

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2018 r.

w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lub oddawaniu w użytkowanie wieczyste niektórych nieruchomości lub ich części, stanowiących własność Miasta Łodzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130), art. 37 ust. 2 pkt 6, art. 68 ust. 1 pkt 1, 8, 9 i 10, ust. 1b, 2, 2a i 2b, art. 73 ust. 3 i art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121) oraz art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1596), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży lub od pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste następujących nieruchomości lub ich części, stanowiących własność Miasta Łodzi:

- 1) sprzedawanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych;
- 2) sprzedawanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej lub wykorzystywanych na cele publiczne, a w szczególności jako:
 - a) tereny zielone,
 - b) place zabaw,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) ulice wewnętrzne,
 - e) ogólnodostępne parkingi nieodpłatne,
 - f) tereny służące działalności kulturalnej;
- 3) sprzedawanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych będących w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadaczami gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym lub innym urządzeniem trwale z gruntem związanym, które spółdzielnia przed tym dniem sama wybudowała lub które wybudowali jej poprzednicy prawni, w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domu jednorodzinnego;

- 4) sprzedawanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych częścią budynku mieszkalnego, jeżeli pozostała część budynku położona jest na nieruchomości przyległej, stanowiącej własność spółdzielni, w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domu jednorodzinnego;
- 5) sprzedawanych na rzecz osób fizycznych będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkownikami wieczystymi gruntu, związanego z tymi lokalami;
- 6) sprzedawanych na rzecz osób fizycznych będących właścicielami budynków mieszkalnych i użytkownikami wieczystymi gruntu zabudowanego tymi budynkami (bonifikaty nie udziela się, jeżeli od daty ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nie upłynęło co najmniej 5 lat, albo w przypadku wielofunkcyjnego zagospodarowania nieruchomości, jeżeli nie zachowują one swojego przeznaczenia mieszkaniowego jako podstawowego, a powierzchnia zabudowy na cele niemieszkaniowe stanowi powyżej 50% powierzchni całkowitej zabudowy);
- 7) sprzedawanych jako przyległe na rzecz właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym na działce niespełniającej wymogów działki budowlanej, która wraz z działką lub działkami przyległymi będzie spełniać wymogi działki budowlanej na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (sprzedaż następuje proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej; w przypadku przyległej nieruchomości zabudowanej lub jej części, bonifikata nie dotyczy wartości naniesień);
- 8) sprzedawanych lub oddawanych w użytkowanie wieczyste jako przyległe na rzecz właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali znajdujących się w budynku położonym na działce niespełniającej wymogów działki budowlanej, która wraz z działką lub działkami przyległymi będzie spełniać wymogi działki budowlanej na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, celem wyeliminowania nieprawidłowości geodezyjno-prawnych powstałych w związku z wyodrębnieniem i sprzedażą lokali przez Skarb Państwa lub Miasto Łódź (sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej; w przypadku przyległej nieruchomości zabudowanej lub jej części, bonifikata nie dotyczy wartości naniesień);
- 9) sprzedawanych lub oddawanych w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych tej nieruchomości, a zarazem właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku położonym na tej nieruchomości na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, celem wyeliminowania nieprawidłowości geodezyjno-prawnych powstałych w związku z wyodrębnieniem i sprzedażą lokali przez Skarb Państwa lub Miasto Łódź (sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej; w przypadku przyległej nieruchomości zabudowanej lub jej części, bonifikata nie dotyczy wartości naniesień).

§ 2.1. Bonifikaty od ceny sprzedaży lub pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, o których mowa w:

- 1) § 1 pkt 1, 2, 4 i 5 ustala się w wysokości 40% różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;

- 2) § 1 pkt 3 i 7 ustala się w wysokości 40% wartości prawa własności nieruchomości gruntowej;
- 3) § 1 pkt 6 ustala się w wysokości 50% różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;
- 4) § 1 pkt 8 i 9 ustala się w wysokości:
 - a) 80% wartości prawa własności nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ustalonej według stawki 15% (w przypadku lokali mieszkalnych) albo 25% (w przypadku lokali użytkowych) od ceny nieruchomości gruntowej,
 - b) wysokość bonifikaty, o której mowa w lit. a podwyższa się o 10% w przypadku gdy cena sprzedaży lub pierwsza opłata zostanie zapłacona jednorazowo.

