

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2016 r.

**w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali
mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 34 ust. 1 pkt 3, ust. 5, 6, 6a i 6b, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1 i 3 oraz art. 68 ust. 1 pkt 1 i 7, ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, stanowiących własność Miasta Łodzi.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny odpowiadający wymaganiom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), położony w budynku wielolokalowym;
- 3) domu jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal zajmowany w całości przez jednego najemcę;
- 4) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, z którą najem został nawiązany zarówno na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale przed dniem 12 listopada 1994 r., jak i osobę, z którą zawarto umowę najmu po tej dacie.

**Rozdział 2
Sprzedaż lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi**

§ 3. 1. Sprzedaży na rzecz najemców podlegają, stanowiące własność Miasta Łodzi:

- 1) samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w domach wielolokalowych;
- 2) nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi;
- 3) garaże.

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku użytkowanym przez organy administracji samorządowej, rządowej lub miejskie jednostki organizacyjne mogą być sprzedawane ich najemcom, o ile lokale te znajdują się w części nieruchomości zbędnej na cele publiczne.

3. Lokale znajdujące się na nieruchomości, z której dotychczas nie rozpoczęto sprzedaży lokali, mogą być przedmiotem sprzedaży, jeżeli wszystkie lokale na tej nieruchomości są samodzielne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz jeżeli z wnioskiem o wykup wystąpią najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50 %, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Lokale mieszkalne znajdujące się na nieruchomości obejmującej do siedmiu lokali, z której dotychczas nie rozpoczęto sprzedaży lokali, mogą być przedmiotem sprzedaży, jeżeli wszystkie lokale na tej nieruchomości są samodzielne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz jeżeli z wnioskiem o wykup wystąpią najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą 100%.

5. Lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Łodzi, nowo wybudowanych, zrewitalizowanych lub po remoncie kapitalnym, mogą być przedmiotem sprzedaży po upływie 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub daty zakończenia remontu.

6. Lokale mieszkalne pozyskane przez Miasto Łódź w wyniku dokonania zamiany nieruchomości gruntowej, z wyłączeniem nieruchomości nabytych od Skarbu Państwa, mogą być przedmiotem sprzedaży, z zastosowaniem bonifikat, po upływie 10 lat, licząc od daty dokonania zamiany. Sprzedaż lokalu przed upływem 10 lat, licząc od daty dokonania zamiany, następuje za jego pełną wartość rynkową.

§ 4. Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach położonych na nieruchomościach o nie uregulowanym stanie prawnym;
- 2) w budynkach wyłączonych z użytkowania;
- 3) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 4) wynajęte na czas określony jako lokale socjalne i służbowe;
- 5) oddane w najem, jako lokale zamienne na czas remontu, przebudowy lub modernizacji lokalu poprzednio zajmowanego;
- 6) w budynkach szkolnych i innych budynkach stanowiących siedziby placówek oświatowych.

§ 5. Sprzedaż nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny może nastąpić, jeżeli zgodnie z przyjętym dla danego obszaru miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dom ten przeznaczony jest do:

- 1) trwałego użytkowania;
- 2) czasowego użytkowania pod warunkiem możliwości:
 - a) jego odtworzenia,
 - b) realizacji na nieruchomości nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. 1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego oraz nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje najemcy, z którym umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych lub nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi następuje na wniosek najemcy, który nie zalega, na rzecz Miasta Łodzi, z opłatami związanymi z nabywanym lokalem mieszkalnym lub nieruchomością zabudowaną domem jednorodzinnym.

§ 7. Cenę lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym ustala się na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w wysokości nie niższej niż ich wartość.

§ 8. 1. Najemcom, którzy do dnia 31 grudnia 2017 r. złożą wnioski o wykup lokali mieszkalnych, od ceny lokalu udziela się bonifikaty w wysokości 70% - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1946 r., z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Najemcom, którzy do dnia 31 grudnia 2017 r. złożą wnioski o wykup lokali mieszkalnych od ceny lokalu udziela się bonifikaty w wysokości 40% - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych pomiędzy dniem 1 stycznia 1946 r. a dniem 31 grudnia 1989 r., z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Najemcom, którzy do dnia 31 grudnia 2017 r. złożą wnioski o wykup lokali mieszkalnych od ceny lokalu udziela się bonifikaty w wysokości 30% - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po dniu 31 grudnia 1989 r., z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Najemcom, którzy do dnia 31 grudnia 2017 r. złożą wnioski o wykup lokali udziela się bonifikaty:

- 1) w wysokości 40% - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wyremontowanych lub zmodernizowanych ze środków finansowych Miasta, pomiędzy dniem 1 stycznia 1946 r. a dniem 31 grudnia 1989 r., bez względu na datę wybudowania budynku;
- 2) w wysokości 30 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wyremontowanych lub zmodernizowanych ze środków finansowych Miasta, po dniu 31 grudnia 1989 r., bez względu na datę wybudowania budynku.

