

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

**w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców i dzierżawców, samodzielnych lokali użytkowych, samodzielnych pomieszczeń gospodarczych i nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi.**

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. 37 ust. 2 pkt 1 i art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 i 1113), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1  
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady sprzedaży, na rzecz najemców i dzierżawców, samodzielnych lokali użytkowych, samodzielnych pomieszczeń gospodarczych i nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi, stanowiących własność Miasta Łodzi.

**Rozdział 2  
Sprzedaż lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych  
i nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi**

§ 2. 1. Sprzedaży na rzecz najemców i dzierżawców podlegają, z zastrzeżeniem podjęcia uchwały przez Radę Miejską w Łodzi na podstawie art. 34 ust. 6, 6a lub 6b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, stanowiące własność Miasta Łodzi:

- 1) lokale użytkowe znajdujące się w budynkach wielolokalowych;
- 2) pomieszczenia gospodarcze;
- 3) nieruchomości zabudowane budynkami użytkowymi.

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

3. Lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz jeżeli do dnia 31 grudnia 2023 r. z wnioskiem o wykup wystąpią najemcy i dzierżawcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. Lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze, 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 i dzierżawcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 70%, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze 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 i dzierżawców.

6. Lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze 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.

7. Lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze pozyskane przez Miasto Łódź w wyniku dokonania zamiany nieruchomości gruntowej, z wyłączeniem nieruchomości nabytych od Skarbu Państwa, mogą być przedmiotem sprzedaży, po upływie 20 lat, licząc od daty dokonania zamiany.

§ 3. Sprzedaży nie podlegają lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze:

- 1) w budynkach wyłączonych z użytkowania;
- 2) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) w budynkach szkolnych i innych budynkach stanowiących siedziby placówek oświatowych;
- 4) znajdujące się w halach targowych;
- 5) usytuowane w budynkach na nieruchomości wytypowanej do zbycia w trybie przetargu.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 5. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

- 1) Nr IX/113/03 z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 109, poz. 1080);
- 2) Nr XVII/204/03 z dnia 9 lipca 2003 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 237, poz. 2194);
- 3) Nr XXX/479/04 z dnia 19 maja 2004 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 185, poz. 1677);

- 4) Nr LII/975/05 z dnia 15 lipca 2005 r. zmieniająca uchwały: w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą oraz 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 264, poz. 2609);
- 5) Nr VII/115/07 z dnia 14 marca 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 118, poz. 1049);
- 6) Nr XXV/519/08 z dnia 23 stycznia 2008 r. 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 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 71, poz. 727);
- 7) Nr XL/799/08 z dnia 24 września 2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 340, poz. 2869);
- 8) Nr LXXIX/1409/10 z dnia 10 lutego 2010 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 77, poz. 627);
- 9) Nr XI/138/11 z dnia 30 marca 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 147, poz. 1349);
- 10) Nr LXII/1318/13 z dnia 16 maja 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3148).

§ 6. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 października 2023 r.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

**Projekt zgodny  
z przepisami prawa,  
opiniuje pozytywnie  
pod względem formalnym**

Kacper Grzybowski  
ŁD-M-1342

**DYREKTOR WYDZIAŁU  
DYSPONOWANIA MIENIEM**

Adam Komorowski

**KIEROWNIK  
Oddziału Legislacyjnego**

Tomasz Urjasz  
29.08.2023r.  
Strona 3

**P.O. Z-01 DYREKTORA  
Wydziału Zyswania  
i Nabywania Nieruchomości**

Mariusz Bujan

**KIEROWNIK  
Oddziału Sprzedaży Lokali**

Agnieszka Brodziak

04.08.2023

**INSPEKTOR**

Justyna Jabłkowska  
07.07.2023.

## UZASADNIENIE

Zasady sprzedaży lokali użytkowych reguluje uchwała Nr IX/113/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową.

W okresie obowiązywania wskazanej wyżej uchwały Rada Miejska przyjęła osiem uchwał, którymi wprowadziła zmiany w jej treści, co spowodowało, że stały się one nieczytelne dla osób zainteresowanych wykupem lokali.

Z dotychczasowych zasad sprzedaży usunięto postanowienia dotyczące:

- obowiązku prowadzenia działalności gospodarczej bądź statutowej przez najemcę lokalu użytkowego,
- obowiązku uzyskania pozytywnej opinii Komisji Kultury Rady Miejskiej w Łodzi przy sprzedaży pracowni przeznaczonych dla twórców,
- zakazu sprzedaży lokali użytkowych w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Łodzi położonych przy Placu Wolności oraz przy ul. Piotrkowskiej na odcinku od Placu Wolności do al. Mickiewicza,
- zobowiązania najemcy do złożenia oświadczenia 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 budynków”,
- przyznania pierwszeństwa najemcom będącym użytkownikami lokalu przez co najmniej 1 rok, a w przypadku fundacji, stowarzyszeń itp. co najmniej 5 lat,
- możliwość zaliczenia na poczet ceny sprzedaży poniesionych przez najemcę nakładów koniecznych (nierozliczonych z wynajmującym),
- obciążenia Miasta Łodzi kosztami przygotowania dokumentacji geodezyjno-prawnej, wyceny nieruchomości oraz sporządzenia aktu w przypadku zapłaty ceny lokalu jednorazowo,
- prawa odkupu lokalu użytkowego,
- możliwości sprzedaży bez względu na stopień zużycia technicznego,
- sprzedaży lokali na raty i oddawanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Rezygnacja z tych postanowień jest uzasadniona ekonomicznie i społecznie. Pozwala na równe traktowanie najemców lokali użytkowych oraz osób nabywających lokal w drodze przetargu. Ujednocila również zasady sprzedaży lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Wprowadzona została zmiana dotycząca 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 pożądane jest jak najszybsze „wychodzenie” przez Gminę ze wspólnot mieszkaniowych.


Podwyższenie progu wysokości udziału w częściach wspólnych nieruchomości, 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 Miasta niższe. Ponadto zwiększenie ilości 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.

Wprowadzono przepis w zakresie rozpoczynania sprzedaży lokali z nieruchomości nowo wybudowanych, zrewitalizowanych lub po remoncie kapitalnym. Zakres czasowy określono 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 kapitalnym remontom, które były finansowane zarówno z budżetu Miasta jak i ze środków zewnętrznych.

W przedstawionym projekcie uchwały wprowadza się postanowienia, które wynikają z dotychczasowej wieloletniej praktyki:

- możliwość sprzedaży samodzielnego pomieszczenia gospodarczego.

Kwestie związane z możliwością zapłaty za wykup w formie ratalnej oraz dotyczące oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste zostaną określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącym zasad sprzedaży.

  
p.o. Z-CY DYREKTORA  
Wydziału Zbyspania  
i Nabywania Nieruchomości  
Mariusz Fijał