2. Wysokość bonifikat określona w ust. 1 pkt 1 i 2 ma zastosowanie do spraw wszczętych w 2018 r.

3. W każdym następnym roku, poczynając od 2019 r., wysokość bonifikat określona w ust. 1 pkt 1 i 2 zostaje obniżona każdorazowo o kolejne 10% i ma zastosowanie do spraw wszczętych w danym roku.

4. W przypadku, gdy na nieruchomościach, o których mowa w § 1 pkt 1 lub 3, znajdują się lokale mieszkalne, a także lokale o innym przeznaczeniu, bonifikaty udziela się proporcjonalnie do udziału odpowiadającego stosunkowi powierzchni lokali mieszkalnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali.

5. W przypadku, gdy nieruchomości, o których mowa w § 1 pkt 1 i 5, zabudowane są budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem niemieszkalnym, którego powierzchnia nie została uwzględniona przy określaniu udziałów w nieruchomości wspólnej, albo są częściowo zagospodarowane lub przeznaczone pod drogę publiczną, bonifikaty udziela się wyłącznie w odniesieniu do gruntu związanego z budynkiem mieszkalnym, po dokonaniu na wnioski użytkowników wieczystych podziału geodezyjnego na nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym i nieruchomość zabudowaną budynkiem niemieszkalnym, albo zagospodarowaną lub przeznaczoną pod drogę publiczną.

§ 3. 1. W sprawach wszczętych i niezakończonych do dnia 31 grudnia 2012 r., bonifikaty od ceny nieruchomości, o których mowa w:

- 1) § 1 pkt 1, 2, 4 i 5 uchwały ustala się w wysokości 98% różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;
- 2) § 1 pkt 3 i 7 ustala się w wysokości 98% wartości prawa własności nieruchomości gruntowej;
- 3) § 1 pkt 6 uchwały ustala się w wysokości:
 - a) 98% różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego, liczonej w odniesieniu do gruntu znajdującego się w obrysie budynków mieszkalnych,
 - b) 50% różnicy pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego, liczonej w odniesieniu do gruntu znajdującego się poza obrysem budynków mieszkalnych, garaży oraz innych o przeznaczeniu produkcyjnym, handlowym i usługowym.

2. Wysokość bonifikat określona w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 w sprawach wszczętych w 2013 r. wynosi 90%, w sprawach wszczętych w 2014 r. wynosi 80%, w sprawach wszczętych w 2015 r. wynosi 70%, w sprawach wszczętych w 2016 r. wynosi 60%, a w sprawach wszczętych w 2017 r. wynosi 50%.

§ 4. Warunkiem udzielenia bonifikat, o których mowa w § 2 i 3, jest w odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem nabycia bądź będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali – nabywców nieruchomości:

- 1) brak zaległości w zobowiązaniach pieniężnych wobec Miasta Łodzi;
- 2) brak sporów, w tym sądowych, pomiędzy nabywcą i Miastem Łódź;
- 3) złożenie przez nabywcę, w przypadkach, o których mowa w § 1 pkt 1-7 oświadczenia, iż opłata z tytułu nabycia nieruchomości zostanie wniesiona w formie jednorazowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) osoby, które złożyły wniosek o nabycie nieruchomości przed dniem 1 marca 2012 r., a ich sprawy nie zostały zakończone, mogą wystąpić o rozłożenie opłaty z tytułu nabycia nieruchomości na co najwyżej 3 raty roczne wraz z oprocentowaniem części niespłaconej opłaty, przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski;
- 5) złożenie przez nabywcę na żądanie Prezydenta Miasta Łodzi oświadczenia, iż lokal z którym związany jest udział w użytkowaniu wieczystym lub w prawie własności, jest lokalem wykorzystywanym wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
- 6) w przypadkach, o których mowa w § 1 pkt 8 i 9 cena nieruchomości lub pierwsza opłata z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (z bonifikatą wskazaną w § 2 pkt 4 lit. a) może być na wniosek nabywcy rozłożona na roczne raty, na czas nie dłuższy niż 5 lat; rozłożona na raty niespłacona część ceny lub pierwszej opłaty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski;
- 7) złożenie przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w § 1 pkt 8 i 9 wniosku o udzielenie bonifikaty.

