarządzenia w sprawie przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży, które były podawane do publicznej wiadomości zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli poprzez: [1] wywieszanie na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń UMŁ, [2] zamieszczanie na stronach internetowych UMŁ, [3] ogłaszanie w prasie lokalnej informacji o zamieszczeniu wykazu;
- wykazy zawierały wszystkie informacje wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wraz z podaniem terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy;

- wartość nieruchomości została ustalona zgodnie z art. 67 ust. 1, ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - cena wywoławcza w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości;
- operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego były wykorzystywane zgodnie z art. 156 ust. 3, czyli w ciągu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia;
- Prezydent Miasta Łodzi wydawał zarządzenia w sprawie ogłoszenia przetargów na sprzedaż nieruchomości oraz powołaniu Komisji Przetargowej. Ogłoszenia o przetargu wywieszano w siedzibie Urzędu Miasta, opublikowano na stronie internetowej kontrolowanej jednostki oraz w BIP, a także podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe;
- ogłoszenia o przetargu zostały podane do publicznej wiadomości zgodnie z: [1] art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli nie wcześniej niż po upływie terminów o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 4, [2] § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, czyli co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, a w przypadku nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100 000 euro, co najmniej na okres 2 miesięcy przed wyznaczonym terminem przetargu;
- w ogłoszeniach o przetargach ustnych nieograniczonych były zamieszczone wszystkie niezbędne informacje zgodnie z § 13 ww. rozporządzenia;
- w ogłoszeniach o przetargach wadnia były ustalane w formie pieniężnej zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, w wysokości 20% ceny wywoławczej;
- terminy wniesienia wadium były ustalane zgodnie z § 4 ust. 6 ww. rozporządzenia - wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wniesienia;
- sporządzone protokoły z przetargów ustnych nieograniczonych zawierały wszystkie informacje wskazane w § 10 ust. 1 ww. rozporządzenia;
- były sporządzane informacje o wyniku przetargu zgodnie z § 12 ust. 1 ww. rozporządzenia, która zawierała wszystkie niezbędne elementy oraz była wywieszana na wymagany okres: [1] na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, [2] a od 6 października 2020 roku również w Biuletynie Informacji Publicznej¹³;
- nabywcy nieruchomości byli zawiadamiani o miejscu i terminie podpisania aktu notarialnego, zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W zawiadomieniach została zawarta informacja o tym, że jeżeli nabywca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi;
- wpłacone wadnia było zaliczane na poczet sprzedanej nieruchomości, a pozostała kwota była płacona przed podpisaniem umowy, czyli zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

¹³ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2020 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, wejście w życie 6 października 2020 roku.

- **wadnia osobom, które brały udział w przetargu ustnym nieograniczonym zostały zwrócone z naruszeniem terminu z § 4 ust. 7 pkt 2 ww. rozporządzenia - wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 8, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu (zgodnie z terminem wskazanym w ogłoszeniu o przetargu powinny być zwrócone w ciągu 3 dni od zamknięcia przetargu);**
- w wykazach oraz ogłoszeniach o przetargach dotyczących działek nr 336/23, 336/19, 399/12 i 492/1 cena wywoławcza była określana w wysokości netto plus podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami. Również w protokołach z przetargów została podana cena netto plus podatek VAT. Dopiero z aktów notarialnych sprzedaży działek wynikało, że działki są zwolnione z opodatkowania oraz podana podstawa tego zwolnienia.

W dniu 24 stycznia 2023 roku p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marek Józwiak złożył wyjaśnienie o następującej treści „W odpowiedzi na Pani e-mail z dnia 16 stycznia 2023 r., w którym prosi Pani o przygotowanie wyjaśnienia kwestii opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży działek nr 336/23, 336/19, 399/12 i 492/1 w obrębie P-5, Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem informuje co następuje. Zgodnie z art. 43 ust. 1. pkt 9 ustawy o VAT zwalnia się od podatku dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane. Definicję terenów budowlanych określono w art. 2 ust. 1 pkt 33 ustawy o VAT, zgodnie z którym są to grunty przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu – zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sprzedaży podlegały działki nr 336/19, 336/23, 399/12 oraz działka nr 492/1 w obrębie P-5. Działka nr 336/23 na dzień sprzedaży była działką zabudowaną, a jej sprzedaż podlegała zwolnieniu z VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy o VAT. Natomiast działki nr 336/19, 399/12 i 492/1 w obrębie P-5 na dzień sprzedaży były działkami niezabudowanymi. W dacie podpisania aktu notarialnego dla ww. nieruchomości brak było uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku kluczowe jest sprawdzenie czy na dzień sprzedaży dla sprzedawanych działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę, że wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy może zostać złożony w każdym momencie, a wydanie takiej decyzji trwa nie dłużej niż miesiąc, możliwe jest wydanie decyzji w okresie pomiędzy podjęciem zarządzenia a podpisaniem aktu notarialnego. W związku z powyższym, w trakcie opracowywania zarządzenia przetargowego nie można z góry założyć, że nieruchomość niezabudowana dla której brak jest uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie podlegać zwolnieniu z VAT z art. 43 ust. 1. pkt 9. Dlatego też w zarządzeniu znalazł się zapis o treści: „plus podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami”.

Wyjaśnienie z dnia 24 stycznia 2023 roku złożone przez p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marka Józwiaka stanowi załącznik nr 5 do V części protokołu kontroli.

DOCHODY ZE SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH NA RZECZ NAJEMCÓW

Zbycie lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym

Rada Miejska w Łodzi uchwałą nr XXX/776/16 z dnia 25 maja 2016 roku określiła zasady sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.

W powołanej wyżej uchwale Rada Miejska w Łodzi dokonała zmian uchwałami:

- nr XLII/1103/17 z dnia 22 lutego 2017 roku;
- nr LIV/1315/17 z dnia 5 lipca 2017 roku;
- nr LXII/1615/17 z dnia 13 grudnia 2017 roku.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 5195/VII/17 z dnia 26 stycznia 2017 roku ustaliła warunki sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Miasta Łódź, między innymi:

- cena sprzedaży lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym może być zapłacona jednorazowo lub w ratach (§ 3 ust. 1);
- przy zapłacie ceny jednorazowo bonifikata udzielona od ceny lokalu mieszkalnego podlega zabezpieczeniu hipotecznemu w wysokości 150% udzielonej bonifikaty (§ 4 ust. 1);
- cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może zostać rozłożona na 5 równych rat rocznych (§ 5 pkt 1). W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wierzytelności Miasta Łodzi podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu z tytułu bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego w wysokości 150% udzielonej bonifikaty, z tytułu nie spłaconej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego – w wysokości 150% wartości pozostałej do zapłaty ceny sprzedaży (§ 6 ust. 1);
- przy sprzedaży lokali mieszkalnych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu pobiera się pierwszą opłatę – w wysokości 15% ceny nieruchomości gruntowej, ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego i opłaty roczne (§ 7 ust. 1 i 2);
- nabywca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o treści: *„Znany jest mi stan techniczny budynku i lokalu na dzień sprzedaży oraz mam świadomość, że jako właściciel będę miał obowiązek ponoszenia kosztów remontów budynku”* (§ 8);
- **koszty sporządzenia wyceny lokalu mieszkalnego lub garażu przez rzeczoznawcę majątkowego ponosi nabywca. Nie pobiera się opłaty za sporządzoną pierwszą wycenę nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym. Koszty związane z wykonaniem każdej kolejnej wyceny nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym ponosi nabywca (§ 10).**

Zgodnie z wyjaśnieniem Mariusza Pujana, pełniącego obowiązki Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości, Departament Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi z dnia 18 stycznia 2023 roku: *„(...) Realizując zalecenie pokontrolne RIO w latach 2021-2022 nie były pobierane od nabywców koszty przygotowania lokali do sprzedaży. Dotyczy to zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych. Zmian*

w uregulowaniach wewnętrznych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych jeszcze nie przeprowadzono. Pracujemy nad nową uchwałą w sprawie zasad sprzedaży lokali, która ureguluje również kwestie związane z kosztami przygotowania lokali do sprzedaży.”

Wyjaśnienie z dnia 18 stycznia 2023 roku złożone przez p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marka Józwiaka stanowi załącznik nr 6 do V części protokołu kontroli.

Zapis § 10 ww. zarządzenia jest sprzeczny ze stosowaną praktyką oraz przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1889), które nie dają organowi wykonawczemu gminy podstaw do obciążania nabywców lokali obowiązkiem uiszczania zapłaty za sporządzenie wyceny nieruchomości.

Szczegółowej kontroli poddano umowy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców usytuowane pod niżej podanymi adresami:

Adres lokalu	Powierzchnia lokalu mieszkalnego (m ²)	Wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym (w zł)		Data zawarcia aktu notarialnego	Udzielona bonifikata (w %)	Kwota uzyskana ze sprzedaży (w zł)		Raty
		wartość udziału w gruncie	wartość lokalu mieszkalnego			lokalu	udziału w gruncie	
Traktorowa (...) ¹⁴	44,86	5.082,00	155.600,00	19.01.2021	80	31.120,00	1.016,40	1
Podgórna (...) ¹⁵	46,55	6.525,00	180.600,00	19.02.2021	80	36.120,00	1.305,00	1
Dębowa (...) ¹⁶	57,96	11.644,00	142.000,00	12.01.2021	80	14.200,00	1.164,40	1
Obywatelska (...) ¹⁷	37,60	5.896,00	113.000,00	19.02.2021	80	22.600,00	1.179,20	1
Odyńca (...) ¹⁸	26,82	1.360,00	87.600,00	19.02.2021	80	17.520,00	272,00	1

W dniu 15 października 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie nr 5338/VIII/20 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach położonych w Łodzi. Wykazy nieruchomości do sprzedaży były zawarte w załączniku do ww. zarządzenia. Wykaz podano do publicznej wiadomości w terminie od dnia 19 października do dnia 9 listopada 2020 roku. Ponadto: [1] w ww. wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ujęto wszystkie wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami informacje; [2] ogłoszenie o wywieszeniu wykazów

¹⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

¹⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

opublikowano w prasie lokalnej – Dzienniku Łódzkim oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta; [3] wartość sprzedawanych lokali wraz z udziałem w prawie własności gruntu, określana była na podstawie operatów szacunkowych, sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

Kontrolujące w wyniku prowadzonych czynności kontrolnych ustaliły, że wartość udziału we współwłasności gruntu oraz udziału gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste jako prawa związanego z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym ustalana była na podstawie operatów szacunkowych:

- operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przy ul. Traktorowej (...) ¹⁹ sporządzono w dniu 28 sierpnia 2020 roku;
- operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przy ul. Podgórznej (...) ²⁰ sporządzono w dniu 28 sierpnia 2020 roku;
- operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przy ul. Dębowej (...) ²¹ sporządzono w dniu 31 sierpnia 2020 roku;
- operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przy ul. Obywatelskiej (...) ²² sporządzono w dniu 13 lipca 2020 roku;
- operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przy ul. Odyńca (...) ²³ sporządzono w dniu 28 sierpnia 2020 roku.

Stwierdzono przestrzeganie art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym - operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

W wyniku kontroli przedłożonej dokumentacji dotyczącej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w wybranej próbie, stwierdzono:

¹⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

- sprzedaży nieruchomości dokonano na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 roku nr XXX/776/16 w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi ze zmianami wynikającymi z uchwał Rady Miejskiej w Łodzi nr: [1] XLII/1103/17 z dnia 22 lutego 2017 roku; [2] LIV/1315/17 z dnia 5 lipca 2017 roku; [3] LXII/1615/17 z dnia 13 grudnia 2017 roku;
- podstawą przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży były wnioski zainteresowanych najemców, z którymi umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony (§ 6 ust. 1 i 2 uchwały), załączono umowy najmu zawierane z wnioskującymi o nabycie lokalu;
- w dokumentacji zgromadzono zaświadczenia z Zarządu Lokali Miejskich o niezaleganiu z opłatami na rzecz Miasta (§ 6 ust. 2);
- od wartości nieruchomości wycenionych w operatach szacunkowych udzielano bonifikat zgodnie z § 8 uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr XXX/776/16 z dnia 25 maja 2016 roku wraz ze zmianą z uchwały nr LXII/1615/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2017 r.: [1] 80% w przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1946 roku, [2] 70% w przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wybudowanych pomiędzy dniem 1 stycznia 1946 roku, a dniem 31 grudnia 1989 roku – wysokość tej bonifikaty została zastosowana do wszystkich przyjętych do próby kontroli transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, [3] 50% w przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wybudowanych po 31 grudnia 1989 roku, [4] w przypadku jednorazowej wpłaty przez nabywcę ceny nieruchomości udzielano dodatkowej bonifikaty w wysokości 10% ceny lokalu, zgodnie z § 11 wskazanej wyżej uchwały – dodatkowa bonifikata została zastosowana do wszystkich przyjętych do próby kontroli transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych,
- ww. bonifikata z tytułu nabycia lokalu dotyczyła także pierwszej opłaty z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, zgodnie z art. 68 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- wierzytelności Miasta Łódź z tytułu bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego podlegały zabezpieczeniu hipotecznemu w wysokości 150% udzielonej bonifikaty. W aktach notarialnych zawierano klauzulę, iż nabywcy ustanawiają na rzecz Miasta Łodzi hipotekę na zabezpieczenie wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu zwrotu udzielonej przy sprzedaży lokalu bonifikaty, po jej waloryzacji wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu nieterminowego zwrotu i kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego.

