

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2024 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 2024 r. poz. 1465), 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 2024 r. poz. 1145 i 1222), 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 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688), 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) 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, organy administracji 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 i 5. 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, 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 do dnia 31 grudnia 2024 r. z wnioskiem o wykup wystąpią najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. 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.

6. 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 lub daty zakończenia remontu.

7. 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.

§ 4. Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach położonych na nieruchomościach o nieuregulowanym 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 i 3, przysługuje najemcy, z którym umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.

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

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego przysługuje najemcy, który utracił tytuł własności zajmowanego lokalu, w związku z uznaniem, w formie ugody cywilnej lub na podstawie wyroku sądu, dotychczasowej umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, za bezwzględnie nieważną.

4. Wniosek o ponowną sprzedaż zajmowanego lokalu mieszkalnego może być złożony w ramach ugody cywilnej, o której mowa w ust. 3.

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

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, o których mowa w ust. 3, następuje z udziałem w prawie użytkowania wieczystego lub własności gruntu.

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

§ 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, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej zgodnie z § 7 udziela się bonifikaty w wysokości 70% – 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, których najemcy wystąpili z wnioskiem o wykup do dnia 31 grudnia 2024 r.

§ 9. 1. Od ceny nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny ustalonej 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 ustalonej 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

Rozdział 3

Sprzedaż garaży

§ 10. 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.

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

Rozdział 4

Przepisy dotyczące gruntów

§ 12. 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.

§ 13. Przy sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny, nabycie gruntu o powierzchni nie przekraczającej 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.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 15. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

- 1) Nr XXX/776/16 z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2610);
- 2) Nr XLII/1103/17 z dnia 22 lutego 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1292);

- 3) Nr LIV/1315/17 z dnia 5 lipca 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3522);
- 4) Nr LXII/1615/17 z dnia 13 grudnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 7);
- 5) Nr LXXIX/2391/23 z dnia 30 sierpnia 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7802);
- 6) Nr LXXXVIII/2669/24 z dnia 13 marca 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2610).

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pułstelnik

DYREKTOR DEPARTAMENTU
GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM
Zbigniew Wiatr
16 PAŹ 2024

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości
Mariusz Prjan

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

KIEROWNIK
Oddziału Sprzedaży Lokali
Agnieszka Brodziak

RADCA PRAWNY
Hubert Błaziński
td-M-1537

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego
Tomasz Urjasz
15.10.2024r.

UZASADNIENIE

Zasady sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi ujęte są w uchwale Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r.

Do niniejszej uchwały na przestrzeni lat pięciokrotnie wprowadzano zmiany, które w istotny sposób zmieniły zasady sprzedaży lokali.

W związku z powyższym zachodzi konieczność przygotowania tekstu uchwały porządkującego wprowadzone nowelizacje.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Zbývwanía
I Nabywania Nieruchomořci
Mariusz Pujar