§ 5. Do wniosków o udzielenie bonifikaty, o których mowa w § 4 pkt 7 złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały mają zastosowanie przepisy niniejszej uchwały.

§ 6. Zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 8. Tracą moc następujące uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

- 1) Nr XXX/536/12 z dnia 11 stycznia 2012 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 512);
- 2) Nr XXXVI/940/16 z dnia 19 października 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4571).

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Wz. Dyr. DGM
p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Adam Komorowski

04.03.18
SEKRETARZ MIASTA ŁODZI

Barbara Mrozowska-Nieradko

p.o. DYREKTORA
Wydziału Zupywania
i Nabywania Nieruchomości
Mańska
06.03.2018

p.o. DYREKTORA
Wydziału Zupywania
i Nabywania Nieruchomości

Marek Józwiak

06.03.2018

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

RADCA PRAWNY KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

dr Jarosław Stasiak

02.03.2018

Tomasz Urjasz

02.03.2018

p.o. DYREKTORA
USTANOWIENIA
PRAW
ODDZIAŁU
OBŚLUGI
MIENIEM

Il. Winiarczyk

INSPEKTOR

mgr Anna Targowska

Uzasadnienie

Projekt uchwały wprowadza zmiany w przepisach prawa miejscowego dotyczących kwestii dotychczas uregulowanych w uchwale Nr XXX/536/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 stycznia 2012 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości, zmienionej uchwałą Nr XXXVI/940/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. Wymienione uchwały tracą moc z dniem wejścia w życie projektowanej uchwały. Konieczność podjęcia nowej uchwały podyktowana jest rozszerzeniem kręgu podmiotów, którym przysługiwać będzie bonifikata oraz dodaniem do podstawy prawnej uchwały nowych przepisów tj. art. 37 ust. 2 pkt 6 oraz art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Projekt uchwały zachowuje dotychczasową regulację zawartą w wymienionych powyżej uchwałach z niewielkimi omówionymi poniżej zmianami i wprowadza nowe przepisy. Dotyczą one ustalenia wysokości i warunków stosowania bonifikat w przypadku sprzedaży bądź oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej lub jej części na rzecz właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali w budynku znajdującym się na działce lub działkach sąsiednich w celu wyeliminowania nieprawidłowości geodezyjno-prawnych powstałych w związku z wyodrębnieniem i sprzedażą lokali przez Skarb Państwa lub Miasto Łódź oraz umożliwienia dalszej sprzedaży lokali przez Miasto.

W projekcie nowej uchwały modyfikacji ulega tytuł uchwały, który brzmi: „w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lub oddawaniu w użytkowanie wieczyste niektórych nieruchomości lub ich części, stanowiących własność Miasta Łodzi”. Zmiana tytułu wynika ze zwiększenia zakresu stosowania uchwały o przypadki oddawania niektórych nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Treść § 1 zdanie pierwsze projektowanej uchwały określa, iż wyraża się zgodę na udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży bądź od pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste następujących wymienionych w uchwale nieruchomości lub ich części stanowiących własność Miasta Łodzi.

W § 1 punkt 7 został zmieniony poprzez dodanie, iż przedmiotem nabycia mogą być działki przyległe, (a nie tylko jedna działka). Ponadto wskazano podstawę prawną nabycia przyległych nieruchomości tj. art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121).

