

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2023 r.**

zmieniająca uchwałę 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 2023 r. poz. 40 i 572), 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 2023 r. poz. 344 i 1113), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2610), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr XLII/1103/17 z dnia 22 lutego 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1292), Nr LIV/1315/17 z dnia 5 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3522) i Nr LXII/1615/17 z dnia 13 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 7), wprowadza się następujące zmiany:

1) § 3 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) 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 mieszkalne 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 od dnia 1 stycznia 2024 r. z wnioskiem o wykup wystąpią najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 70%, z zastrzeżeniem ust. 4. Do wniosków złożonych do dnia 31 grudnia 2023 r. w zakresie wysokości udziałów w częściach wspólnych mają zastosowanie przepisy dotychczasowe.

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 ich sprzedaż nastąpi równocześnie na rzecz wszystkich najemców.

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 20 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie albo daty zakończenia remontu kapitalnego.

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 20 lat, licząc od daty dokonania zamiany.”;

2) w § 6 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przy sprzedaży lokali, o których mowa w ust. 3, nie stosuje się § 8.”;

3) § 8 i 9 otrzymują brzmienie:

„§ 8. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej zgodnie z § 7 udziela się bonifikaty w wysokości 90% – w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1946 r.

2. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej zgodnie z § 7 udziela się bonifikaty w wysokości 70% – w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych pomiędzy dniem 1 stycznia 1946 r. a dniem 31 grudnia 1989 r.

3. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej zgodnie z § 7 udziela się bonifikaty w wysokości 50% – w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po dniu 31 grudnia 1989 r. oraz w budynkach wyremontowanych lub zmodernizowanych ze środków finansowych Miasta Łodzi, bez względu na datę wybudowania budynku.

§ 9. 1. Od ceny nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny ustalanej zgodnie z § 7 udziela się bonifikaty w wysokości 90% od wartości domu – w przypadku budynków wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1946 r.

2. Od ceny nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny ustalanej zgodnie z § 7 udziela się bonifikaty w wysokości 70% od wartości domu – w przypadku budynków wybudowanych pomiędzy dniem 1 stycznia 1946 r. a dniem 31 grudnia 1989 r.

3. Od ceny nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny ustalanej zgodnie z § 7 udziela się bonifikaty w wysokości 50% od wartości domu – w przypadku budynków wybudowanych po dniu 31 grudnia 1989 r. oraz budynków wyremontowanych lub zmodernizowanych ze środków finansowych Miasta Łodzi, bez względu na datę wybudowania budynku.”;

4) uchyla się § 11;

5) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15. Przy sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny, nabycie gruntu o powierzchni nieprzekraczającej 300 m² następuje z zastosowaniem bonifikat wynikających z § 9. Pozostała powierzchnia powyżej 300 m² jest zbywana według wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż jej wartość.”;

6) uchyla się § 16.

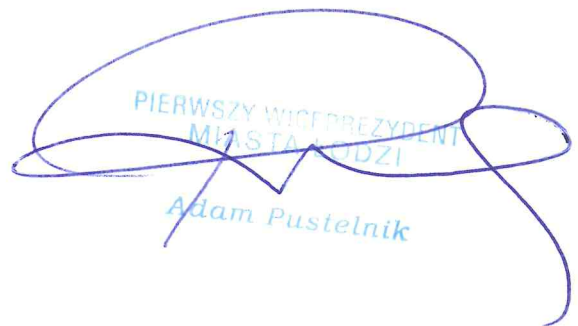
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

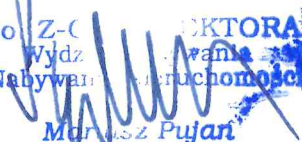
§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi


PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

p.o. Z-C...KTORA
Wydz...wank...
1 Nabywan...eruchomości

Marcin Pujan

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


WR DYN DDM
DYREKTOR WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Adam Komorowski

07.07.2023
INSPEKTOR

Agnieszka Jablikowska

KIEROWNIK
Oddziału Sprzedaży Lokali
07.07.2023
Agnieszka Brodziak

RADCA PRAWNY

Hubert Węziński
Łd-M-1557

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

Tomasz Urjasz
27.06.2023r.

UZASADNIENIE

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi reguluje uchwała Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.

Proponujemy zmianę dotyczącą podwyższenia progu wysokości udziału w częściach wspólnych nieruchomości, stanowiącego warunek rozpoczęcia prywatyzacji, z 50 do 70 %. Podyktowane jest to dążeniem do ograniczenia kosztów zarządzania zasobem lokalowym spoczywających na Gminie oraz zapewnienia sprawniejszego procesu wyjścia Miasta Łodzi ze Wspólnot Mieszkaniowych.