DOCHODY ZE SPRZEDAŻY LOKALI UŻYTKOWYCH NA RZECZ NAJEMCÓW

Kontroli poddano sprzedaż niżej wymienionych lokali użytkowych:

- przy ul. Kościuszki 67 lok. 2U na kwotę 471.959,51 zł;
- przy ul. Lipowej 48 lok. 1U na kwotę 554.450,00 zł;
- przy ul. Struga 51 lok 1U na kwotę 515.600,00 zł;
- przy ul. Piotrkowskiej 133 lok. 5U na kwotę 781.048,06 zł;

- przy ul. Piotrkowskiej 71 lok. 2U na kwotę 716.680,00 zł.

Sprzedaż lokalu użytkowego nr 2U przy ul. Kościuszki 67, o powierzchni lokalu 159,66 m²

W dniu 13 maja 2019 roku Prezydent Miasta wydała zaświadczenie nr DAR-UA-IV.367.2019, że lokal nr 2U jest lokalem samodzielnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Uchwałą nr 16/2/2019 z dnia 1 lipca 2019 roku Zarząd Osiedla Katedralna zaopiniował pozytywnie wniosek Zarządu Lokali Miejskich Rejon Obsługi Najemców nr 10 w sprawie sprzedaży na rzecz najemcy ww. lokalu użytkowego.

Określenia wartości rynkowej prawa własności gruntu dokonał w dniu 17 listopada 2020 roku rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 6053. Wartość nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 326/1 o powierzchni 871m² położonej w Łodzi w obrębie S-6 przy Al. Tadeusza Kościuszki 67 oszacowano na kwotę 1.427.000,00 zł. Wartość udziału w gruncie ww. nieruchomości wyniosła 115.559,51 zł (1.427.000,00 zł x 15966/197158).

W dniu 19 listopada 2020 roku został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnienia nr 4023 operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 15966/197158. Wartość ww. nieruchomości oszacowano na kwotę 356.400,00 zł.

Zarządzeniem nr 6396/VII9/21 z dnia 29 stycznia 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi przeznaczyła do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale mieszkalne i użytkowe, usytuowane w budynkach położonych w Łodzi, w tym lokal użytkowy nr 2U przy al. Tadeusza Kościuszki 67. W wykazie określono: [1] cenę za lokal 356.400,00 zł, [2] cenę za udział w nieruchomości gruntowej – 115.559,51 zł, [3] termin na złożenie wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu, [4] sprzedaż zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Z adnotacji na wykazie wynikało, że wykaz wywieszono na stronie Urzędu w okresie od dnia 3 lutego do dnia 24 lutego 2021 roku. Wykaz podano do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie na stronie internetowej jednostki i w BIP w dniu 3 lutego 2021 roku oraz w Dzienniku Łódzkim z dnia 4 lutego 2021 roku.

Cena sprzedaży lokalu użytkowego 2U wraz z udziałem wynoszącym 15966/197158 części w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynków wynosi łącznie 471.959,51 zł, kwotę tę zobowiązał się uregulować kupujący w pięciu ratach rocznych, tj. po 94.391,90 zł.

W dniu 27 października 2021 roku został podpisany akt notarialny Repertorium A nr 5502/2021. W akcie określono, że wydanie i odbiór lokalu przedmiotowego lokalu, nastąpiły przy zawarciu umowy najmu tegoż lokalu. Koszty aktu poniosła nabywająca. W akcie zastrzeżono, że w przypadku zbycia lokalu nabywca zobowiązany jest do natychmiastowej spłaty pozostałej reszty sprzedaży wraz z odsetkami.

Sprzedaż lokalu użytkowego nr 1U przy ul. Lipowej 48, o powierzchni użytkowej 137,55 m²

W dniu 14 maja 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydała zaświadczenie nr DAR-UA-XIV.336.2020 (znak pisma DAR-UA-XIV.7120.72.2020), że ww. lokal inny niż mieszkalny,

znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym jest lokalem samodzielnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Wartość prawa własności gruntu (działka nr 156 o powierzchni 1201 m² w obrębie P-19) została oszacowana na kwotę 675.000,00 zł. Operat szacunkowy sporządził w dniu 23 lutego 2021 roku rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 6053.

Wartość rynkowa prawa własności lokalu użytkowego nr 1U położonego w Łodzi przy ul. Lipowej 48 wraz z udziałem 0,126 w nieruchomości wspólnej została oszacowana na kwotę 469.400,00 zł. Operat szacunkowy sporządził w dniu 28 czerwca 2021 roku rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 4023.

Wartość rynkowa gruntu pod nieruchomością zgodnie z „Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 156 o powierzchni 1201 położonej w Łodzi, w obrębie P-19 przy Lipowej 48” została oszacowana na kwotę 675.000,00 zł. Operat szacunkowy sporządził w dniu 23 lutego 2021 roku rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 6053. Wartość udziału w gruncie wyniosła 126/1000, co do sprzedawanego lokalu stanowiło wartość 85.050,00 zł.

Pismem z dnia 16 grudnia 2019 roku poinformowano Radę Osiedla „Stare Polesie” o przeznaczeniu do sprzedaży ww. lokalu użytkowego. Uchwałą nr 17/10/2020 Zarządu Osiedla Stare Polesie z dnia 16 stycznia 2020 roku Zarząd Osiedla nie wniósł uwag do możliwości sprzedaży lokalu użytkowego nr 1U przy ul. Lipowej 48 o powierzchni 137,55m² na rzecz najemcy (data wpływu uchwały do Urzędu Miasta Łodzi 27 stycznia 2020 roku).

Zarządzeniem nr 8096/VII/21 z dnia 17 sierpnia 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi przeznaczyła do sprzedaży samodzielne w trybie bezprzetargowym lokale mieszkalne i użytkowe, usytuowane w budynkach położonych w Łodzi, w tym lokal użytkowy nr 1U przy ul. Lipowej 48. W wykazie określono: [1] cenę za lokal 469.400 zł, [2] cenę za udział w nieruchomości gruntowej – 85.050,00 zł, [3] termin na złożenie wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu, [4] sprzedaż zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Z adnotacji na wykazie wynikało, że wykaz wywieszono na stronie Urzędu w okresie od dnia 20 sierpnia do dnia 10 września 2021 roku. Wykaz podano do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie na stronie internetowej jednostki i w BIP w dniu 20 sierpnia 2021 roku oraz w Dzienniku Łódzkim z dnia 20 sierpnia 2021 roku.

Pismem z dnia 7 października 2021 roku nr DM-ZNN-III.7125.6.27.2020 wysłano do dotychczasowego najemcy zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży

W dniu 26 października 2021 roku został spisany protokół w sprawie sprzedaży lokalu użytkowego nr 1U – usytuowanego w budynku przy ul. Lipowej 48 w Łodzi, wraz ze sprzedaż ułamkowej części gruntu, w drodze bezprzetargowej.

Nabywca nieruchomości wpłaciła na poczet ceny kwotę 110.890,00 zł. Resztę ceny w kwocie 443.560,00 zł zobowiązała się spłacić Miastu Łódź w czterech kolejnych równych ratach rocznych, wynoszących po 110.890,00 zł wraz z odsetkami płatnymi w terminach rocznych, przypadających odpowiednio na dzień zawarcia umowy sprzedaży, liczonymi od niespłaconej ceny według stopy procentowej redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim obowiązującej w okresie spłaty.

W dniu 24 listopada 2021 roku został podpisany akt notarialny Repertorium A nr 2734/2021. W akcie określono, że wydanie i odbiór lokalu przedmiotowego lokalu, nastąpiły przy zawarciu umowy najmu tegoż lokalu. Koszty aktu poniosła nabywająca. W akcie zastrzeżono, że w przypadku zbycia lokalu nabywca zobowiązany jest do natychmiastowej spłaty pozostałej reszty sprzedaży wraz z odsetkami.

Sprzedaż lokalu użytkowego nr U1 przy ul. A. Struga 52, o powierzchni 138,78 m²

Samodzielność lokalu użytkowego U1 stwierdzono na podstawie zaświadczenia nr DAR-UA-XIV.279.2020 wydanego przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 21 kwietnia 2020 roku.

Pismem z dnia 7 lipca 2020 roku nr DM-ZNN-III.7125.6.23.2020 Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości skierował pismo do Rady Osiedla „Stare Polesie” z prośbą o opinię ww. lokalu użytkowego na rzecz najemcy.

Wyceny aktualnej wartości rynkowej prawa własności gruntu (działka nr 36/2 o powierzchni 1038 m²) dokonał w dniu 13 stycznia 2021 roku rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 6053. Wartość prawa własności gruntu została oszacowana na kwotę 592.000,00 zł. Udział w gruncie wyniósł 0,131, wartość gruntu do lokalu stanowiła kwotę 77.552,00 zł.

Wyceny wartości rynkowej prawa własności lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej 0,131 dokonał w dniu 4 lutego 2021 roku rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 4023. Wartość lokalu została oszacowana na kwotę 592.000,00 zł.

Zarządzeniem nr 5426/VIII/20 z dnia 22 października 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi przeznaczyła do sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielne lokale użytkowe, usytuowane w budynkach położonych w Łodzi, stanowiących własność Miasta Łodzi wraz z udziałem wprawie własności gruntu oraz ogłoszenia ich wykazu. W wykazie określono: [1] cenę wywoławczą lokalu na kwotę 515.00,00 zł i udziału w nieruchomości gruntowej na kwotę 78.076,00 zł, [2] termin na złożenie wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu oraz [3] sprzedaż lokali zwolniona z podatku VAT, na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Na wykazie zawarto adnotację, że wykaz podlega publikacji w okresie od dnia 24 maja do dnia 14 czerwca 2021 roku. Wykaz udostępniono na stronie internetowej jednostki oraz w BIP w dniu 24 maja 2021 roku oraz opublikowano w Dzienniku Łódzkim w dniu 24 maja 2021 roku.

Zarządzeniem nr 7262/VIII/21 z dnia 18 maja 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi przeznaczyła do sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielne lokale użytkowe, usytuowane w budynkach położonych w Łodzi, stanowiących własność Miasta Łodzi wraz z udziałem wprawie własności gruntu oraz ogłoszenia ich wykazu. W wykazie określono: [1] cenę wywoławczą lokalu na kwotę 515.00,00 zł i udziału w nieruchomości gruntowej na kwotę 78.076,00 zł, [2] termin na złożenie wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu oraz [3] sprzedaż lokali zwolniona z podatku VAT, na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

W dniu 8 lipca 2021 roku zostało sporządzone do najemcy zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży zgodnie z art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku

o gospodarce nieruchomościami oraz stosowanie do § 4 uchwały nr IX/113/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 roku w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową wraz ze zmianami.

Został sporządzony protokół w sprawie sprzedaży ww. lokalu użytkowego w dniu 25 sierpnia 2021 roku sprzedawany na rzecz najemców.

Część ceny w kwocie 118.630,40 zł została przez kupujących zapłacona przelewem przed podpisaniem aktu, natomiast reszta ceny w kwocie 474.521,60 zł kupujący zobowiązali się solidarnie zapłacić w kolejnych czterech ratach po 118.630,40 zł wraz z odsetkami, płatnymi w terminach rocznych przypadających odpowiednio na dzień zawarcia umowy sprzedaży, liczonymi od niespłaconej ceny według stopy procentowej redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim obowiązującej w okresie spłaty.