W § 1 wprowadzone zostały punkty 8 i 9. Punkt 8 określa, iż bonifikata przysługuje w przypadku sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przyległych na rzecz właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali znajdujących się w budynku położonym na działce niespełniającej wymogów działki budowlanej, która wraz z działką lub działkami przyległymi będzie spełniać wymogi działki budowlanej na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, celem wyeliminowania nieprawidłowości geodezyjno-prawnych powstałych w związku z wyodrębnieniem i sprzedażą lokali przez Skarb Państwa lub Miasto Łódź. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku przyległej nieruchomości zabudowanej lub jej części, bonifikata nie dotyczy wartości naniesień. Dotychczas na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zgodnie z uchyloną uchwałą bonifikata przysługiwała jedynie w przypadku sprzedaży nieruchomości. Wprowadzone zmiany rozszerzają możliwość uzyskania bonifikaty również w sytuacji oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami (ale tylko w tych

przypadkach, gdy wystąpiły nieprawidłowości geodezyjno-prawne przy wyodrębnianiu i sprzedaży lokali). W celu wyeliminowania tych nieprawidłowości projektowana uchwała wprowadza więc w punkcie 8 odrębny przypadek udzielania bonifikaty właścicielom lokali realizującym roszczenie w oparciu o art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sytuacji, gdy działka powiązana z własnością lokali nie spełnia wymogów działki budowlanej, a będzie je spełniać wraz z nieruchomością przyległą lub jej częścią to właścicielom lokali przysługuje roszczenie o sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste tej sąsiedniej nieruchomości (lub jej części). Bonifikata będzie dotyczyła lokali mieszkalnych i użytkowych. Przyjęcie rozwiązania, iż bonifikata przysługuje właścicielom lokali użytkowych ma na celu ułatwienie wspólnotom mieszkaniowym realizację roszczenia o nabycie nieruchomości przyległej. Nieprzyznanie bonifikaty właścicielom lokali użytkowych mogłoby bowiem spowodować, iż z uwagi na wysokie koszty nie byłiby oni zainteresowani nabyciem nieruchomości. Mając na uwadze, iż właściciele wszystkich lokali muszą wyrazić zgodę na nabycie oraz podpisać umowę w formie aktu notarialnego brak zgody któregośkolwiek z właścicieli utrudni wspólnotom realizację roszczenia i w konsekwencji uregulowanie stanu prawnego ich nieruchomości (właściciele muszą uzyskać orzeczenie sądu w sprawie wyrażenia zgody na nabycie wydane w trybie art. 199 k.c.).

Dodany do § 1 punkt 9 określa, iż bonifikata przysługuje w przypadku sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych tej nieruchomości, a zarazem właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku położonym na tej nieruchomości na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, celem wyeliminowania nieprawidłowości geodezyjno-prawnych powstałych w związku z wyodrębnieniem i sprzedażą lokali przez Skarb Państwa lub Miasto Łódź. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku przyległej nieruchomości zabudowanej lub jej części, bonifikata nie dotyczy wartości naniesień. Bonifikaty nie udziela się właścicielom lokali użytkowych. Projektowany przepis rozszerza zakres zastosowania bonifikaty o przypadki sprzedaży bądź oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Podobnie jednak, jak w przypadku punktu 8 bonifikata będzie przysługiwała tylko wówczas, gdy miały miejsce nieprawidłowości geodezyjno-prawne przy wyodrębnianiu i sprzedaży lokali. Mając na względzie treść art. 68 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie została przewidziana bonifikata w przypadku lokali użytkowych.

§ 2 ust. 1 zdanie pierwsze projektowanej uchwały uzupełniono o możliwość udzielenia bonifikaty od pierwszej opłaty za oddanie wymienionych w punktach nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Treść tego przepisu jest konsekwencją rozszerzenia zakresu stosowania bonifikaty o przypadki wskazane w punktach 8 i 9 w § 1

W § 2 ust. 1 dodany został punkt 4, który określa wysokość bonifikaty w przypadkach sprzedaży lub oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanych w § 1 punkty 8 i 9. Zgodnie z projektowanym punktem 4 litera a bonifikata została określona w wysokości 80% wartości prawa własności nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej ustalonej według stawki 15 % (w przypadku lokali mieszkalnych) i 25 % (w przypadku lokali użytkowych) od ceny

nieruchomości gruntowej. Wysokość bonifikaty podwyższa się o 10% w przypadku gdy cena sprzedaży lub pierwsza opłata zostanie zapłacona jednorazowo (punkt 4 lit. b).

