

UCHWAŁA Nr XXVIII/265 /2016

Rady Gminy Jabłonna
z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie: nie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz jego najemcy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), w związku z art. 68 ust. 2c ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Nie wyraża się zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 70 % bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 24 A, usytuowanego w budynku położonym w miejscowości Jabłonna, przy ul. Modlińskiej 150, wynoszącej po zwaloryzowaniu 36 230,99 zł.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 14.10.2016 r. był właściciel lokalu mieszkalnego nr 24 A, usytuowanego w budynku położonym w miejscowości Jabłonna, przy ul. Modlińskiej 150, wystąpił o wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, powołując się na art. 68 ust. 2c ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.).

Przedmiotowy lokal, został sprzedany przez gminę Jabłonna w dniu 12.06.2012r. aktem notarialnym Rep. A Nr 335/2012 na rzecz jego najemcy P. małż. Tomaszowi Wierczewskiemu i Katarzynie Wyszomirskiej-Wierczewskiej.

Wartość lokalu o pow. 62,95 m² określona została w oparciu o operat szacunkowy z dnia 03.03.2012 r. na kwotę 42 551 zł (netto). Cena lokalu była wynikiem różnicy wartości rynkowej lokalu określonej na kwotę 191 829 zł pomniejszoną o koszty adaptacji strychu poniesione przez najemcę i wynoszące 149 278 zł. Ostatecznie cena sprzedaży lokalu została ustalona na kwotę **15 701,32 zł (brutto)** przy zastosowaniu 70% bonifikaty w kwocie **36 636,41 zł (brutto)** wynikającej z postanowień uchwały Rady Gminy Jabłonna Nr XLIV/392/2005 z dnia 16 listopada 2005 r. z tytułu dokonania jednorazowej zapłaty.

Państwo Tomasz Wierczewski i Katarzyna Wyszomirska-Wierczewska w dniu 17.03.2015 r, aktem notarialnym Rep A Nr 511/2015 dokonali sprzedaży przedmiotowego lokalu za cenę **187 000 zł.**

Stosownie do art. 68 ust. 2 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, **a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.** Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Wyjątkiem od powyższej zasady jest powołany przez wnioskodawców przepis art. 68 ust.2c w/w ustawy, który stanowi, że właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą rady.

Ponieważ w rozpatrywanym przypadku nastąpiło zbycie przedmiotowego lokalu a zbywcy Państwo Tomasz Wierczewski i Katarzyna Wyszomirska-Wierczewska nie udzielili informacji popartej stosownymi dokumentami, na co przeznaczyli środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, organ wykonawczy w tej sytuacji wystąpił do wnioskodawców z żądaniem o zwrot kwoty równej wartości udzielonej bonifikaty, która po jej zwaloryzowaniu wynosi 36 230,99 zł.

Wnioskodawcy w uzasadnieniu swojego wniosku o wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, argumentują go faktem, iż ponieśli koszty związane z adaptacją strychu, z którego wyodrębniono lokal. Ze gromadzonej w sprawie dokumentacji wynika jednoznacznie, że koszty te zostały uwzględnione przy określeniu ceny lokalu poprzez odjęcie od ceny lokalu kosztów własnych wnioskodawców.

Wynikający z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny, został wprowadzony w celu należytego zabezpieczenia prawidłowej i racjonalnej gospodarki publicznymi zasobami nieruchomości lokalowych. Ustawodawca, dopuszczając w art. 68 ust.1 ustawy możliwość sprzedaży nieruchomości po cenie znacznie niższej niż cena rynkowa, wprowadził jednocześnie instrumenty chroniące przed praktykami wykorzystywania preferencyjnych warunków nabycia mieszkania w celu osiągnięcia osobistego zysku. Tym instrumentem jest obowiązek zwrotu bonifikaty.

Takie ujęcie treści tego przepisu daje gwarancję należytego jego wykorzystania w praktyce, eliminując przypadki jego nadużywania w celu osiągnięcia osobistego zysku z mienia nabytego z zasobu publicznego po obniżonej cenie.

Odstąpienie takie może jednak nastąpić po uprzednim uzyskaniu zgody organu stanowiącego, czyli rady gminy. Do uznania rady pozostawia się, czy przypadek ten jest dostatecznie uzasadniony by taką uchwałę podjąć. Kompetencja rady gminy ograniczona jest do wrażenia zgody wójtowi na rezygnację z dochodzenia należności gminy od osób, które zakupiły wcześniej od gminy nieruchomość za cenę obniżoną o wysokość bonifikaty a zbyły lub wykorzystaly ją na inne cele, niż będące podstawą udzielenia bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości lokalowej przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia. Wskazany w tym przepisie tryb ma zastosowanie w okolicznościach innych, niż wymienione w art. 68 ust. 2a ustawy.

Wynikający z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny został wprowadzony w celu należytego zabezpieczenia prawidłowej i racjonalnej gospodarki publicznymi zasobami nieruchomości lokalowych. Ustawodawca, dopuszczając w art. 68 ust. 1 w/w ustawy możliwość sprzedaży prawa po cenie znacznie niższej niż cena rynkowa, wprowadził równocześnie instrumenty chroniące przed praktykami wykorzystywania preferencyjnych warunków nabycia mieszkania w celu osiągnięcia osobistego zysku. Tym samym wyjątki od tej reguły mogą być dopuszczane wyłącznie w szczególnych przypadkach, jako, że właściwy organ upoważniony do gospodarowania nieruchomościami publicznymi powinien każdorazowo indywidualnie ocenić zaistniałą sytuację i podejmować decyzję o sposobie jej rozwiązania z zastosowaniem obowiązujących regulacji prawnych oraz z uwzględnieniem zasady określonej w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą właściwe organy działające za Skarb Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki

Z uwagi na fakt, iż wniosek wnioskodawców o wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, nie spełnia warunków odstąpienia od bonifikaty, gdyż wnioskodawca nie przedstawił sposobu wydatkowania pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży lokalu na cele inne niż mieszkaniowe, uzasadniające udzielenie bonifikaty ani też nie wykazali szczególnych okoliczności przemawiających za odstąpieniem żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku zgodnie z żądaniem.

Przewodniczący Rady Gminy

Witold Modzelewski

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:
nie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży
lokalu mieszkalnego na rzecz jego najemcy

Uchwała nr XXVIII /265/ 2016 z dnia 30.11.2016

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Chojnacki Zenon	+			
2.	Galecka Teresa	+			
3.	Grzybek Mariusz	+			
4.	Kowalik Włodzimierz	+			
5.	Krajewski Paweł	+			
6.	Krzyżanowski Adam				Nieobecny podczas sesji
7.	Lipińska Marta	+			
8.	Majewska Bogumiła	+			
9.	Modzelewski Witold	+			
10.	Nowosiński Wojciech	+			
11.	Szymkowski Artur	+			
12.	Sygula Arkadiusz	+			
13.	Świątko Dorota	+			
14.	Wodzyński Tomasz	+			
15.	Zieliński Marek	+			
	Wynik głosowania	14			1

Zestawienie sporządziła:
Agnieszka Turczyńska