W dniu 7 września 2021 roku został podpisany akt notarialny Repertorium A nr 3965/2021. W akcie zastrzeżono, że w przypadku zbycia lokalu nabywca zobowiązany jest do natychmiastowej spłaty pozostałej reszty sprzedaży wraz z odsetkami. Określono także, że wydanie i odbiór lokalu nastąpiło w dniu zawarcia umowy najmu. Koszty aktu poniósł kupujący.

Sprzedaż lokalu użytkowego nr 5U przy ul. Piotrkowskiej 133, o powierzchni lokalu 131,12 m²

W dniu 15 grudnia 2020 roku Prezydent Miasta wydała zaświadczenie nr DPRG-UA-I.916.2020 (znak pisma DPRG-UA-I.7120.59.2020), że lokal nr 5U jest lokalem samodzielnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Uchwałą nr 166/16/2021 z dnia 26 maja 2021 roku Zarząd Osiedla Katedralna zaopiniował pozytywnie wniosek Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w sprawie sprzedaży na rzecz najemcy ww. lokalu użytkowego.

Określenia wartości rynkowej prawa własności gruntu dokonał w dniu 23 lutego 2021 roku rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 6053. Wartość nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 353/4 o powierzchni 689 m² położonej w Łodzi w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 133 oszacowano na kwotę 1.335.000,00 zł. Wartość udziału w gruncie ww. nieruchomości wyniosła 1.225.448,06 zł (1.335.000,00 zł x 13112/139536).

W dniu 25 lutego 2021 roku został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnienia nr 4023 operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 13112/139536. Wartość ww. nieruchomości oszacowano na kwotę 479.900,00 zł.

Zarządzeniem nr 7262/VIII/21 z dnia 18 maja 2021 roku Prezydent Miasta Łodzi przeznaczyła do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale mieszkalne i użytkowe, usytuowane w budynkach położonych w Łodzi, w tym lokal użytkowy nr 5U przy ul. Piotrkowskiej 133. W wykazie określono: [1] cenę za lokal 655.600,00 zł, [2] cenę za udział w nieruchomości gruntowej – 125.448,06 zł, [3] termin na złożenie wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu, [4] sprzedaż zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Z adnotacji na wykazie wynikało, że wykaz wywieszono na stronie Urzędu w okresie od dnia 24 maja do dnia 14 czerwca 2021 roku. Wykaz podano do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie na stronie internetowej jednostki i w BIP w dniu 24 maja 2021 roku oraz w Dzienniku Łódzkim z dnia 24 maja 2021 roku.

Cena sprzedaży lokalu użytkowego 5U wraz z udziałem wynoszącym 13112/139536 części w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynków wynosiła łącznie 781.048,06 zł, kwotę tę uregulowano jednorazową wpłatą przed podpisaniem aktu notarialnego.

W dniu 8 września 2021 roku został podpisany akt notarialny Repertorium A nr 4448/2021. W akcie określono, że wydanie i odbiór lokalu przedmiotowego lokalu, nastąpiły przy zawarciu umowy najmu tegoż lokalu. Koszty aktu poniosła nabywająca. W akcie zastrzeżono, że w przypadku zbycia lokalu nabywca zobowiązany jest do natychmiastowej spłaty pozostałej reszty sprzedaży wraz z odsetkami.

Sprzedaż lokalu użytkowego nr 2U przy ul. Piotrkowskiej 71, o powierzchni 124,10 m²

Samodzielność lokalu użytkowego 2U stwierdzono na podstawie zaświadczenia nr DAR-UA-IV.107.2019, (znak pisma DAR-UA-IV.7120.99.2019) wydanego przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 31 stycznia 2019 roku.

Uchwałą nr 741/62/2019 Zarządu Osiedla Katedralna z dnia 16 stycznia 2019 r. w sprawie wyrażenia opinii sprzedaży lokalu użytkowego nr „2U” na rzecz najemcy położonego w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 71 zaopiniowano pozytywnie wniosek Zarządu Lokali Miejskich Rejon Obsługi Najemców nr 11 w sprawie sprzedaży ww. lokalu.

Wyceny aktualnej wartości rynkowej prawa własności gruntu (działka nr 88/13 o powierzchni 696 m²) dokonał w dniu 29 września 2020 roku rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 6053. Wartość prawa własności gruntu została oszacowana na kwotę 1.374.000,00 zł. Udział w gruncie wyniósł 0,070, wartość gruntu do lokalu stanowiła kwotę 96.180,00 zł.

Wyceny wartości rynkowej prawa własności lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej 0,070 dokonał w dniu 15 października 2020 roku rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 4023. Wartość lokalu została oszacowana na kwotę 448.000,00 zł. Cenę sprzedaży ustalono w wartości 620.500,00 zł, łącznie z wartością gruntu wyniosła ona 716.680,00 zł.

Zarządzeniem nr 6102/VIII/20 z dnia 29 grudnia 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi przeznaczyła do sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielne lokale użytkowe, usytuowane w budynkach położonych w Łodzi, stanowiących własność Miasta Łodzi wraz z udziałem wprawie własności gruntu oraz ogłoszenia ich wykazu. W wykazie określono: [1] cenę wywoławczą lokalu na kwotę 620.500,00 zł i udziału w nieruchomości gruntowej na kwotę 96.180,00 zł, [2] termin na złożenie wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu oraz [3] sprzedaż lokali zwolniona z podatku VAT, na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Na wykazie zawarto adnotację, że wykaz podlega publikacji w okresie od dnia 19 stycznia 2021 roku do dnia 9 lutego 2021 roku. Wykaz udostępniono na stronie internetowej jednostki oraz w BIP w dniu 19 stycznia 2021 roku oraz opublikowano w Dzienniku Łódzkim w dniu 21 stycznia 2021 roku.

W dniu 17 lutego 2021 roku zostało sporządzone do najemcy zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży zgodnie z art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz stosowanie do § 4 uchwały nr IX/113/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 roku w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową wraz ze zmianami.

Został sporządzony protokół w sprawie sprzedaży ww. lokalu użytkowego w dniu 12 maja 2021 roku sprzedawany na rzecz najemcy.

Cenę lokalu ustalono na 620.500,00 zł, łączna cena wraz z ułamkowym udziałem w prawie własności gruntu wyniosła 716.680,00 zł. Należność uregulował Kupujący jednorazową wpłatą przed podpisaniem aktu notarialnego.

W dniu 1 czerwca 2021 roku został podpisany akt notarialny Repertorium A nr 2840/2021.

W wyniku kontroli dokumentacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości stwierdzono:

- sprzedaży lokali dokonano na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 roku nr IX/113/03 w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową (tekst jednolity wskazanej uchwały ogłoszono w dniu 23 stycznia 2008 roku uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XXV/519/08), ze zmianami wynikającymi z uchwał Rady Miejskiej w Łodzi nr: [1] XL/0799/08 z dnia 24 września 2008 roku; [2] LXXIX/1409/10 z dnia 10 lutego 2010 roku; [3] XI/138/11 z dnia 30 marca 2011 roku; [4] LXII/1318/13 z dnia 16 maja 2013 roku;
- sprzedaż najemcom lokali odbywała się na ich wniosek, po sprawdzeniu spełnienia warunków określonych w § 4 ww. uchwały tj. [1] czy nie zalegały z opłatami na rzecz Miasta związanymi z lokalem, który chcą nabyć, [2] czy są użytkownikami lokalu, który chcą nabyć co najmniej 1 rok, w dokumentacji przekazanej do kontroli znajdowały się umowy najmu zawierane z wnioskującymi o nabycie lokalu, poświadczające okres najmu lokalu niezbędny do zawarcia umowy;
- nabywcy składali oświadczenie o treści „znany jest mi stan techniczny budynku i lokalu na dzień sprzedaży oraz mam świadomość, że jako współwłaściciel będę miał obowiązek ponoszenia kosztów remontów budynku”, zgodnie z § 2 pkt 4 ww. uchwały;
- w dokumentacji przedstawionej do kontroli znajdowały się zaświadczenia z właściwej administracji nieruchomościami o niezaleganiu z opłatami na rzecz Miasta;
- w przypadku zapłacenia przez najemcę ceny lokalu wpłatą jednorazową – koszty związane z przygotowaniem dokumentacji geodezyjno-prawnej, wyceną nieruchomości oraz sporządzeniem aktu notarialnego poniosło miasto Łódź, ale w wysokości nie wyższej niż 30% ceny zakupu co było zgodne z w § 5 pkt 10 ww. uchwały;
- wartość lokalu użytkowego oraz odpowiedniej części gruntu przekazywanego w użytkowanie wieczyste lub na własność ustalana była na podstawie operatów szacunkowych;
- w przypadku płatności ratalnej w celu zabezpieczenia wierzytelności gminy Miasta Łódź z tytułu zapłaty reszty ceny za lokal wraz z odsetkami umownymi, odsetkami

ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi zapłaty oraz kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego ustanawiano hipotekę;

- w aktach notarialnych zawierano klauzulę, iż nabywcy ustanawiają na rzecz Miasta Łodzi prawo odkupu w okresie 5 lat od daty sprzedaży lokalu, stosownie do § 6 pkt 1 wskazanej uchwały;
- w przypadku rozłożenia ceny na raty ustalona cena była rozłożona na równe raty roczne nie dłuższe niż 5 lat, pierwsza rata w wysokości co najmniej 20% ceny lokalu użytkowego podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży, pozostałą należność nabywca spłacał (zgodnie z zapisami aktów notarialnych) w rocznych ratach wraz z odsetkami płatnymi w terminach rocznych przypadających odpowiednio na dzień zawarcia umowy sprzedaży, rozłożona na raty nie spłacona część ceny zakupu podlegała oprocentowaniu wg stopy procentowej redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim co było zgodne z § 5 pkt 11 ww. uchwały.

DOCHODY ZE SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH (DOMÓW JEDNORODZINNYCH) I LOKALI UŻYTKOWYCH – Z CENĄ ROZŁOŻONĄ NA RATY

Kontrolujące dokonały kontroli prawidłowości procedury zbywania lokali użytkowych, mieszkalnych, domów jednorodzinnych z ceną rozłożoną na raty na wybranej losowo próbie oraz sprawdziły terminowość wpłacania rat wraz z należnymi odsetkami przypadających do spłaty w: 2021 roku (pierwsza rata podlegająca zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży) oraz w 2022 roku.

Próba ujęta w tabeli poniżej obejmuje: [1] lokale mieszkalne - 7 umów sprzedaży, [2] lokale użytkowe - 3 umowy sprzedaży i [3] budynki mieszkalne - 1 umowa sprzedaży. Dane ujęte w tabeli dotyczące ilości i wysokości rat, a także terminu wpłaty ustalono w oparciu o przedłożone kontrolującym protokoły uzgodnień i sporządzone na ich podstawie akty notarialne dotyczące sprzedaży poszczególnych nieruchomości.

Adres	Data sporządzenia protokołu	Akt notarialny	Data aktu notarialnego	Cena nabycia nieruchomości	Ilość rat	Wielkość raty
Lokale mieszkalne						
Próchnika (...) ²⁴	20.04.2021	Rep. A 770/2021	14.05.2021	90.587,88	5	22.646,97
Liściasta (...) ²⁵	19.07.2021	Rep. A 18006/2021	19.11.2021	80.637,90	5	16.127,58
Kopcińskiego (...) ²⁶	18.08.2021	Rep. A 4082/2021	20.08.2021	15.526,00	5	3.105,20
Bolesława Szczodrego (...) ²⁷	18.05.2021	Rep. A 3725/2021	30.05.2021	93.360,00	5	24.157,70

²⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

PROTOKÓŁ Z KONTROLI KOMPLEKSOWEJ PRZEPROWADZONEJ W MIEŚCIE ŁODZI
Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi, ul. Ogrodowa 28d
90-431 Łódź, tel. (0-42) 6366896, fax (0-42) 6367424

Północna (...) ²⁸	20.10.2021	Rep. A 4671/2021	26.11.2021	63.028,80	5	12.605,76
Felińskiego (...) ²⁹	22.07.2021	Rep. A 3354/2021	29.07.2021	28.134,00	5	5.626,80
Wschodnia (...) ³⁰	16.06.2021	Rep. A 4179/2021	18.06.2021	18.688,00	5	3.737,60
Lokale użytkowe						
Wschodnia 69 lok. 4U	22.03.2021	Rep. A 719/2021	30.03.2021	134.398,44	5	26.879,69
Piotrkowska 59 lok. 4U	19.11.2021	Rep. A 5885/2021	02.12.2021	66.501,74	5	13.300,35
Kościuszki 27 lok. 2U	08.11.2021	Rep. A 18515/2021	01.12.2021	447.460,00	5	89.492,00
Budynek mieszkalny						
Aleksandra (...) ³¹	25.03.2021	Rep. A 517/2021	23.04.2021	129.634,94	5	25.926,99

Ustalenia kontroli:

Sprzedaż lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny został dokonana na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr XXX/776/16 z dnia 25 maja 2016 roku, która określiła zasady sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny wraz ze zmianami uchwałami: [1] nr XLII/1103/17 z dnia 22 lutego 2017 roku, [2] nr LIV/1315/17 z dnia 5 lipca 2017 roku oraz [3] nr LXII/1615/17 z dnia 13 grudnia 2017 roku. Ponadto Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 5195/VII/17 z dnia 26 stycznia 2017 roku ustalił warunki sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny stanowiących własność Miasta Łódź.

W sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach położonych w Łodzi, stanowiących własność Miasta Łodzi wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz ogłoszenia ich wykazu zostały wydane zarządzenia: [1] nr 4378/VIII/20 z dnia 18 czerwca 2020 roku, [2] nr 5338/VIII/20 z dnia 15 października 2020 roku, [3] nr 6681/VIII/21 z dnia 3 marca 2021 roku, [4] nr 6682/VIII/21 z dnia 3 marca 2021 roku, [5] nr 7538/VIII/21 z dnia 21 czerwca 2021 roku oraz [6] nr 8274/VIII/21 z dnia 7 września 2021 roku. Wykazy nieruchomości do sprzedaży były zawarte w załączniku do ww. zarządzenia, zawarto w nich informację kiedy zostały wywieszane na tablicy ogłoszeń. Ponadto: [1] w ww. wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ujęto wszystkie wymagane w art. 35 ust. 2

²⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

²⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

ustawy o gospodarce nieruchomościami informacje, [2] ogłoszenie o wywieszeniu wykazów opublikowano w prasie lokalnej – Dzienniku Łódzkim oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, [3] wartość sprzedawanych lokali wraz z udziałem w prawie własności gruntu, określana była na podstawie operatów szacunkowych, sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

W wyniku kontroli dokumentacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości stwierdzono, że w przyjętej próbie kontroli zgodnie z ww. uregulowaniami:

- podstawą przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży były wnioski zainteresowanych najemców, z którymi umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony, załączono umowy najmu zawierane z wnioskującymi o nabycie lokalu;
- wartość lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny został ustalana była podstawie operatów szacunkowych, operaty szacunkowe były wykorzystywane zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- w dokumentacji przedstawionej do kontroli znajdowały się zaświadczenia z właściwej administracji nieruchomości o niezaleganiu z opłatami na rzecz Miasta;
- nabywcy przed zawarciem umowy sprzedaży składali oświadczenia o treści: *„znany jest mi stan techniczny budynku i lokalu na dzień sprzedaży oraz mam świadomość, że jako właściciel będę miał obowiązek ponoszenia kosztów remontów budynku”*;
- od wartość lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny została ustalana była podstawie operatów szacunkowych udzielana była bonifikata związana z datą budowy lub datą zakończenia remontu/modernizacji budynków ze środków finansowych Miasta;
- cena sprzedaży lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny została rozłożona na 5 równych rat rocznych;
- wierzytelności Miasta Łodzi podlegały zabezpieczeniu hipotecznemu z tytułu bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego w wysokości 150% udzielonej bonifikaty, z tytułu nie spłaconej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego – w wysokości 150% wartości pozostałej do zapłaty ceny sprzedaży: [1] w celu zabezpieczenia wierzytelności sprzedawcy z tytułu zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi zapłaty, kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego – kupujący ustanawiali na pierwszym miejscu na nabytym lokalu na rzecz miasta Łódź hipotekę, [2] w celu zabezpieczenia wierzytelności sprzedawcy z tytułu zapłaty reszty ceny lokalu rozłożonej na raty wraz z odsetkami umownymi oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi ich zapłaty, kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego – kupujący ustanawiał hipotekę na drugim miejscu na nabytym lokalu – na rzecz Miasta Łódź.

Sprzedaży lokali użytkowych dokonano na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 roku nr IX/113/03 w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową (tekst jednolity wskazanej uchwały ogłoszono w dniu 23 stycznia 2008 roku uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XXV/519/08), ze zmianami wynikającymi z uchwał Rady Miejskiej w Łodzi nr: [1] XL/0799/08 z dnia 24 września 2008 roku, [2] LXXIX/1409/10 z dnia 10 lutego 2010

roku, [3] XI/138/11 z dnia 30 marca 2011 roku, [4] LXII/1318/13 z dnia 16 maja 2013 roku.

W sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach położonych w Łodzi, stanowiących własność Miasta Łodzi wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz ogłoszenia ich wykazu zostały wydane zarządzenia: [1] nr 8096/VIII/21 z dnia 17 sierpnia 2021 roku, [2] nr 6397/VIII/21 z dnia 29 stycznia 2021 roku. Wykazy nieruchomości do sprzedaży były zawarte w załączniku do ww. zarządzenia, zawarto w nich informację kiedy zostały wywieszane na tablicy ogłoszeń. Ponadto: [1] w ww. wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ujęto wszystkie wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami informacje, [2] ogłoszenie o wywieszeniu wykazów opublikowano w prasie lokalnej – Dzienniku Łódzkim oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, [3] wartość sprzedawanych lokali wraz z udziałem w prawie własności gruntu, określana była na podstawie operatów szacunkowych, sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

W wyniku kontroli dokumentacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości stwierdzono:

- sprzedaż najemcom lub dzierżawcom lokali odbywała się na ich wniosek, po sprawdzeniu spełnieniu warunków określonych w § 4 uchwały tj. [1] nie zalegały z opłatami na rzecz Miasta związanymi z lokalem, który chcą nabyć, [2] są użytkownikami lokalu, który chcą nabyć co najmniej 1 rok, w dokumentacji przekazanej do kontroli znajdowały się umowy najmu zawierane z wnioskującymi o nabycie lokalu, poświadczające okres najmu lokalu niezbędny do zawarcia umowy;
- nabywcy składali oświadczenie o treści „znany jest mi stan techniczny budynku i lokalu na dzień sprzedaży oraz mam świadomość, że jako współwłaściciel będę miał obowiązek ponoszenia kosztów remontów budynku”, zgodnie z § 2 pkt 4 ww. uchwały;
- w dokumentacji przedstawionej do kontroli znajdowały się zaświadczenia z właściwej administracji nieruchomościami o niezaleganiu z opłatami na rzecz Miasta;
- w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnych lokali użytkowych usytuowanych w budynkach położonych w Łodzi, stanowiących własność Miasta Łodzi wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz ogłoszenia ich wykazu zostały wydane stosowne zarządzenia;
- wartość lokalu użytkowego oraz odpowiedniej części gruntu przekazywanego w użytkowanie wieczyste lub na własność ustalana była podstawie operatów szacunkowych, operaty szacunkowe były wykorzystywane zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- w celu zabezpieczenie wierzytelności gminy Miasta Łódź z tytułu zapłaty reszty ceny za lokal wraz z odsetkami umownymi, odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi zapłaty wraz oraz kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego ustanawiano hipotekę;
- w aktach notarialnych zawierano klauzulę, iż nabywcy ustanawiają na rzecz Miasta Łodzi prawo odkupu w okresie 5 lat od daty sprzedaży lokalu.

Ustalenia w zakresie ceny rozłożonej na raty

Kontrolę terminowości wpłat rat wynikających z wymienionych w tabeli powyżej umów sprzedaży z ceną rozłożoną na raty wraz z należnymi odsetkami przeprowadzono w oparciu o przedłożone kontrolującym protokoły z rokowań wraz z aktami notarialnymi, dowodami wpłat poszczególnych rat i należnych odsetek oraz wystawionymi przez Miasto Łódź monitami/wezwaniami do zapłaty.

Ustalona cena była rozłożona na równe raty roczne nie dłuższe niż 5 lat, pierwsza rata ustalona została w wysokości 20% ceny nieruchomości i podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży. Pozostałą należność nabywca zobowiązał się spłacać (zgodnie z zapisami aktów notarialnych) w rocznych ratach wraz z odsetkami płatnymi w terminach rocznych przypadających odpowiednio na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny zakupu podlegała oprocentowaniu wg stopy procentowej redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim. Do kontroli przedstawiono potwierdzenia wpłaty rat.

Ustalono, co następuje odnośnie rat należnych za sprzedane lokale mieszkalne:

- ul. Szczodrego (...) ³², rata w wysokości 24.157,70 zł, powinna zostać zapłacona w dniu 26 maja 2022 roku, **brak wpłaty, wezwanie do zapłaty z dnia 18 stycznia 2023 roku,**
- ul. Wschodnia (...) ³³, rata w wysokości 3.737,60 zł, powinna zostać zapłacona w dniu 26 maja 2022 roku, **brak wpłaty, wezwanie do zapłaty z dnia 18 stycznia 2023 roku,**
- ul. Kopcińskiego (...) ³⁴, rata w wysokości 3.105,20 zł, powinna zostać zapłacona w dniu 16 sierpnia 2022 roku, **brak wpłaty, wezwanie do zapłaty z dnia 18 stycznia 2023 roku.**

Zgodnie z § 3 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku w sprawie wprowadzenia zasad postępowania w przypadkach nieterminowego realizowania na rzecz Skarbu Państwa i Miasta Łodzi świadczeń pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym oraz przymusowej windykacji obowiązków niepieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie Miasta Łodzi – *„Po upływie terminu płatności, Wydział Finansowy prowadzący windykację niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 90 dni, a w przypadku, gdy okoliczności sprawy wymagają dodatkowego postępowania wyjaśniającego, odpowiednio w terminie nie dłuższym niż 120 dni po terminie płatności – kieruje do dłużników monit/wezwanie do zapłaty wzywające do uregulowania zaległości wynikających z określonych czynności prawnych, w szczególności zawartych umów”.*

³² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Kontrolujące w oparciu o przekazane dokumenty stwierdziły, że § 3 ww. zarządzenia nie był przestrzegany - w przypadku braku wpłaty, wezwania do zapłaty wystawiano w okresie dłuższym niż 120 dni po upływie terminu ich płatności.

Terminowość regulowania rat w zakresie lokali sprzedanych w latach ubiegłych

Kontrolujące na wybranej losowo próbie sprzedaży z ceną rozłożoną na raty w latach wcześniejszych sprawdziły terminowość wpłacania należnych rat wraz z odsetkami. Jak wynika z poniżej zamieszczonej tabeli: [1] w 8 przypadkach kupujący zapłacili raty terminowo, [2] w 2 przypadkach kupujący zapłacili nieterminowo, zostały naliczone i zapłacone odsetki, nie były wystawiane wezwania do zapłaty.

