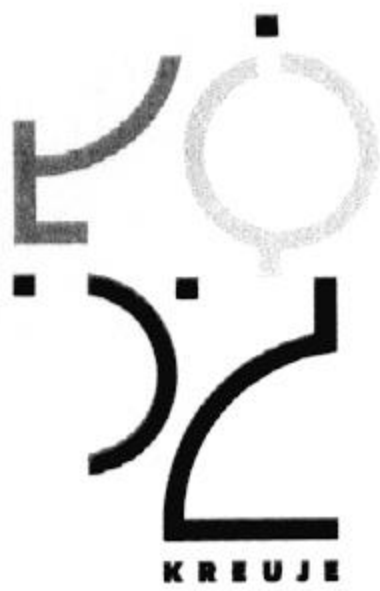


Łódź, dnia 22 marca 2016 r.



DGM-MM-IV.6845.24.2012

Pan
Tomasz Kacprzak
Radny
Rady Miejskiej w Łodzi

W związku z interpelacją Pana Radnego z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie sprzedaży na rzecz dzierżawców nieruchomości, na których funkcjonują targowiska: „Górniak”, „Bałucki Rynek” i „Przybyszewskiego 147” informuję, co następuje:

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 41 08
fax: +48 42 638 42 14
e-mail: i.jablonski@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

- 1) W ramach postępowania w sprawie zbycia na rzecz dzierżawcy targowiska „Górniak” wykonano następujące czynności:
 - a) uzyskano interpretację indywidualną Ministra Finansów w zakresie opodatkowania transakcji podatkiem VAT (5 grudnia 2014 r.);
 - b) zostało podjęte zarządzenie Nr 309/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 stycznia 2015 r. w sprawie przeznaczenia nieruchomości, na której zlokalizowane jest targowisko, do zbycia na rzecz jej dzierżawcy oraz ogłoszenia wykazu tej nieruchomości;
 - c) w okresie od 10 lutego 2015 r. do 3 marca 2015 r. został wywieszony wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia;
 - d) w okresie grudzień 2014 r. – luty 2015 r. miała miejsce analiza prawna planowanej transakcji, dotycząca możliwości zwrotu na rzecz dzierżawcy nakładów poniesionych przez niego na modernizację targowiska, zakończona spotkaniem z przedstawicielami dzierżawcy oraz pisemnym przedstawieniem przez Miasto Łódź warunków, jakie muszą zostać spełnione, aby Miasto mogło dokonać zwrotu ww. nakładów na jego rzecz (tj. Stowarzyszenie musi skoncentrować w swoich rękach wszystkie roszczenia o zwrot nakładów, które przysługują obecnie poszczególnym kupcom);
 - e) pismem z dnia 25 maja 2015 r. dzierżawca odstąpił od zamiaru nabycia nieruchomości, z uwagi na brak porozumienia z poszczególnymi kupcami co do warunków cesji wierzytelności na Stowarzyszenie, będące dzierżawcą nieruchomości.

Podsumowując, Miasto przeprowadziło wszystkie czynności niezbędne do zbycia nieruchomości na rzecz dzierżawcy i obecnie jest gotowe do przeprowadzenia tej transakcji jednakże na wniosek samego dzierżawcy postępowanie nie będzie kontynuowane.

2) W ramach postępowania w sprawie zbycia na rzecz dzierżawcy targowiska „Bałucki Rynek” wykonano następujące czynności:

- a) uzyskano interpretację indywidualną Ministra Finansów w zakresie opodatkowania transakcji podatkiem VAT (7 maja 2015 r.);
- b) w okresie grudzień 2014 r. – luty 2015 r. miała miejsce analiza prawna planowanej transakcji, dotycząca możliwości zwrotu na rzecz dzierżawcy nakładów poniesionych przez niego na modernizację targowiska, zakończona spotkaniem ze Stowarzyszeniem, na którym przedstawiono warunki, jakie muszą zostać spełnione, aby Miasto mogło dokonać zwrotu ww. nakładów na rzecz dzierżawcy (tj. Stowarzyszenie musi skoncentrować w swoich rękach wszystkie roszczenia o zwrot nakładów, które obecnie przysługują poszczególnym kupcom); w trakcie spotkania dzierżawca zastrzegł, że będzie podważał operat szacunkowy z wyceny nieruchomości w arbitrażu, jednak dotychczas tego nie uczynił;
- c) w trakcie kolejnego spotkania (we wrześniu 2015 r.) Stowarzyszenie zasygnalizowało, iż konstrukcja sprzedaży nieruchomości, w której uzyskuje ono zwrot wartości nakładów na niej poniesionych jest dla niego niekorzystna, gdyż powoduje konieczność uiszczenia podatku dochodowego od wartości tych nakładów;
- d) w okresie od września 2015 r. do lutego 2016 r. miała miejsce analiza prawnej możliwości ukształtowania ceny nieruchomości na poziomie wartości samego gruntu (bez uwzględniania naniesień), w ramach której prowadzone były rozmowy z rzeczoznawcą majątkowym a także wystąpiono o opinię prawną w tym zakresie; zarówno rzeczoznawca majątkowy jak i opinia prawna potwierdziły brak prawnej możliwości takiego określenia ceny ww. nieruchomości, co oznacza konieczność zbycia nieruchomości po cenie uwzględniającej wartość nakładów wraz ze zwrotem ich wartości na rzecz dzierżawcy nieruchomości, co generuje po jego stronie podatek dochodowy;