§ 9. 1. Najemcom, którzy do dnia 31 grudnia 2017 r. złożą wnioski o wykup nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi udziela się bonifikaty w wysokości 70% od wartości domu - w przypadku budynków wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1946 r., z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Najemcom, którzy do dnia 31 grudnia 2017 r. złożą wnioski o wykup nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi udziela się bonifikaty w wysokości 40% od wartości domu - w przypadku budynków wybudowanych pomiędzy dniem 1 stycznia 1946 r. a dniem 31 grudnia 1989 r., z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Najemcom, którzy do dnia 31 grudnia 2017 r. złożą wnioski o wykup nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi udziela się bonifikaty w wysokości 30% od wartości domu - w przypadku budynków wybudowanych po dniu 31 grudnia 1989 r., z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Najemcom, którzy do dnia 31 grudnia 2017 r. złożą wnioski o wykup nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi udziela się bonifikaty:

- 1) w wysokości 40% - w przypadku domów jednorodzinnych wyremontowanych lub zmodernizowanych ze środków finansowych Miasta, pomiędzy dniem 1 stycznia 1946 r. a dniem 31 grudnia 1989 r., bez względu na datę wybudowania budynku;

2) w wysokości 30 % - w przypadku domów jednorodzinnych wyremontowanych lub zmodernizowanych ze środków finansowych Miasta, po dniu 31 grudnia 1989 r., bez względu na datę wybudowania budynku.

§ 10. 1. Wysokość bonifikat, o których mowa w § 8 i § 9 obniża się o 10%, jeżeli najemca złożył wniosek o wykup lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinym pomiędzy dniem 1 stycznia 2018 r. a dniem 31 grudnia 2018 r.

2. Wysokość bonifikat, o których mowa w § 8 i § 9 obniża się o kolejne 10%, jeżeli najemca złożył wniosek o wykup lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinym po dniu 31 grudnia 2018 r.

§ 11. 1. Wysokość bonifikat, o których mowa w § 8 i § 9 podwyższa się o 10% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny nabycia oraz o dodatkowe 10%, jeżeli najemca złożył wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinym w terminie 12 miesięcy od zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi adresowego wykazu, obejmującego nieruchomości przeznaczone do prywatyzacji.

2. Wysokość bonifikat, o których mowa § 8 podlega podwyższeniu o dodatkowe 5%, jeżeli w budynku nie wyodrębniono dotychczas żadnego lokalu, a z wnioskiem o wykup lokali wystąpią wszyscy najemcy.

Rozdział 3 Sprzedaż garaży

§ 12. 1. Sprzedaży na rzecz najemców podlegają garaże stanowiące własność Miasta Łodzi.

2. Cenę garażu ustala się na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż jego wartość.

3. Sprzedaży nie podlegają garaże:

- 1) usytuowane w podwórkach, chyba, że jest to zgodne z przyjętym dla danego obszaru planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) wybudowane po dniu 5 grudnia 1990 r., chyba, że garaż został dobudowany do zespołu garażowego podlegającego zbyciu w trybie art. 211 ustawy;
- 3) przeznaczone do czasowego użytkowania.

§ 13. Przepisów § 12 nie stosuje się do garaży, o których mowa w art. 211 ustawy.

Rozdział 4 Przepisy dotyczące gruntów

§ 14. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych i garaży na rzecz najemców następuje z udziałem w prawie własności gruntu. Jeżeli lokale wyodrębniane z nieruchomości zbywane były wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, kontynuacja sprzedaży następuje na zasadach ustalonych uprzednio dla lokali zbywanych z tej nieruchomości.

2. Przedmiotem sprzedaży na rzecz najemcy domu jednorodzinnego jest prawo własności nieruchomości gruntowej.

§ 15. Przy sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, nabycie gruntu o powierzchni nie przekraczającej 300 m² następuje z zastosowaniem bonifikat wynikających z § 9, § 10 i § 11 ust. 1. Pozostała powierzchnia powyżej 300 m² jest zbywana według wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż jej wartość.