Lp	Adres (lokale położone w Łodzi)	Data sporządzenia aktu notarialnego	Wysokość płatności zgodnie z umową (w zł)	Data i wysokość faktycznej wpłaty raty (w zł)	Należne odsetki (naliczone, wpłacone)	Kupujący, którzy płacili w terminie	Kupujący, którzy nie dokonali płatności w umówionej wysokości / terminie lub dokonali jej po terminie
1	Cieszkowskiego (...) ³⁵	25.07.2017 r.	5 rat po 2340,00	11.07.2017 - 2340,00; 10.07.2018 - 2340,00; 04.07.2019 - 2340,83; 24.07.2020 - 4679,17		TAK	
2	Kamińskiego (...) ³⁶	28.08.2017 r.	5 rat po 1280,00	22.08.2017 - 1280,00; 20.02.2018 - 5120,00		TAK	
3	Zaolziańska (...) ³⁷	31.08.2017 r.	5 rat po 2866,00	23.08.2017 - 2866,00; 29.08.2018 - 2866,00; 29.08.2019 - 2866,00; 28.08.2020 - 2866,00; 27.08.2021 - 2000,00; 30.08.2021 - 866,00		TAK	
4	Kilińskiego (...) ³⁸	12.09.2017 r.	5 rat po 1290,00	12.09.2017 - 1290,00; 03.10.2018 - 300,00; 06.11.2018	14.12.2018 - 16,69; 23.12.2019		TAK

³⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

³⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

PROTOKÓŁ Z KONTROLI KOMPLEKSOWEJ PRZEPROWADZONEJ W MIEŚCIE ŁODZI
Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi, ul. Ogrodowa 28d
90-431 Łódź, tel. (0-42) 6366896, fax (0-42) 6367424

				- 300,00; 14.12.2018 - 690,00; 23.12.2019 - 1290,00; 17.12.2020 - 1290,00; 09.09.2021 - 1290,00	- 25,23; 17.12.2020 - 19,00		
5	Kopernika (...) ³⁹	18.09.2017 r.	5 rat po 1438,00	13.09.2017 - 1438,00; 07.09.2018 - 1438,00; 16.09.2019 - 1438,00; 14.09.2020 - 1438,00; 13.09.2021 - 1438,00		TAK	
6	Felińskiego (...) ⁴⁰	21.09.2017 r.	5 rat po 2984,00	20.09.2017 - 2984,00; 24.09.2018 - 2984,00; 12.09.2019 - 2984,00; 09.09.2020 - 3084,99; 17.09.2021 - 2883,01	12.09.2019 - 1,72		TAK
7	Konstytucyjna (...) ⁴¹	25.09.2017 r.	5 rat po 2864,00	21.09.2017 - 2864,00; 19.03.2018 - 2864,00; 19.12.2018 - 8592,00		TAK	
8	Cieszkowskiego (...) ⁴²	27.09.2017 r.	5 rat po 2344,00	08.09.2017 - 2344,00; 07.09.2018 - 2344,00; 11.09.2019 - 2344,00; 08.09.2020 - 2344,00; 17.09.2021 - 2344,00		TAK	
9	Cieszyńska (...)	27.09.2017 r.	5 rat po 2544,00	19.09.2017 - 2544,00; 18.09.2018 - 2544,00; 12.09.2019 - 2544,00; 25.09.2020 - 2544,00; 21.09.2021 - 2544,00		TAK	
10	Drukarska (...) ⁴³	16.10.2017 r.	5 rat po	09.10.2017 -		TAK	

³⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

			2602,00	2602,00; 15.10.2018 - 2602,00; 16.10.2019 - 2602,00; 14.10.2020 - 2602,00; 15.10.2021 - 2602,00			
--	--	--	---------	---	--	--	--

W poniżej opisanych przypadkach, w których kupujący nie regulowali rat w przypadającym terminie płatności, zostały wystawione wezwania do zapłaty oraz złożone wnioski do Wydziału Prawnego UMŁ w celu skierowania zadłużenia na drogę postępowania sądowego.

1. Adres lokalu: ul. (...) ⁴⁴ w Łodzi

Wezwanie do zapłaty znak DFP-Fn-II.3222.1.134.2021 z dnia 21 kwietnia 2021 roku - brak zapłaty raty 3.324,63 zł - termin płatności 16.12.2020 r., wniosek do Wydziału Prawnego z dnia 30 lipca 2021 roku, Postanowienie o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności z dnia 12 października 2021 roku, wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.4.0042.2022 z dnia 31 marca 2022 roku, wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z dnia 17 stycznia 2023 roku, kwota należności głównej z wniosku do Wydziału Prawnego 3.324,62 zł + odsetki ustawowe za opóźnienie.

2. Adres lokalu: ul. (...) ⁴⁵ w Łodzi

Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-MM.19.2022 z dnia 11 kwietnia 2022 roku (należność za okres 2020-2021), wniosek do Wydziału Prawnego z dnia 22 września 2022 roku, kwota należności głównej z wniosku do Wydziału Prawnego 485.018,75 zł + odsetki ustawowe za opóźnienie.

3. Adres lokalu: ul. (...) ⁴⁶ w Łodzi

Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-MM.18.2022 z dnia 11 kwietnia 2022 roku (należność za okres 2020-2021), wniosek do Wydziału Prawnego z dnia 22 września 2022 roku, kwota należności głównej z wniosku do Wydziału Prawnego 604.286,46 zł + odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zgodnie z § 3 załącznika do zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku w sprawie wprowadzenia zasad postępowania w przypadkach nieterminowego realizowania na rzecz Skarbu Państwa i Miasta Łodzi świadczeń

⁴³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym oraz przymusowej windykacji obowiązków niepieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie Miasta Łodzi - „Po upływie terminu płatności, Wydział Finansowy prowadzący windykację niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 90 dni, a w przypadku, gdy okoliczności sprawy wymagają dodatkowego postępowania wyjaśniającego, odpowiednio w terminie nie dłuższym niż 120 dni po terminie płatności – kieruje do dłużników monit/wezwanie do zapłaty wzywające do uregulowania zaległości wynikających z określonych czynności prawnych, w szczególności zawartych umów”.

Natomiast zgodnie z § 4 pkt 1 ww. zarządzenia - „W stosunku do podmiotów, które nie uregulowały zaległości po otrzymaniu monitu/wezwania do zapłaty, w terminie nie dłuższym niż 90 dni od daty otrzymania potwierdzenia odbioru monitu/wezwania do zapłaty (data wpływu do Wydziału Finansowego), a w przypadku, gdy okoliczności sprawy wymagają dodatkowego postępowania wyjaśniającego, odpowiednio w terminie nie dłuższym niż 120 dni – Wydział Finansowy prowadzący windykację przesyła do Wydziału Prawnego wnioski o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego”.

Kontrolujące w oparciu o przekazane dokumenty stwierdziły, że terminy wystawiania wezwań do zapłaty i wniosków do Wydziału Prawnego o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego wskazane w § 3 i § 4 pkt 1 ww. zarządzenia nie były przestrzegane.

DOCHODY Z TYTUŁU ZWROTU BONIFIKAT UDZIELONYM NAJEMCOM LOKALI MIESZKALNYCH

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1889) „Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.”

Zostały sporządzone wewnętrzne pisemne procedury odnośnie zwrotu zwaloryzowanych bonifikat udzielonych przez Miasto przy sprzedaży lokalu mieszkalnego przez Kierownika Oddziału Rozliczeń Udziałów we Wspólnotach Mieszkaniowych Urzędu Miasta Łodzi.

W ww. procedurach zostało określone, że upoważnieni pracownicy powinni m.in.: [1] dokonywać analizy wniosków o wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki wpisanej jako zabezpieczenie wiarygodności Miasta z tytułu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty składanych przez właścicieli lokali komunalnych, [2] raportu BONLOK wygenerowanego z aplikacji ewidencji Gruntów i Lokali, pod względem spełnienia przesłanek zwalniających z obowiązku zwrotu bonifikaty wskazanych w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, [3] ustalić aktualne adresy osób zobowiązanych do zwrotu bonifikaty, [3] ustalić wysokość zwaloryzowanej kwoty podlegającej zwrotowi, [4] sporządzić wezwanie do zwrotu bonifikaty z terminem 60 dni od daty odbioru wezwania, [5] w przypadku braku wpłaty należności w terminie 60 dni od daty odbioru wezwania przez dłużnika, dalsze czynności prowadzi Biuro Egzekucji Administracyjnej i Windykacji (kieruje monit do dłużnika, konsekwencją braku zapłaty w terminie wskazanym w upomnieniu jest sporządzenie przez Biuro Egzekucji Administracyjnej i Windykacji wniosku do Wydziału Prawnego o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego), [6] wniosek o rozłożenie należności na raty rozpatruje Oddział Ekonomiczno-Administracyjny, [7] wniosek o odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty rozpatrywany jest przez Oddział

Rozliczeń Udziałów we Wspólnotach Mieszkaniowych, który przygotowuje projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, [8] do zadań Oddziału Rozliczeń Udziałów we Wspólnotach Mieszkaniowych należy również rozpatrywanie wniosków o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na każdym etapie postępowania, tj.: przed wezwaniem do zwrotu bonifikaty, po wystosowaniu wezwania do dłużnika oraz rozpatrywanie ewentualnych wniosków o odstąpienie od dochodzenia należności po wydaniu wyroku sądowego lub na etapie prowadzonej egzekucji.

System monitorowania zaistnienia przesłanek zwrotu bonifikaty

Pismem z dnia 15 lutego 2023 roku Marek Józwiak, p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości wyjaśnił, m.in.: że: „*Sprawdzanie czy wystąpiły przesłanki uzasadniające żądanie zwrotu bonifikaty, polega na analizie: [a] ksiąg wieczystych urzędzonych dla lokali mieszkalnych, dokumentów (aktów notarialnych) załączonych do wniosków o wykreślenie hipoteki ustanowionej jako zabezpieczenie wierzytelności Miasta z tytułu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, składanych przez właścicieli lokali, przed upływem 5 lat oraz po upływie 5 lat od daty nabycia lokalu mieszkalnego od Miasta Łódź. W przypadku, gdy do wniosku nie zostały załączone wymagane dokumenty, Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości pozyskuje akty notarialne z systemu Oscan Lite lub uzyskuje ich kopie z papierowych ksiąg wieczystych znajdujących się w Sądzie rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych; [b] wykazów sprzedanych lokali mieszkalnych, pod kątem spełnienia przesłanek określonych w art. 68 ust. 2, 2a i 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.*”

Pismo z dnia 15 lutego 2023 roku złożone przez p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marka Józwiaka stanowi załącznik nr 7 do V Części protokołu kontroli.

Obowiązek zwrotu bonifikat w latach 2020-2022

W latach 2020 – 2022 obowiązek zwrotu bonifikaty został stwierdzony w stosunku do 25 właścicieli lokali zakupionych od Miasta. Zgodnie z rocznym sprawozdaniem finansowym, dochód uzyskany w poszczególnych latach z tytułu zwrotu bonifikat wynosił: [1] rok 2020 – 430 927,74 zł, [2] rok 2021 – 502 700,24 zł, [3] rok 2022 – 395 572,93 zł.

Pismem z dnia 15 lutego 2023 roku Marek Józwiak, pełniący obowiązki Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości złożył wyjaśnienie, z którego wynikało że: [1] wezwania do zwrotu bonifikaty zostały wysłane w sprawie 23 lokali zakupionych od Miasta (25 właścicieli lokali), [2] wezwania nie zostały wysłane w dwóch przypadkach: a) Północna (...) ⁴⁷, b) Makuszyńskiego (...) ⁴⁸, ze względu na to, że kupujący/ ich następcy prawni zwrócili się z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, odpowiednio w dniach 3 listopada 2020 roku oraz 10 marca 2020 roku. Kontrolującym przedstawiono wszystkie 23 wezwania do zwrotu bonifikat.

⁴⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁴⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Siedmiu nabywców lokali mieszkalnych w wyniku prowadzonego postępowania (po otrzymaniu wezwania do zwrotu bonifikaty) zwróciło bonifikatę: [1] ul. Lubelska (...) ⁴⁹, data wpływu zwrotu bonifikaty - 6 marca 2020 roku o wartości 29.424,45 zł, [2] ul. Przyszkole (...) ⁵⁰, data wpływu zwrotu bonifikaty - 14 czerwca 2021 roku o wartości 63.000,00 zł, 17 czerwca 2021 roku: 34.816,62 zł, łącznie 97.772,63 zł, [3] ul. Narutowicza (...) ⁵¹, data wpływu zwrotu bonifikaty - 8 września 2020 roku o wartości 153.313,20 zł, [4] ul. Gersona (...) ⁵², data wpływu zwrotu bonifikaty - 21 lipca 2020 roku o wartości 101.730,73 zł, [5] ul. Struga (...) ⁵³, data wpływu zwrotu bonifikaty - 13 maja 2020 roku o wartości 13.759,20 zł, [6] ul. Stocka (...) ⁵⁴, data wpływu zwrotu bonifikaty - 10 grudnia 2021 roku o wartości 130.977,85 zł, [7] ul. Struga (...) ⁵⁵, data wpływu zwrotu bonifikaty - 2 listopada 2022 roku o wartości 811,72 zł.