Proces prywatyzacji nieruchomości stanowiących do tej pory wyłączną własność Miasta Łodzi generuje zwiększone wydatki wynikające z konieczności prowadzenia czynności administracyjnych w stosunku do lokali, które nie zostały zbyte, a jednocześnie ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną w postaci uiszczania zaliczek wnoszonych na ogólnych zasadach przez wszystkich członków Wspólnoty proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości. Dodatkowe koszty wynikają również z finansowania inwestycji podejmowanych przez nowopowstałe wspólnoty mieszkaniowe, w których to inwestycjach Miasto Łódź zmuszone jest partycypować jako członek Wspólnoty.

Jednocześnie należy mieć na względzie, że obowiązujące przepisy pozwalają Wspólnotom Mieszkaniowym na głosowanie nad uchwałami według zasady, iż każdemu właścicielowi lokalu w nieruchomości przysługuje jeden głos, niezależnie od wielkości posiadanego udziału w części wspólnej nieruchomości, co realnie zmniejsza możliwości wpływu Gminy na kwestie zarządzania prywatyzowanymi nieruchomościami. W takim stanie rzeczy pożądanym jest jak najszybsze wychodzenie przez Gminę ze Wspólnot Mieszkaniowych.

Podwyższenie progu wysokości udziału umożliwiającego rozpoczęcie sprzedaży lokali na nieruchomości oznacza, że początkowy udział Miasta Łodzi w powstałej wspólnocie mieszkaniowej będzie niższy, co w konsekwencji spowoduje, że koszty ponoszone na obsługę tej nieruchomości będą dla Gminy niższe. Ponadto zwiększenie liczby lokali podlegających zbyciu w początkowym etapie prywatyzacji powinno przyczynić się do szybszego wyjścia Miasta Łodzi ze struktury Wspólnoty Mieszkaniowej, co jest zgodne ze strategicznymi celami Miasta.

Zmiana obejmuje również przepisy w zakresie rozpoczynania sprzedaży lokali z nieruchomości nowo wybudowanych, zrewitalizowanych lub po remoncie kapitałnym. Zakres czasowy przesunięty został z 10 na 20 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub daty zakończenia remontu. Nie jest zasadne przeznaczanie do prywatyzacji nieruchomości w najlepszym stanie technicznym – poddanych kompleksowym remontom, których prace były finansowane zarówno z budżetu Miasta jak i ze środków zewnętrznych.

Lokale te powinny trafiać do sprzedaży w okresie późniejszym, niż jest to obecnie dopuszczone. Należy również zaznaczyć, że lokale wyremontowane przy wykorzystaniu środków pozyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego (Fundusz Dopłat) objęte są zakazem zbycia przez okres 15 lat. Zgodnie bowiem z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788) przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w ww. ustawie, nie można zbyć lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy utworzonego z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

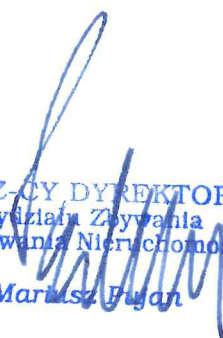
W przedłożonym projekcie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi zaproponowaliśmy uchylenie § 11 w brzmieniu wprowadzonym uchwałą Nr LXII/1615/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13.12.2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców,

samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. Tym samym nie przewiduje się możliwości podwyższenia bonifikaty określonej w projektowanych § 8 i § 9 o dodatkowe 10% z powodu jednorazowej wpłaty ceny nabycia, bez względu na okres wybudowania budynków, w których lokale te się znajdują.

Równocześnie w projekcie tym zaproponowano zniesienie bonifikaty 80% i wprowadzenie bonifikaty w wysokości 90% (w § 8 ust. 1 i w § 9 ust. 1) przy wykupie lokali lub budynków jednorodzinnych wybudowanych przed 1.01.1946 r., utrzymując tym samym wielkość ceny nabycia zasobu najstarszego na poziomie dotychczasowym, bo uwzględniającym bonifikatę stosowaną dotychczas wyłącznie w przypadku jednorazowej wpłaty ceny.

W przedłożonym projekcie nie zmieniono wielkości pozostałych bonifikat, dotychczas obowiązujących przy sprzedaży lokali i budynków jednorodzinnych wybudowanych pomiędzy 1.01.1946 r. a 31.12.1989 r. oraz wybudowanych po 31.12.1989 r. oraz w budynkach wyremontowanych lub zmodernizowanych ze środków finansowych Miasta, bez względu na datę wybudowania budynku (§ 8 ust. 2 i 3 oraz § 9 ust. 2 i 3).

Usunięto również zapis dający możliwość najemcom, którzy złożyli wnioski do 30 sierpnia 2016 r., skorzystania w zakresie wysokości bonifikat z przepisów uchylonej uchwały 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 jako już bezprzedmiotowy. Najemcy mieli przez ponad 6 lat możliwość nabycia lokali z zastosowaniem ww. bonifikat.


p.o. Z-CY DYREKTORA
Wydziału Zmiany
i Nabywania Nieruchomości
Mariusz Pujan