Przy ustalaniu wysokości bonifikaty wzięty został pod uwagę cel nabycia prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości przyległej jakim jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zabudowanych budynkiem, w którym wyodrębnione zostały lokale. Obciążenie właścicieli lokali pełnymi kosztami nabycia tej nieruchomości, jak również wprowadzenie zbyt niskiej bonifikaty stanowiłyby dla mieszkańców barierę uniemożliwiającą usunięcie nieprawidłowości, które spowodowane zostały działaniami Skarbu Państwa lub Miasta.

Następnie § 4 zdanie pierwsze w nowej uchwale uległ zmianie w stosunku do jego brzmienia określonego w uchylanej uchwale poprzez dodanie, iż przewidziane w tym paragrafie warunki udzielania bonifikat (brak zaległości w zobowiązaniach pieniężnych wobec Miasta Łodzi oraz brak sporów, w tym sądowych, pomiędzy nabywcą i Miastem Łódź) będą odnosiły się również do nieruchomości będących już własnością bądź w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali- nabywców nieruchomości.

W § 4 doprecyzowana została treść punktu 3 poprzez dodanie, iż warunkiem uzyskania bonifikaty, w przypadkach, o których mowa w § 1 pkt 1 - 7 jest złożenie oświadczenia, iż opłata z tytułu nabycia nieruchomości zostanie wniesiona w formie jednorazowej. Wprowadzony zapis wynika z odmiennego uregulowania kwestii formy zapłaty w odniesieniu do przypadków wskazanych w § 1 punkty 8 i 9.

W § 4 punkt 4 określono, iż wskazane w tym punkcie raty będą oprocentowane według stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Powyższa zmiana podyktowana jest koniecznością dostosowania zapisów uchwały do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W § 4 wprowadzony został punkt 6, zgodnie z którym w przypadkach, o których mowa w § 1 pkt 8 i 9 cena nieruchomości lub pierwsza opłata z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (z bonifikatą w wysokości 80%) może być na wniosek nabywcy rozłożona na roczne raty, na czas nie dłuższy niż 5 lat. Rozłożona na raty niespłacona część ceny lub pierwszej opłaty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Tym samym właściciele lokali nabywający nieruchomości, o których mowa w § 1 punkty 8 i 9 mogą rozłożyć cenę sprzedaży lub pierwszą opłatę na raty zachowując prawo do bonifikaty. Będzie ona jednak mniejsza o 10 % niż w przypadku zapłaty jednorazowej. Proponowane rozwiązanie uwzględnia sytuację, gdy koszty związane z nabyciem nieruchomości, nawet z bonifikatą będą zbyt wysokie, co może mieć miejsce w przypadku nabywania większych nieruchomości.

W § 4 projektowanej uchwały dodano punkt 7, który przewiduje warunek udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lub pierwszej opłaty z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości jakim jest złożenie wniosku o udzielenie bonifikaty. W myśl tego przepisu bonifikata będzie udzielana na wniosek. Projektowane rozwiązanie podyktowane jest faktem, iż zwrot bonifikaty będzie zabezpieczony hipoteką. Z tego powodu część właścicieli lokali może nie być zainteresowana obciążeniem swojej nieruchomości lokalowej hipoteką i bardziej dla nich korzystne będzie nieubieganie się o bonifikatę. Przepisy uchwały będą miały zastosowanie również do wniosków o udzielenie bonifikaty wskazanej w § 2 ust. 1 pkt 4 złożonych przed dniem jej wejścia w życie co zostało przewidziane w § 5 uchwały.