Dochodzenie zwrotu w trybie przymusowym – w przypadku braku wpłaty

Kontrolujące w oparciu o przekazane dokumenty stwierdziły, że terminy wystawiania wezwań do zapłaty i wniosków do Wydziału Prawnego o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego wskazane w § 3 i § 4 pkt 1 zarządzenia nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku w sprawie wprowadzenia zasad postępowania w przypadkach nieterminowego realizowania na rzecz Skarbu Państwa i Miasta Łodzi świadczeń pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym oraz przymusowej windykacji obowiązków niepieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie Miasta Łodzi w nie były przestrzegane w nw. przypadkach:

⁴⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

- ul. Waryńskiego (...) ⁵⁶, data pisma o zwrot bonifikaty: 8 marca 2021 rok, wartość bonifikaty: 75.967,38 zł, **data wezwania do zapłaty z dnia 25 sierpnia 2021 roku, wniosek do Wydziału Prawnego z dnia 21 marca 2022 roku;**
- ul. Kosmonautów (...) ⁵⁷, data pisma o zwrot bonifikaty: 19 stycznia 2022 rok, wartość bonifikaty: 139.130,33 zł, **data wezwania do zapłaty z dnia 27 lipca 2022 roku;**
- ul. Stocka (...) ⁵⁸, data pisma o zwrot bonifikaty: 10 grudnia 2021 rok, wartość bonifikaty: 130.977,85 zł, **data wezwania do zapłaty z dnia 14 listopada 2022 roku,** wpłata 20 stycznia 2023 roku w wysokości 130.977,85 zł;
- ul. Gdańska (...) ⁵⁹, data pisma o zwrot bonifikaty: 31 maja 2022 rok, wartość bonifikaty: 102.184,01 zł, **data wezwania do zapłaty z dnia 5 grudnia 2022 roku,**
- Turowska (...) ⁶⁰, data pisma o zwrot bonifikaty: 20 kwietnia 2021 rok, wezwanie do zapłaty z dnia 23 sierpnia 2021 roku, **wniosek do Wydziału Prawnego z dnia 2 marca 2022 roku,**
- Żeromskiego (...) ⁶¹, data pisma o zwrot bonifikaty: 14 marca 2022 roku, wezwanie do zapłaty z dnia 27 lipca 2022 roku potwierdzenie odbioru, **wniosek do Wydziału Prawnego z dnia 12 stycznia 2023 roku.**

Tabela dotycząca lokali mieszkalnych, co do których stwierdzono zwrot bonifikaty stanowi załącznik nr 8 do V Części protokołu kontroli.

Przypadki odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty – zgodnie z art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami

⁵⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁸ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁵⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁰ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Zgodnie z art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami - „właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.”

Zgodnie z opinią prawną Wydziału Prawnego Urzędu Miasta Łodzi nr DPr-WPr-III.074.89.2018 z dnia 18 kwietnia 2018 roku (wydaną na wniosek Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi z dnia 27 marca 2018 roku) „decyzja o odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty, może zostać podjęta zarówno przed wystąpieniem przez właściwy organ z żądaniem zwrotu, jak również po wystąpieniu z tym żądaniem, w tym na etapie przedsądowym, postępowania sądowego, czy egzekucyjnego, aż do chwili spełnienia świadczenia przez osobę zobowiązaną do zwrotu czy to w sposób dobrowolny, czy też w wyniku wszczęcia postępowania egzekucyjnego”. W związku z tym uznano, że Rada Miejska w Łodzi może zatem podjąć uchwałę w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty na każdym etapie dochodzenia roszczeń.

W latach 2020-2022 Rada Miejska w Łodzi wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w trzech przypadkach:

- ul. Północna (...) ⁶². W dniu 10 marca 2020 roku, kupująca złożyła do Urzędu Miasta Łodzi pismo z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XXVI/878/20 z dnia 3 czerwca 2020 roku wyrażono zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej osobie fizycznie od ceny sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego. Wartość udzielonej bonifikaty wynosiła na dzień 25 maja 2020 roku 106.617,87 zł. W związku z odstąpieniem od żądania zwrotu bonifikaty Prezydent Miasta Łodzi wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki ustanowionej w dziale IV księgi wieczystej nr (...) ⁶³ prowadzonej dla przedmiotowego lokalu, tytułem zabezpieczenia zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami od nieterminowego zwrotu oraz kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- ul. Makuszyńskiego (...) ⁶⁴ - W dniu 3 listopada 2020 roku, kupująca złożyła do Urzędu Miasta Łodzi pismo z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi XXVI/879/20 z dnia 3 czerwca 2020 roku wyrażono zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej osobie fizycznie od ceny sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego. Wartość udzielonej bonifikaty wynosiła na dzień 25 maja 2020 roku 112.769,90 zł. W związku z odstąpieniem od żądania zwrotu bonifikaty Prezydent Miasta Łodzi wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki ustanowionej w dziale IV księgi wieczystej nr (...) ⁶⁵ prowadzonej dla

⁶² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁴ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia

przedmiotowego lokalu, tytułem zabezpieczenia zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami od nieterminowego zwrotu oraz kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego;

- ul. Kraszewskiego (...) ⁶⁶ - W dniu 24 czerwca 2020 roku, Kupująca złożyła do Urzędu Miasta Łodzi pismo z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XXXVIII/1168/21 z dnia 10 lutego 2021 wyrażono zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej osobie fizycznie od ceny sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego. Wartość udzielonej bonifikaty wynosiła na dzień 19 stycznia 2021 roku 151.693,77 zł. W związku z odstąpieniem od żądania zwrotu bonifikaty Prezydent Miasta Łodzi wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki ustanowionej w dziale IV księgi wieczystej nr (...) ⁶⁷ prowadzonej dla przedmiotowego lokalu, tytułem zabezpieczenia zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami od nieterminowego zwrotu oraz kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego.

DOCHODY Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI W ZAKRESIE GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH NA CELE MIESZKANIOWE

Dochody wykonane z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2022 r., poz. 1495 ze zm.) wynosiły: [1] w 2019 roku – 3.640.010,09 zł, [2] w 2020 roku – 14.713.594,71 zł, [3] w 2021 roku – 27.598.394,42 zł. Ww. dochody były klasyfikowane w § 0760. Według raportu z systemu Zarządzenie Mieniem (ZM), w okresie 2019-2021 wydano 91.904 zaświadczeń.

Do kontroli wybrano 9 postępowań dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Poniżej została zamieszczona tabela z podstawowymi informacjami dotyczącymi wybranych postępowań.

I.p.	Nr i data zaświadczenia	Opłata roczna wskazana w zaświadczeniu	Data wniosku o ustalenie opłaty jednorazowej/ zgłoszenia faktu dokonania przelewu jednorazowej opłaty	Wysokość opłaty jednorazowej/data zapłaty	Nr i data zaświadczenie o wniesieniu opłaty jednorazowej
1.	DM-ZNN-IV.6826.894.2020 z dnia 19.05.2020	-	13.11.2019 – zgłoszenie faktu dokonania przelewu opłaty jednorazowej	9.456,00 / 12.03.2019	-

23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁶ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

⁶⁷ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

PROTOKÓŁ Z KONTROLI KOMPLEKSOWEJ PRZEPROWADZONEJ W MIEŚCIE ŁODZI
Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi, ul. Ogrodowa 28d
90-431 Łódź, tel. (0-42) 6366896, fax (0-42) 6367424

2.	DM-ZNN-IV.6826.239.2020 z dnia 20.02.2020	-	29.10.2019 – zgłoszenie faktu dokonania przelewu opłaty jednorazowej	6.224,00 / 778 – 11.03.2019, 5.446 – 28.10.2019	-
3.	DM-ZNN-IV.6826.1986.2019 z dnia 11.12.2019	-	08.11.2019 – zgłoszenie faktu dokonania przelewu opłaty jednorazowej	10.920,00 / 9.12.2019	-
4.	DM-ZNN-IV.6826.60.2020 z dnia 22.01.2020	-	2.10.2019 – wniosek o wydanie zaświadczenia – art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy i zgłoszenia faktu dokonania przelewu opłaty jednorazowej	79.199,84 zł / 1.10.2019	-
5.	DM-ZNN-IV.6826.1015.2019 z dnia 28.08.2019	80.478,39	15.04.2019 – wniosek o wydanie zaświadczenia na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy	-	-
6.	DM-ZNN-IV.6826.977.2019 z dnia 25.07.2019	61.151,45	15.04.2019 – wniosek o wydanie zaświadczenia na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy	-	-
7.	DM-ZNN-IV.6826.1017.2019 z dnia 19.08.2019	60.044,57	15.04.2019 – wniosek o wydanie zaświadczenia na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy	-	-
8.	DM-ZNN-IV.6826.1504.2019 z dnia 14.10.2019	202.525,29	15.04.2019 - wniosek o wydanie zaświadczenia na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 3	-	-
9.	DM-ZNN-IV.6826.542.2019 z dnia 23.05.2019	72.989,68	15.04.2019 – wniosek o wydanie zaświadczenia na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 3	-	-

W toku kontroli ustalono, co następuje:

- zaświadczenia potwierdzające przekształcenie wydawała Magdalena Hryniewicz – Kierownik Oddziału Ekonomiczno-Administracyjnego, Katarzyna Sobańska – p.o. Z-cy Dyrektora Wydziału, Liliana Walentkiewicz-Gustowska – główny specjalista (z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi), zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy;
- **zaświadczenia były wydawane z naruszeniem terminu wskazanym w art. 4 ust. 2 ww. ustawy, czyli: a) z urzędu – nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia – pkt 1, 2 ww. tabeli, b) na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu - w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku – pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9;**
- zaświadczenia z pkt 5, 6, 7, 8, 9 zawierały informacje wskazane w art. 4 ust. 3 i 4 ww. ustawy, tj: a) oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości, b) potwierdzenie przekształcenia, c) informacje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, d) wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, e) możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7 i zasadach jej wnoszenia, f) pouczenie o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1;
- w przypadku pkt 9 ww. tabeli, w dniu 24 lipca 2019 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi na podstawie art. 6 ust. 1 ww. ustawy wniósł o

ustalenie opłaty przekształceniowej w drodze decyzji. W dniu 9 października 2019 roku p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału – Katarzyna Sobańska (z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi) wydała decyzję nr IV/SM/1/2019 w sprawie ustalenia wysokości rocznej opłaty przekształceniowej z tytułu przekształcenia z mocy prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w której została ustalona wysokość opłaty taka jak w zaświadczeniu;

- w przypadku pkt 1, 2, 3, 4 podmioty składały zgłoszenia faktu dokonania przelewu jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nieruchomości z uwzględnieniem 60% bonifikaty, zgodnie ze wzorem zamieszczonym na stronie BIP. Zgłoszenie zawierało również oświadczenia o: a) nie posiadaniu przeterminowanych zaległości w zobowiązaniach pieniężnych wobec Miasta Łodzi z tytułu: podatku od nieruchomości, rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, rocznej opłaty przekształceniowej i opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w odniesieniu do wszystkich swoich nieruchomości położonych na terenie Miasta Łodzi – ustalone w Wydziale Finansowym, b) wykorzystywaniu nieruchomości wyłącznie na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, c) wykorzystywaniu lub niewykorzystywaniu nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej;
- w dokumentacji znajdowały się: [1] zapytania wraz z odpowiedzią czy wobec zobowiązanego o danym numerze PESEL toczy się postępowanie egzekucyjne, [2] informacje Wydziału Finansowego że dana osoba nie posiada zaległości z tytułu podatku od nieruchomości, rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz o dacie wpłaty opłaty jednorazowej, [3] maile między pracownikami potwierdzające zweryfikowanie prawidłowości wpłaconej opłaty jednorazowej.

W przypadku następujących punktów powyższej tabeli: 1, 2, 3, 4 stwierdzono, że były wystawiane zaświadczenia, w których zbiorczo informowano o: a) przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu, b) wysokości opłaty jednorazowej z udzieloną bonifikatą, c) uiszczeniu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności za cały okres. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów powinny być wystawione następujące zaświadczenia/informacje:

- art. 4 ust. 1 – „podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej "zaświadczeniem", (...)”, wystawiane w terminie wskazanym w art. 4 ust. 2,
- art. 7 ust. 8 - właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty: 1) po uwzględnieniu bonifikaty, o której mowa w art. 9 ust. 3, albo bonifikaty określonej w zarządzeniu wojewody, 2) w przypadku udzielenia bonifikaty określonej w uchwale właściwej rady albo sejmiku - w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7.,
- art. 7 ust. 9 - po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

Z powyższego wynika, że organ zamiast wydawać 3 osobne zaświadczenia, które powinny być wystawiane zgodnie z ustawowymi terminami, wydawał jedno zbiorcze zaświadczenie.