Rozdział 5 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 16. Do wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych, złożonych do dnia wejścia w życie uchwały, w zakresie wysokości udzielanej bonifikaty, mają zastosowanie przepisy dotychczasowe.

§ 17. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

- 1) Nr LXXXV/817/98 z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 13, poz. 80);
- 2) Nr XIX/332/99 z dnia 21 lipca 1999 r. w sprawie przyjęcia założeń polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego Miasta Łodzi;
- 3) Nr IX/114/03 z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali usytuowanych w budynkach wybudowanych i wyremontowanych lub zmodernizowanych po 10 lipca 1996 r. w ramach programu remontowo-modernizacyjnego ich najemcom oraz określenia zasad sprzedaży (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 109, poz. 1081);
- 4) Nr IX/115/03 z dnia 19 marca 2003 r. zmieniająca uchwały: w sprawie przyjęcia założeń polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego Miasta Łodzi oraz w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 109, poz. 1082);
- 5) Nr XXX/478/04 z dnia 19 maja 2004 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 185, poz. 1676);
- 6) Nr LXXIII/1412/06 z dnia 30 sierpnia 2006 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali usytuowanych w budynkach wybudowanych i wyremontowanych lub zmodernizowanych po 10 lipca 1996 r. w ramach programu remontowo-modernizacyjnego ich najemcom oraz określenia zasad sprzedaży (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 322, poz. 2501);
- 7) Nr VI/85/07 z dnia 21 lutego 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 85, poz. 711);
- 8) Nr XII/196/07 z dnia 30 maja 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 199, poz. 1866);

- 9) Nr XVIII/362/07 z dnia 12 września 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 314, poz. 2858);
- 10) Nr XXV/520/08 z dnia 23 stycznia 2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 71, poz. 728);
- 11) Nr XXVII/546/08 z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 1162);
- 12) Nr XXXII/626/08 z dnia 7 maja 2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 240, poz. 2159);
- 13) Nr LII/1001/09 z dnia 4 marca 2009 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 77, poz. 726);
- 14) Nr XLIV/828/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2252);
- 15) Nr L/1031/12 z dnia 17 października 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3637);
- 16) Nr LXIII/1335/13 z dnia 29 maja 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3039);
- 17) Nr LXXXV/1776/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2311);
- 18) Nr XCVIII/2009/14 z dnia 5 listopada 2014 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4406);
- 19) Nr IX/194/15 z dnia 8 kwietnia 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1639).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, jednak nie wcześniej niż z dniem 1 września 2016 r.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA
Ireneusz Jabłoński
Ireneusz Jabłoński

DYREKTOR
Departamentu
Gospodarowania Majątkiem

Robert Janikowski
Robert Janikowski

R.O. DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości

Marek Jóźwiak
Marek Jóźwiak

23.05.16r.

23.05.2016
INSPEKTOR
Michał Pawlak
Michał Pawlak

23.05.2016.
RADCA PRAWNY
Monika Łompias
Monika Łompias
Łd-M-1253

23.05.16r.
P.O. NIERUCHOMA ODDZIAŁU
SPRZEDAŻY LOKALI
Katarzyna Delowicz
Katarzyna Delowicz

Uzasadnienie

W dniu 3 lutego 2016 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę nr XXIV/572/16 w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020. Przyjęty przez Radę Miejską program gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym wprowadza nowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi oraz wysokości przyznawanych bonifikat. Przyjęcie nowych zasad w zakresie kształtowania polityki sprzedaży lokali spowodowało konieczność dostosowania zapisów uchwały Nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie *ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź* do nowych uregulowań, wynikających z programu.

Obecnie obowiązujące zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami zostały uchwalone przez Radę Miejską 16 lat temu. W okresie ich obowiązywania zostało podjętych 14 uchwał, wprowadzających zmiany jej zapisów. Ta wielość zmian spowodowała, iż uchwała stała się nieczytelna dla osób zainteresowanych wykupem lokali. Stąd potrzeba uporządkowania zasad sprzedaży lokali w formie nowej uchwały, do której przeniesiono dotychczasowe uregulowania, uwzględniając przy tym konieczne zmiany wynikające z wieloletniego programu gospodarowania.

P O D DYREKTORA
Miejscowego ZbYWania
i Nabywania Nieruchomości
Marek Jóźwiak