

Projekt

druk nr 216

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE**

z dnia 2015 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie przez Prezydenta Miasta Piekary Śląskie od żądania zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Piekarach Śląskich w budynku przy ulicy Osiedle Andaluzja 20/24 na rzecz najemcy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.)

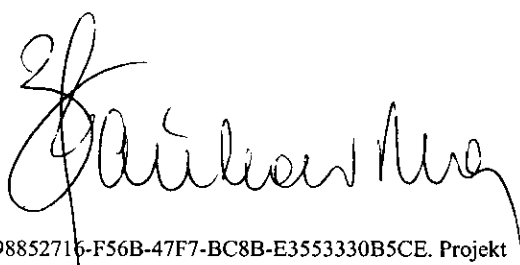
**Rada Miasta Piekary Śląskie
uchwała:**

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie przez Prezydenta Miasta Piekary Śląskie od żądania zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 24 położonego w Piekarach Śląskich w budynku przy ulicy Osiedle Andaluzja 20 na rzecz najemcy.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piekary Śląskie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta
Piekary Śląskie
Sława Umińska-Duraj



**OPINIUJE SIĘ
POD WZGLĘDEM
FORMALNOPRAWNYM**
RADA MIASTA
Aleksandra Broda
kt-2276

Uzasadnienie

W dniu 16 marca 2011 r. na podstawie umowy sprzedaży Gmina Piekary Śląskie zbyła na rzecz ówczesnych najemców lokal mieszkalny nr 24 położony w Piekarach Śląskich w budynku przy ulicy Osiedle Andaluzja 20. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta w Piekarach Śląskich Nr XVI/178/07 z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr L/487/06 Rady Miasta w Piekarach Śląskich w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, Prezydent Miasta Piekary Śląskie udzielił 30% bonifikaty od ceny lokalu.

Po nabyciu od gminy, w dniu 16 grudnia 2013 r. przedmiotowy lokal został zbyty na rzecz osoby nie będącej osobą bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, za cenę 83.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące złotych).

Od chwili nabycia lokalu mieszkalnego od Gminy Piekary Śląskie do momentu jego zbycia nie upłynął okres 5 lat, zatem zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami udzielona bonifikata po jej waloryzacji podlega zwrotowi na żądanie właściwego organu.

Jednakże art. 68 ust. 2a (obowiązujący na dzień zaistnienia zdarzenia - sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego od gminy - tekst jednolity ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) wprowadzał zamknięty katalog wyłączeń powyższego obowiązku, między innymi w przypadku:

- zbycia na rzecz osoby bliskiej,
- zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

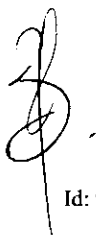
W przedmiotowym przypadku tj. sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego od gminy, zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy, obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty nie powstaje, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży tegoż lokalu zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy liczonych od daty zbycia, na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

W rozpatrywanym przypadku większość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego od gminy została przeznaczona na nabycie innego lokalu mieszkalnego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Z przesłanych do tut. urzędu dokumentów wynika, iż środki na nabycie lokalu pochodziły ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Piekarach Śląskich przy ul. Osiedle Andaluzja 20/24 w następującej wysokości:

- 2.000,00 zł - tytułem zadatku,
- 76.000,00 zł - tytułem pozostałej części ceny sprzedaży,
- 2.560,00 zł - podatek od czynności cywilnoprawnych,
- 590,40 zł - koszty notarialne,
- 260,00 zł - koszty sądowe,

co daje łączną sumę 81.410,40 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta dziesięć złotych 40/100). Pozostała kwota 1.589,60 zł, która nie została udokumentowana.

W związku z tym, że wyżej powołany przepis stanowi wyjątek od przewidzianej w art. 68 ust. 2 generalnej zasady obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty, w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od daty nabycia, nie może być on interpretowany rozszerzająco. Literalna wykładnia pojęcia "środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego", wskazuje, że chodzi o wszystkie środki tj. całą sumę uzyskaną ze sprzedaży lokalu (a nie tylko jej część), na nabycie którego została udzielona bonifikata.



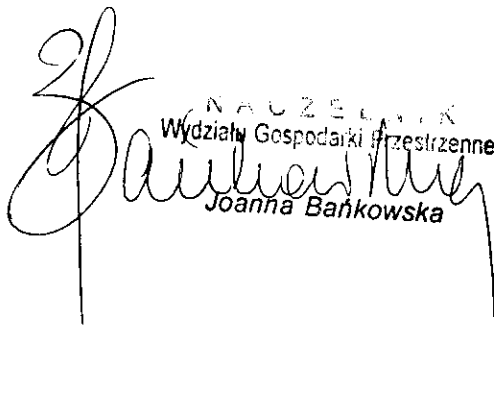
W tym stanie rzeczy, wobec faktu nie udokumentowania wszystkich środków uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu, Prezydent Miasta Piekary Śląskie pismem z dnia 20 lutego 2015 r. nr GPn.7125.22.2013 r. wezwał nabywców do zwrotu bonifikaty, po jej waloryzacji.

W odpowiedzi na wezwanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, pełnomocnik nabywców w piśmie z dnia 27 lutego 2015 r. podniósł, iż jego Mandanci są osobami niesłyszącymi, którzy co do zasady potrzebują pomocy w swoich działaniach, i że dokonując czynności prawnej zmuszeni byli do korzystania z usług pośrednika przy zakupie nowej nieruchomości. Pomoc pośrednika w tym przypadku była wręcz niezbędna z uwagi na bezpieczeństwo formalno - prawne mającej się dokonać transakcji, której sfinansowanie miało się odbyć z pieniędzy pochodzących ze sprzedaży majątku nabytego uprzednio od gminy. Na dowód poniesionych kosztów tytułem wynagrodzenia dla pośrednika w nabyciu nieruchomości, zostały przesłane dwie faktury na łączną kwotę 3.164,54 zł.

Zgodnie z art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezydent Miasta może, za zgodą właściwej rady, odstąpić od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty. Obowiązek zwrotu bonifikaty został bowiem wprowadzony w celu zagwarantowania prawidłowej i racjonalnej gospodarki publicznymi zasobami nieruchomości, zwłaszcza nieruchomościami lokalowymi, a zapis ustawowy o dochodzeniu zwrotu bonifikaty udzielonej w związku ze sprzedażą lokalu ma na celu przede wszystkim zabezpieczenie przed spekulacyjnym obrotem nieruchomościami.

Po dokonaniu szczegółowej analizy sytuacji życiowej pierwotnych nabywców, mając na uwadze fakt, iż zbycie lokalu dokonane zostało w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a nie dla osiągnięcia korzyści finansowych oraz z uwagi na ich niepełnosprawność, uzasadniającą skorzystania z usług pośrednika nieruchomości, uznać należy przypadek ten jako szczególny, uzasadniający odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W świetle powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały uznaje się za zasadne.


NAUCZELNIK
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
Joanna Bańkowska