Zgodnie z komentarzem do art. 7 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Sanakiewicz Łukasz, komentarz wyd. II) - „Pierwsza wątpliwość dotyczy dopuszczalności udzielenia przez organ informacji o wysokości opłaty jednorazowej przed wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie. Przepis stanowi o obowiązku udzielenia przez organ informacji o wysokości opłaty jednorazowej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia przez właściciela takiego zamiaru. Właściciel nieruchomości może zgłosić ten zamiar w każdym momencie w czasie trwania obowiązku, wydaje się jednak, że w pierwszej kolejności powinno nastąpić potwierdzenie przekształcenia na podstawie zaświadczenia, a dopiero później udzielenie przez organ informacji właścicielowi nieruchomości o wysokości opłaty jednorazowej. Organ, informując o wysokości opłaty jednorazowej, powinien mieć pewność, że nieruchomość, za przekształcenie której opłata ma być uiszczona, podlega takiemu przekształceniu. Organ nie ma wpływu na sytuację, w której właściciel dokona wpłaty bez otrzymania od tego organu informacji w tym zakresie. Dokonanie takiej opłaty samodzielnie przez dotychczasowego użytkownika wieczystego może być natomiast traktowane jako zgłoszenie zamiaru uiszczenia opłaty w formie jednorazowej. W takiej sytuacji, organ informując o wysokości opłaty jednorazowej powinien wskazać, że opłata ta została już uiszczona w całości lub w części.”

W przypadku osób, które zapłaciły opłatę jednorazową przed wydaniem przez organ zaświadczenia, w przypadkach wskazanych w pkt 1, 2, 4 ww. tabeli nie został dochowany termin, o którym mowa w art. 7 ust. 9 ww. ustawy - po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

W dniu 6 marca 2023 roku p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marek Józwiak złożył wyjaśnienie o następującej treści „Formularz został opracowany dla osób, które przed wydaniem zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zapłaciły opłatę jednorazową, w celu nie ponoszenia kosztów związanych z wykreśleniem roszczenia o roczną opłatę przekształceniową. Dlatego w treści zaświadczenia informującego o przekształceniu umieszczano jednocześnie zapis, że opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości została uiszczona w całości za cały okres, w związku z tym do niniejszego zaświadczenia nie stosuje się art. 4 ust. 5 ustawy oraz, że zasadne jest nieujawnianie roszczenia o opłatę w dziale III księgi wieczystej. W efekcie wpłynęło to na mniejszą liczbę generowanych dokumentów, przekazywanych do sądu wieczystoksięgowego i wnioskodawców. Wydawano bowiem tylko 1 dokument, zawierający wszystkie niezbędne elementy, w tym zaświadczenie o wniesieniu opłaty.

Należy dodać, że Ustawodawca mimo wskazanej chronologii postępowania (zaświadczenie/zgłoszenie zamiaru) dopuścił stosowaną w tut. Urzędzie praktykę. Na stronie <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/przekształcenie-uzytkowania-wieczystego-we-wlasnosc> wyjaśniono: Wniesienie opłaty przed wydaniem zaświadczenia nie jest jednak wykluczone, ale w takim przypadku nie mamy pewności, czy grunt się przekształcił, jaką kwotę wnieść i na jakie konto. Najlepiej zatem w takich przypadkach wcześniej skonsultować decyzję o wniesieniu opłaty jednorazowej przed wydaniem zaświadczenia z urzędem gminy właściwym ze względu na położenie nieruchomości. Jeżeli

organ dopuści taką praktykę, możemy też zapytać, czy w przypadku wcześniejszego wniesienia opłaty jednorazowej złoży oświadczenie o odstąpieniu od dokonywania przez sąd wpisu roszczenia o opłatę w księdze wieczystej.”

Wyjaśnienie z dnia 6 marca 2023 roku złożone przez p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marka Józwiaka stanowi załącznik nr 9 do V Części protokołu kontroli.

Opłaty jednorazowe

W 2021 roku obowiązywały następujące uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie określenia wysokości i warunków udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta Łodzi zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu, przyjęte na podstawie art. 9 ust. 4 i 5 ww. ustawy:

- nr LXXIX/2119/18 z dnia 14 listopada 2018 roku, zmieniona następującymi uchwałami: a) nr XVI/684/19 z dnia 20 listopada 2019 roku, b) nr XXXIV/1121/20 z dnia 24 grudnia 2020 roku, c) nr XLIII/1336/21 z dnia 2 czerwca 2021 roku,
- nr XLIX/1504/21 z dnia 20 października 2021 roku, zmieniona następującą uchwałą: a) nr LXVII/1968/22 z dnia 12 października 2022 roku.

W 2021 roku wpłynęło do Urzędu Miasta Łodzi 6.704 wniosków o ustalenie opłaty jednorazowej z bonifikatą. Do kontroli wybrano 10 spraw dotyczących ustalenia opłaty jednorazowej.

I.p.	Nr i data zaświadczenia	Data wniosku na podstawie art. 7 ust. 7	Nr i data informacji o ustaleniu opłaty jednorazowej – art. 7 ust. 8	Wyliczenie opłaty jednorazowej z uwzględnieniem bonifikaty – opłata roczna x 20 lat - bonifikata	Data zapłaty opłaty jednorazowej	Nr i data zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej
1.	DM-ZNN-X.6826.692.2021 z 19.05.2021	7.06.2021	DM-ZNN-X.6826.1026.2021.MMu z 1.09.2021	4.500,18 x 20 = 90.003,60 – 60% = 36.001,44	27.09.2021	brak zaświadczenia
2.	DM-ZNN-X-6826.1269.2021 z 17.08.2021	8.07.2021	DM-ZNN-X.6826.973.202.ES z 17.08.2021	2.529,06 x 20 = 41.460,00 – 60% = 20.232,48	27.09.2021	19.10.2021
3.	DM-ZNN-X.6826.835.2021 z 14.06.2021	29.07.2021	DM-ZNN-X.6826.1382.2021.AG z 7.10.2021	1.865,32 zł x 20 = 37.306,40 – 60% = 14.922,56 zł	Opłata nieuregulowana ⁶⁸	-
4.	DM-ZNN-X.6826.47.2021 z 19.01.2021	5.02.2021 17.02.2021 – zgłoszenie faktu dokonania przelewu jednorazowej opłaty	DM-ZNN-X.6826.1502.2020.MMu z 24.11.2021	1.419,00 x 20 = 28.380 – 60% = 11.352,00 zł	17.02.2021	20.12.2021
5.	DM-ZNN-X.6826.83.2021 z 25.01.2021	23.06.2021	DM-ZNN-X.6826.1500.2021.ES z 25.11.2021	17 x 1.855=31.535 – 60% = 12.614 + 5.565 (opłaty za 2019-2021) =18.179	27.12.2021	25.04.2022
6.	DM-ZNN-X.6826.3557.2020 z	16.02.2021	DM-ZNN-X.6826.541.2021.ES z	2.485 x 20 = 49.700 – 60% =	5.05.2021	10.06.2021

⁶⁸ Kontrolujących poinformowano, że w przypadku pkt 3 tabeli, właściciel nieruchomości odstąpił od opłaty jednorazowej i pozostał przy opłatach rocznych.

	15.12.2020		26.03.2021	19.880		
7.	DM-ZNN- X.6826.1423.2020 z 29.06.2020	30.03.2021	DM-ZNN- X.6826.2461.2020.MMu z 24.11.2021	18 x 1.526 = 27.468 – 60% = 10.987,20 + 3.052 (opłaty za 2019- 2020) = 14.039,20	2.02.2022	Brak zaświadczenia
8.	DM-ZNN- X.6826.185.2021 z 10.02.2021	3.03.2021	DM-ZNN- X.6826.87.2021.MMu z 1.12.2021	1.215,50 x 20 = 24.310 – 60% = 9.724	30.12.2021	Brak zaświadczenia
9.	DM-ZNN-X- 6826.523.2021 z 19.04.2021 Wniosek z dnia 2.07.2019	25.05.2021	DM-ZNN- X.6826.2917.2020.ES z 15.11.2021	3.560 x 20 =71.200 – 60% = 28.480	21.12.2021	31.12.2021
10.	DM-ZNN- X.6826.1449.2021 z 14.09.2021	30.09.2021	DM-ZNN- X.6826.48.2020.MMu z 1.12.2021	20.361,47 x 20 =407.229,40 – 60% = 162.891,75 (za część mieszkania)	25.01.2022	25.01.2023

W toku kontroli ustalono:

- wnioski, o których mowa w art. 7 ust. 7 ww. ustawy były składane na podstawie wzorów zamieszczonych na stronie BIP. Wnioskodawcy oświadczyli również o: [1] nie posiadaniu przeterminowanych zaległości w zobowiązaniach pieniężnych wobec Miasta Łodzi z tytułu podatku od nieruchomości, rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, rocznej opłaty przekształceniowej i opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w odniesieniu do wszystkich swoich nieruchomości położonych na terenie Miasta Łodzi⁶⁹, [2] wykorzystywaniu nieruchomości wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, [3] wykorzystywaniu nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej;
- **stwierdzono, iż we wszystkich przypadkach organ informował właściciela gruntu na piśmie o wysokości jednorazowej opłaty za przekształcenie z uwzględnieniem bonifikaty określonej w uchwale Rady Miejskiej, z naruszeniem terminu, o którym mowa w art. 7 ust. 8 ww. ustawy – 14 dni od dnia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7;**
- zgodnie z art. 7 ust. 8 ustawy „*właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty: 1) po uwzględnieniu bonifikaty, o której mowa w art. 9 ust. 3, albo bonifikaty określonej w zarządzeniu wojewody, 2) w przypadku udzielenia bonifikaty określonej w uchwale właściwej rady albo sejmiku (...)*”. **W pismach do właścicieli gruntów informowano tylko o wysokości jednorazowej opłaty za przekształcenie z uwzględnieniem bonifikaty;**
- we wszystkich skontrolowanych sprawach została udzielona bonifikata od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu w wysokości 60%, co było zgodne z: [1] uchwałą nr XXXIV/1121/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 roku zmieniającą uchwałę w sprawie

⁶⁹ Uchwałą nr XLIII/1336/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 czerwca 2021 roku zmieniającą uchwałę w sprawie określenia wysokości i warunków udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta Łodzi zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu – został uchylony pkt 1 w § 3, zgodnie z którym – warunkiem udzielenia bonifikat, o których mowa w § 2 jest brak przeterminowanych zaległości w zobowiązaniach pieniężnych wobec Miasta Łodzi z tytułu podatku od nieruchomości, rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, rocznej opłaty przekształceniowej i opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

- określenia wysokości i warunków udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta Łodzi zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu – bonifikatę od ww. opłaty ustala się w wysokości 60% w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie; w drugim roku, trzecim roku po przekształceniu, [2] uchwałą nr XLIX/1504/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 roku w sprawie określenia wysokości i warunków udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta Łodzi zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu – bonifikatę od ww. opłaty ustala się w wysokości 60% w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie; w drugim, trzecim, czwartym roku po przekształceniu;
- udzielane bonifikaty były obliczane następująco: [1] w przypadkach nr 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 ww. tabeli - zgodnie z art. 20 ust. 2 ww. ustawy „Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 30 listopada 2019 r., osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania tego zaświadczenia, przysługuje bonifikata od tej opłaty w wymiarze obowiązującym w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, pod warunkiem wniesienia opłaty jednorazowej uwzględniającej tę bonifikatę w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania informacji, o której mowa w art. 7 ust. 8”, [2] w przypadkach nr 5 i 7 ww. tabeli – gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej został zgłoszony po upływie 2 miesięcy od dnia otrzymania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie, bonifikata była naliczana od opłaty jednorazowej obliczonej jako iloczyn wysokości opłaty obowiązującej w danym roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6 albo 6a;
 - opłaty jednorazowe były uiszczane w wysokości wynikającej z informacji skierowanej do właściciela nieruchomości;
 - **stwierdzono, iż w pkt 4, 5, 6, 10 ww. tabeli, po wniesieniu opłaty jednorazowej organ wydawał z urzędu zaświadczenie o wniesieniu opłaty, z naruszeniem terminu 30 dni od dnia wniesienia opłaty, o którym mowa w art. 7 ust. 9 ww. ustawy, a w przypadkach: pkt 1, 7, 8 - zaświadczenie w ogóle nie zostały wydane;**
 - odnośnie pkt. 9 ww. tabeli: [1] w dniu 19 kwietnia 2021 roku została ustalona opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w kwocie 3.560,00 zł – zgodnie z art. 21 ust. 2a ustawy - jeżeli w dniu przekształcenia nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ ustala po tym dniu tę opłatę, stosując odpowiednio przepis art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie wartości nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Opłata, o której mowa w zdaniu pierwszym, stanowi podstawę wymiaru opłaty określonej w art. 7 ust. 1., [2] w dokumentacji znajdował się operat szacunkowy z dnia 19 marca 2021 roku, którym określono wartość nieruchomości na dzień 1 stycznia 2019 roku w wysokości 356.000,00 zł.