Zgodnie z § 8 projektowanej uchwały tracą moc uchwała Nr XXX/536/12 z dnia 11 stycznia 2012 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości oraz uchwała Nr XXXVI/940/16 z dnia 19 października 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości.

Na terenie miasta Łodzi znajdują się nieruchomości zabudowane budynkiem wielomieszkaniowym stanowiącym jedną całość funkcjonalną i gospodarczą z innym budynkiem (budynkami) usytuowanym na sąsiedniej nieruchomości. Działki, na których posadowione są budynki uregulowane są w odrębnych księgach wieczystych. W ramach prywatyzacji nieruchomości – ustanawiania odrębnej własności lokali doszło do nieprawidłowego ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej. Skutkiem tego było zbycie udziałów w prawie własności/użytkowania wieczystego tylko w stosunku do jednej działki (pod jednym budynkiem). Pozostałe działki (bądź działka), na których znajduje się budynek nie zostały sprzedane bądź obciążone prawem użytkowania wieczystego i pozostają własnością Gminy. Tym samym przy sprzedaży lokali wystąpiły niezawinione przez ich nabywców nieprawidłowości, które wymagają usunięcia.

W Łodzi stwierdzonych zostało na ten moment 10 opisanych powyżej przypadków, co uniemożliwia dalsze wyodrębnianie i sprzedaż lokali przez Miasto.

Z dokonanej przez Miasto analizy przepisów i pozyskanych opinii prawnych wynika, iż sposobem naprawienia opisanych nieprawidłowości jest umożliwienie właścicielom lokali nabycie prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości sąsiednich na podstawie art. 209a lub art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Należy mieć na uwadze, iż warunkiem niezbędnym do nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w przypadkach wskazanych w tych przepisach (ujętych w § 1 punkty 8 i 9 projektowanej uchwały) jest złożenie wniosków o nabycie i podpisanie aktu notarialnego przez wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali. Dotychczasowa praktyka wskazuje, iż tylko korzystne warunki finansowe skłaniają właścicieli lokali mieszkalnych do podjęcia wspólnych działań w celu wykupu nieruchomości. Wspólnoty mieszkaniowe nie są zainteresowane nabyciem gruntu przyległego za cenę bez bonifikaty, z uwagi na bardzo duże koszty z tym związane.

Pojawiają się wspólnoty mieszkaniowe zgłaszające do Miasta prośby o podjęcie działań w celu wyeliminowania wskazanych powyżej nieprawidłowości. Idąc na przeciw wystąpieniom mieszkańców, proponuje się rozwiązanie, które umożliwi uregulowanie stanów prawnych ich nieruchomości i pozwoli zapobiec negatywnym konsekwencjom dalszego utrzymywania opisanego stanu rzeczy. Należy mieć na uwadze, iż niewprowadzenie proponowanych rozwiązań spowoduje niezadowolenie społeczne ze strony właścicieli lokali, których dotyczy przedstawiony powyżej problem, jak również najemców pozbawionych możliwości nabycia lokali.

Ponadto mając na względzie, iż nieprawidłowości jakie pojawiły się w przeszłości przy wyodrębnianiu i sprzedaży lokali nie były zawinione przez nabywców tych lokali, obciążanie właścicieli lokali pełnymi kosztami nabycia nieruchomości w celu usunięcia tych nieprawidłowości byłoby w tych okolicznościach nieuzasadnione.

Stworzenie dla wspólnot mieszkaniowych korzystnych warunków finansowych nabycia prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości pozwoli na wyeliminowanie zaistniałych w przeszłości nieprawidłowości przy prywatyzacji nieruchomości przez Skarb Państwa oraz Miasto Łódź.

p.o. KIEROWNIKA ODDZIAŁU
USTANOWIENIA USŁUGI
PRAW DOKUMENTACJI
MOSCI

Iwona Masmierzycyk

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
WSPÓLNOTY WYKUPU
i Nabywania Nieruchomości
Katarzyna Sobańska

INSPEKTOR

mgr Anna Tępczewska

4