- e) w styczniu 2016 r. - na wniosek Stowarzyszenia - zlecono ponowną wycenę nieruchomości, na której funkcjonuje targowisko "Bałucki Rynek";

Podsumowując, obecnie nie jest możliwe przeprowadzenie transakcji, gdyż:

- a) z uwagi na brak aktualnej wyceny nieruchomości, nie jest zasadne podjęcie zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży i ogłoszenia jej wykazu, w którym obligatoryjnie należy wskazać cenę nieruchomości;
- b) dzierżawca nie przedstawił dokumentów świadczących o tym, że zostały spełnione warunki zwrotu na jego rzecz nakładów poniesionych na modernizację targowiska;
- c) dzierżawca zgłosił zastrzeżenia, świadczące o braku akceptacji prawnej i finansowej konstrukcji tej transakcji.

3) W ramach postępowania w sprawie zbycia na rzecz dzierżawcy targowiska „Przybyszewskiego 147” wykonano następujące czynności:

- a) uzyskano interpretację indywidualną Ministra Finansów w zakresie opodatkowania transakcji podatkiem VAT (7 maja 2015 r.);
- b) przedstawiono dzierżawcy przeszkodę prawną, dotyczącą możliwości sprzedaży na jego rzecz terenu targowiska, tj. fakt, iż wydzierżawiona powierzchnia nieruchomości jest o 17 m² mniejsza niż jej faktyczna powierzchnia; w trakcie spotkania uzgodniono, że nastąpi podział nieruchomości, umożliwiający sprzedaż terenu objętego umową dzierżawy, a wstępny projekt podziału przygotuje i przekaże Miastu dzierżawca;
- c) Miasto uzyskało wstępny projekt podziału nieruchomości w maju 2015 r. i dnia 13 maja 2015 r. zostało wszczęte postępowanie podziałowe, które zostało zakończone negatywnie z powodu niezgodności projektu podziału z przepisami prawa;
- d) uzyskano negatywną opinię prawną w zakresie sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości o powierzchni większej (o 17 m²) niż wynikająca z umowy dzierżawy;
- e) aneksem do umowy dzierżawy powiększono dzierżawiony teren o 17 m², a dzierżawca rozpoczął proces zmierzający do zabudowania tej części nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę; planowano zakończenie inwestycji do końca grudnia 2015 r. i na ten czas Miasto było gotowe do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości;

- f) zostało podjęte zarządzenie Nr 2386/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Stanisława Przybyszewskiego 147/149 oraz ogłoszenia jej wykazu;
- g) w okresie od 3 grudnia 2015 r. do 24 grudnia 2015 r. został wywieszony wykaz nieruchomości przeznaczonej do zbycia;
- h) podczas spotkania w dniu 15 grudnia 2015 r. dzierżawcy zasygnalizowali, iż konstrukcja sprzedaży nieruchomości, w której uzyskują oni zwrot wartości nakładów poniesionych na nieruchomości jest niekorzystna, gdyż powoduje konieczność uiszczenia podatku dochodowego od wartości tych nakładów; ponadto, dopiero w trakcie grudniowego spotkania dzierżawcy poinformowali o tym, że część roszczeń o zwrot nakładów im nie przysługuje, co uniemożliwia dokonanie potrącenie wierzytelności z tytułu ceny nieruchomości oraz zwrotu wartości nakładów;
- i) pismem z dnia 15 grudnia 2015 r. skierowano do dzierżawców prośbę o informację, czy posiadają oni całość roszczeń o zwrot nakładów a jeśli nie - o wskazanie podmiotów, na rzecz których roszczenia te zostały przeniesione; na pismo nie uzyskano odpowiedzi;
- j) pismem z dnia 29 lutego 2016 r. dzierżawcy wnieśli o sporządzenie wyceny nieruchomości w taki sposób, aby uwzględniała ona jedynie wartość gruntu; jak wskazano wyżej - nie jest możliwe przychylenie się do tej prośby

Podsumowując, obecnie nie jest możliwe przeprowadzenie transakcji, gdyż:

- a) dzierżawcy nie przedstawili dokumentów świadczących o tym, że zostały spełnione warunki zwrotu na ich rzecz nakładów poniesionych na modernizację targowiska;
- b) dzierżawcy zgłosili zastrzeżenia, świadczące o braku akceptacji prawnej i finansowej konstrukcji tej transakcji.

Ireneusz Jabłoński
Wiceprezydent Miasta Łodzi

Ireneusz Jabłoński
Ireneusz JABŁOŃSKI