Bonifikaty na podstawie ustawy

Według raportu z systemu z Zarządzania Mieniem (ZM) w okresie 2019-2021 przyznano możliwość skorzystania z bonifikaty 24.683 właścicielom nieruchomości, w tym 1.397 przypadków dotyczyło bonifikaty 99% na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Zgodnie z art. 9a ust. 1 ww. ustawy - właściwy organ udziela, na wniosek, bonifikaty od opłaty jednorazowej w wysokości 99%: 1) osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunom prawnym lub przedstawicielom ustawowym tych osób, 2) członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744), 3) inwalidom wojennym i wojskowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz. U. z 2021 r. poz. 1656 oraz z 2022 r. poz. 655), 4) kombatantom oraz ofiarom represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1858 oraz z 2022 r. poz. 655), 5) świadczeniobiorcom do ukończenia 18 roku życia, u których stwierdzono ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, o których mowa w art. 47 ust. 1a ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1285, z późn. zm.), lub ich opiekunom prawnym - będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych osób.

Kontrolą objęto udzielenie 5 bonifikat udzielonych na podstawie art. 9a ust. 1 ww. ustawy.

I.p.	Nr i data zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie	Data wniosku o bonifikatę	Nr i data zaświadczenia informującego o opłacie jednorazowej z udzieloną 99% bonifikatą	Obliczenie opłaty jednorazowej po uwzględnieniu bonifikaty (opłata roczna x 20 – 99%)
1.	DM-ZNN-X.6826.429.2021 z 24.03.2021 (data doręczenia 13.04.2021)	4.06.2021	DM-ZNN-X.6826.429.2021 z 9.06.2021	2.583 x 20 = 51.660 – 99% = 516,60
2.	DM-ZNN-IV.6826.1798.2019 z 15.11.2019	23.04.2021	DM-ZNN-IV.6826.1798.2019 z 27.04.2021 DM-ZNN-IV.6826.1798.2019 z 8.06.2021	<u>852,25 zł – błędnie została wskazana wysokość opłaty rocznej jako opłaty jednorazowej z udzieloną bonifikatą 99%</u> 852,25 x 17 = 14.488,25 – 99% = 144,88 + 2.556,75 (3 x 852,25) = 2.701,63
3.	-	6.07.2021	DM-ZNN-X.6826.1475.2021 z	1.645 x 20 = 32.900 – 99% = 329,00

		20.09.2021	
4.	DM-ZNN-X.6826.858.2020 z 9.06.2020	7.11.2020	DM-ZNN-X.6826.858.2020 z 21.04.2021 $364,42 \times 18 = 6.559,56 - 99\% = 65,59 + 728,84 (2 \times 364,42)$
5.	DM-ZNN-X.6826.1304.2020 z 25.06.2020	27.05.2021	DM-ZNN-X.6826.1304.2020 z 21.10.2021 $488,75 \times 17 = 8.308,75 - 99\% = 83,08 + 1.466,25 (3 \times 488,75) = 1.549,33$

W toku kontroli ustalono, co następuje:

- **zaświadczenia potwierdzające przekształcenie na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy, z pkt. 1, 3, 4, 5 ww. tabeli wystawiono z naruszeniem terminu, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 1 - z urzędu - nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia;**
- właściciele nieruchomości składali wnioski o udzielenie bonifikaty 99% od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na formularzu zamieszczonym na stronie BIP. We wniosku zaznaczano jedną z przesłanek uprawniających do otrzymania bonifikaty, wymienioną w art. 9a ust. 1 ustawy oraz załączano dokumenty potwierdzające spełnienie przesłanek do przyznania bonifikaty - [1] pkt 1, 2, 5 ww. tabeli - kserokopie karty dużej rodziny, [2] pkt 3, 4 ww. tabeli - orzeczenie o stopniu niepełnosprawności;
- zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 13 czerwca 2019 roku o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1309) - jeżeli po dniu wejścia w życie art. 20 właściciel gruntu złoży wniosek o udzielenie bonifikaty, o której mowa w art. 9a ustawy zmienianej w art. 20, w przypadku spełnienia przesłanek warunkujących udzielenie tej bonifikaty, właściwy organ wydaje nowe zaświadczenie w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia tego wniosku organowi - nowe zaświadczenia były wystawiane terminowo, **za wyjątkiem pkt tabeli : [1] 4 - wniosek został złożony w dniu 7 listopada 2020 roku, a nowe zaświadczenie w dniu 21 kwietnia 2021 roku, [2] 5 - wniosek został złożony w dniu 27 maja 2021 roku, a nowe zaświadczenie w dniu 21 października 2021 roku;**
- nie stwierdzono błędów przy wyliczeniu opłaty jednorazowej po uwzględnieniu bonifikaty. Jedynie w pkt 2 ww. tabeli w zaświadczeniu z dnia 27 kwietnia 2021 roku została podana omyłkowo błędnie wysokość opłaty jednorazowej z udzieloną bonifikatą 99% - podczas gdy była to kwota opłaty rocznej;
- w przypadku pkt. 3 ww. tabeli: [1] w dniu 20 września 2021 roku została ustalona opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w kwocie 1.645,00 zł - zgodnie z art. 21 ust. 2a ustawy - *jeżeli w dniu przekształcenia nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ ustala po tym dniu tę opłatę, stosując odpowiednio przepis art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie wartości nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Opłata, o której mowa w zdaniu pierwszym, stanowi podstawę wymiaru opłaty określonej w art. 7 ust. 1.,* [2] w dokumentacji znajdował się operat szacunkowy z dnia 27 sierpnia 2021 roku, którym określono wartość nieruchomości na dzień 1 stycznia 2019 roku w wysokości 164.500,00 zł;
- udzielane bonifikaty były obliczane następująco: [1] w przypadkach nr 1, 3 ww. tabeli - zgodnie z art. 20 ust. 2 ww. ustawy „*Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 30 listopada 2019 r., osobom fizycznym*

będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania tego zaświadczenia, przysługuje bonifikata od tej opłaty w wymiarze obowiązującym w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, pod warunkiem wniesienia opłaty jednorazowej uwzględniającej tę bonifikatę w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania informacji, o której mowa w art. 7 ust. 8", [2] w przypadkach nr 2, 4, 5 ww. tabeli – gdy zamiar wniesienia opłaty jednorazowej został zgłoszony po upływie 2 miesięcy od dnia otrzymania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie, bonifikata była naliczana od opłaty jednorazowej obliczonej jako iloczyn wysokości opłaty obowiązującej w danym roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6 albo 6a;

- w nowych zaświadczeniach podawano jako kwotę opłaty jednorazowej z udzieloną 99% bonifikatą w przypadkach nr 2, 4, 5 ww. tabeli – sumę wyliczonej bonifikaty 99% od iloczynu wysokości opłaty przekształceniowej rocznej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6 albo 6a i opłat rocznych opłat przekształceniowych należnych za lata przed złożeniem wniosku. Zawierano informację że opłatę należy wnieść o ile nie została już dokonana wpłata z tytułu przekształcenia.

Inne ustalenia

W dniu 6 marca 2023 roku p. o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marek Józwiak złożył oświadczenie o następującej treści „W Wydziale Zbywania i Nabywania Nieruchomości nie została przeprowadzona waloryzacja opłaty przekształceniowej. Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2022 r., poz. 1495 ze zm.) opłata może podlegać waloryzacji, zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji. Właściciele nieruchomości nie składali wniosków o dokonanie waloryzacji”.

Oświadczenie z dnia 6 marca 2023 roku złożone przez p. o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Marka Józwiaka w sprawie waloryzacji opłaty przekształceniowej stanowi załącznik nr 10 do V Części protokołu kontroli.

Niżej zamieszczona tabela prezentuje podejmowane kroki w przypadku braku terminowej wpłaty opłaty przekształceniowej.

Lp.	Kwota opłaty przekształceniowej	Termin wniesienia opłaty	Nr i data wezwania	Nr i data wniosku do Wydziału Prawnego	Uwagi
1	5.772,00	Brak wpłaty	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.445.2022 z dnia 08-07-2022 r.	Wniosek do Wydziału Prawnego znak DFP-BE-III.3162.10.56.2022 z dnia 23-09-2022 r.	ID umowy 1340162
2	4.436,56	30.01.2023 r. (wpłata częściowa)	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.1632.2022 z dnia 17-11-2022 r.		ID umowy 1439798 Rozłożenie zaległości na raty
3	3.398,00	07.12.2022 r.	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.1825.2022 z dnia 28-11-2022 r.		ID umowy 1670486
4	1.643,00	07.12.2022 r.	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.1819.2022		ID umowy 1535238

			z dnia 28-11-2022 r.		
5	1.619,00	Brak wpłaty	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.131.2022 z dnia 30-05-2022 r.	Wniosek do Wydziału Prawnego znak DFP-BE-III.3162.10.64.2022 z dnia 28-09-2022 r.	ID umowy 1339954
6	1.524,60	13.12.2022 r.	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.1820.2022 z dnia 28-11-2022 r.		ID umowy 1291469
7	1.514,67	Brak wpłaty	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.1853.2022 z dnia 30-11-2022 r.		ID umowy 1658830
8	1.488,00	Brak wpłaty	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.1816.2022 z dnia 28-11-2022 r.		ID umowy 1511669
9	1.184,47	09.12.2022 r.	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.1881.2022 z dnia 02-12-2022 r.		ID umowy 1414091
10	1.158,85	19.07.2022 r.	Wezwanie do zapłaty znak DFP-BE-III.3162.9-UW.401.2022 z dnia 07-07-2022 r.		ID umowy 1629609

W dniu 6 marca 2023 roku p. o. Dyrektora Wydziału Finansowego Agnieszka Kaczmarek złożyła wyjaśnienie „(...) Ponadto Wydział Finansowy oświadcza, iż w przypadku nieterminowego uiszczania opłat przekształceniowych były naliczane odsetki ustawowe ze względu na cywilnoprawny charakter ww. należności”.

Wyjaśnienie z dnia 6 marca 2023 roku złożone przez p. o. Dyrektora Wydziału Finansowego Agnieszkę Kaczmarek w sprawie odsetek od opłat przekształceniowych stanowi załącznik nr 11 do V Części protokołu kontroli.

W trakcie kontroli stwierdzono, że w przypadku dochodzenie opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności był stosowany tryb przewidziany w zarządzeniu nr 9493/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 roku w sprawie wprowadzenia Zasad postępowania w przypadkach nieterminowego realizowania na rzecz Skarbu Państwa i Miasta Łodzi świadczeń pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym oraz przymusowej windykacji obowiązków niepieniężnych o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie Miasta Łodzi - najpierw wystawiano wezwanie do zapłaty, a potem kierowano wniosek do Wydziału Prawnego o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Natomiast właściwym trybem dochodzenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tych gruntów jest tryb administracyjny, przewidziany w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, to jest należy wystawić upomnienie, a następnie w razie potrzeby tytuł wykonawczy. Zgodnie z art. 3 § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji - egzekucję administracyjną stosuje się do obowiązków określonych w art. 2, gdy wynikają one z decyzji lub postanowień właściwych organów, albo - w zakresie administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego - bezpośrednio z przepisu prawa, chyba że przepis szczególnie zastrzega dla tych obowiązków tryb egzekucji sądowej (zob. pismo RIO w Łodzi nr WA 4120-2/2022-w z dnia 28 stycznia 2022 roku, opublikowane na stronie BIP Izby).