

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2025 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości,
ich wydzierżawiania lub wynajmowania oraz oddawania w użytkowanie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania oraz oddawania w użytkowanie (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 5141), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr LXXII/1895/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3378), Nr IV/132/19 z dnia 16 stycznia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 674), Nr XXXVI/1146/21 z dnia 20 stycznia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 629), Nr XLI/1275/21 z dnia 14 kwietnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2000) i Nr XLIV/1382/21 z dnia 23 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3179), § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Określa się następujące zasady sprzedaży przez Prezydenta Miasta Łodzi udziałów we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym:

- 1) Prezydent Miasta Łodzi może sprzedać udział Miasta Łodzi we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym), jeżeli Miasto Łódź ma interes w wyjściu ze współwłasności (współużytkowania wieczystego);
- 2) sprzedaż udziału Miasta Łodzi we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) nieruchomości zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta Łodzi, zabudowanych budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się wynajmowane lokale mieszkalne następuje w trybie przetargu nieograniczonego;
- 3) sprzedaż udziału Miasta Łodzi we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) pozostałych nieruchomości zabudowanych w granicach administracyjnych miasta Łodzi, nieruchomości niezabudowanych oraz nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi miasta Łodzi następuje w trybie:
 - a) bezprzetargowym, z zastrzeżeniem lit. b, na rzecz współwłaściciela (współużytkownika wieczystego), który do końca okresu wywieszenia wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako jedyny spośród współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) wystąpi z wnioskiem o zakup udziału Miasta Łodzi lub na rzecz współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), którzy w powyższym okresie wystąpią o zakup udziału łącznie,

- b) przetargu ograniczonego do współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), którzy w okresie, o którym mowa w lit. a, złożą wniosek o zakup udziału Miasta Łodzi,
- c) przetargu nieograniczonego w przypadku, gdy o zakup udziału w okresie, o którym mowa w lit. a, nie wystąpi żaden ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych);
- 4) przetargi, o których mowa w pkt 2 i 3 lit. b i c, przeprowadza się odpowiednio według zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i w aktach wykonawczych do ustawy, w szczególności w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości;
- 5) udział Miasta Łodzi we współwłasności lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności sprzedaje się na zasadach określonych w pkt 3;
- 6) w przypadku, o którym mowa w pkt 3 lit. a, cena sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości (współużytkowania wieczystego) nie może być niższa niż jego wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego i płatna jest jednorazowo przed podpisaniem umowy sprzedaży.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

DYREKTOR DEPARTAMENTU
GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM

Zbigniew Wiatr
b.d./m.k. 2025

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości

Katarzyna Dotłowicz
28.04.2025r.

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuje pozytywnie
pod względem formalno-prawnym
RADCA PRAWNY

Regina Wojaś
Łd - 940

PODINSPEKTOR

Izabella Sykuta

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Zbywania Nieruchomości
Mieszkańcowskich

Marcin Zadrożny

RADCA PRAWNY
dr Jarosław Stasiak
28.04.2025r.

28.04.2025r.
ŁÓDŹSKI SPECJALISTA

Michał Pustelnik
Projekt

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
- 2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
- 3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Jednocześnie w ust. 7 ustawodawca wskazał, iż zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali.

Z powyższego wynika, iż obecnie obowiązujące przepisy przywołanej ustawy nie dają możliwości skorzystania przez najemcę z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, w której nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, jest przedmiotem współwłasności Miasta Łodzi oraz innych osób (fizycznych lub prawnych), a Miasto zbywa posiadany udział w prawie własności nieruchomości. Wynika to z faktu, że ustanowienie odrębnej własności oraz zbycie lokalu na rzecz najemcy wymagałoby współdziałania wszystkich współwłaścicieli nieruchomości (art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny), którzy musieliby wyrazić zgodę na przeniesienie na rzecz najemcy swoich udziałów we współwłasności tegoż lokalu. W przypadku współwłasności prawo to przysługuje kilku osobom niepodzielnie, co oznacza, że pomimo istnienia takiej współwłasności rzecz nie jest podzielona i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do jej fizycznie określonej części. Każdy ze współwłaścicieli ma takie samo prawo do całej współposiadanej rzeczy, a pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Dlatego też, Miasto Łódź posiadając jedynie udział we współwłasności nieruchomości wielolokalowej, nie może zrealizować prawa pierwszeństwa, przysługującego najemcy zgodnie z art. 34 ust. 7 ustawy, ponieważ w takiej sytuacji niemożliwe jest samodzielne ustanowienie przez Miasto i przeniesienie na rzecz najemcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Dodatkowo w sytuacji, w której nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, jest przedmiotem współwłasności Miasta Łodzi oraz innych osób (fizycznych lub prawnych) nie ma możliwości nabycia przez najemcę lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej, gdyż zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

Dotychczasowa treść uchwały w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania oraz oddawania w użytkowanie wskazuje, iż zbycie udziału we współwłasności następuje w trybie:

- a) bezprzetargowym, z zastrzeżeniem lit. b, na rzecz współwłaściciela (współużytkownika wieczystego), który do końca okresu wywieszenia wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako jedyny spośród współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) wystąpi z wnioskiem o zakup udziału Miasta Łodzi lub na rzecz współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), którzy w powyższym okresie wystąpią o zakup udziału łącznie,
- b) przetargu ograniczonego do współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), którzy w okresie, o którym mowa w lit. a, złożą wniosek o zakup udziału Miasta Łodzi,
- c) przetargu nieograniczonego w przypadku, gdy o zakup udziału w okresie, o którym mowa w lit. a, nie wystąpi żaden ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych);

Takie brzmienie uchwały Rady Miejskiej powoduje, iż najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku usytuowanym na nieruchomości, która stanowi współwłasność Miasta Łodzi oraz innych osób, przysługuje możliwość nabycia przez niego udziału w nieruchomości i stania się jej współwłaścicielem, dopiero przy braku zainteresowania nabyciem udziału ze strony współwłaściciela skutkującego przeprowadzeniem przetargu nieograniczonego.

Niejednokrotnie osoby zamieszkujące w danym budynku podnosiły, że Miasto wychodząc ze współwłasności poprzez sprzedaż udziału, dokonuje sprzedaży nieruchomości z najemcami lokali mieszkalnych, nie dając im jednocześnie żadnych możliwości nabycia.

Przedłożony projekt uchwały przewiduje, że sprzedaż udziału we współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się wynajmowane lokale mieszkalne następuje w trybie przetargu nieograniczonego. Proponowana zmiana pozwoli na przeprowadzenie przetargu na równych zasadach dla wszystkich stron i umożliwi nabycie udziału zarówno współwłaścicielowi, jak i najemcy lokalu mieszkalnego.

Dodatkowo przedłożony projekt uchwały sankcjonuje od dawna stosowaną przez Miasto praktykę nierozkładania na raty ceny za sprzedaż udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) nieruchomości, w trybie określonym w pkt. 3 lit a). Zmiana polityki Miasta w tym zakresie podyktowana jest występującymi w przeszłości sytuacjami, w których nabywca udziału płacił Miastu jedynie pierwszą ratę, a następnie generował zadłużenie z tytułu spłaty reszty ceny, wciągając Miasto w długotrwałe postępowania sądowe i egzekucyjne. Obecnie przy sprzedaży udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) nieruchomości, nabywca zobowiązany jest do zapłaty całej ceny udziału przed podpisaniem aktu notarialnego.

Wobec powyższego przedstawiam projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi zmieniającej uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania oraz oddawania w użytkowanie.

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Zbywania Nieruchomości
Mieszkaniowych
Marcin Zadrozny

PODINSPEKTOR
Izabela Sykuta

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości
Katarzyna Dołowicz
28.04.2020r

DYREKTOR DEPARTAMENTU
GOSPODAROWANIA MIASTKIEM
Zbigniew Wiatr
6 MAR 2025