

Druk Nr 113/2020
Projekt z dnia 25 maja 2020 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia**

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej osobie fizycznej od ceny sprzedaży samodzielne lokalu mieszkalnego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471 i 782), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej osobie fizycznej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem 27, usytuowanego w budynku położonym w Łodzi, przy ul. Północnej 55, z własnością którego związany jest udział wynoszący 56/1000 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka numer 23/17 w obrębie S-2.

2. Dla lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00291135/5.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

**p.o. Z-CY DYREKTORA
Wydziału Zmiana
i Nowy Wzrost Nieruchomości**
Katarzyna Sobańska
18.05.2020

**DYREKTOR BIURO GOSPODARSTWA
MIASTA ŁODZI**
Michał...

SEKRETARZ MIASTA ŁODZI
Barbara Mrozowska-Nieradko

**KIEROWNIK ODDZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych**
F. Górcz
Ewa Gołdyn

INSPEKTOR
Juliana Obara

18.05.2020
INSPEKTOR
Michał Pawlak

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
18.05.2020
Urszula Dłabich

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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 od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu – Prezydenta Miasta Łodzi.

Na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta Łodzi może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż określone w ust. 2a ustawy, za zgodą Rady Miejskiej w Łodzi. Uzasadnieniem dla wprowadzenia takiej regulacji była możliwość zaistnienia w praktyce różnorodnych sytuacji, których nie sposób było przewidzieć w przepisach ustawy.

Na podstawie aktu notarialnego Rep A Nr 128/2014 z dnia 27.01.2014 r., Miasto Łódź sprzedało osobom fizycznym do wspólności ustawowej małżeńskiej, lokal mieszkalny oznaczony numerem 27, usytuowany w budynku wielolokalowym, położonym w Łodzi, przy ul. Północnej 55 wraz z udziałem wynoszącym 56/1000 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej działki oznaczonej nr 23/17 w obrębie S-2.

Obecnie, w związku z przekształceniem z dniem 01 stycznia 2019 roku z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, z lokalem nr 27 związany jest udział wynoszący 56/1000 części w prawie własności ww. nieruchomości.

Wartość przedmiotowego lokalu została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sprzedaży przez Miasto na kwotę 113.100,00 zł, od której została udzielona 90% bonifikata oraz 20 % bonifikata z tytułu jednorazowej wpłaty reszty ceny gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego. Cena sprzedaży lokalu wyniosła 9.048,00 zł. Bonifikata udzielona od ceny lokalu oraz od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła łącznie 105.906,72 zł. Zwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wynosi 106.617,81 zł.

W dniu 08.11.2018 r., pomiędzy właścicielami lokalu, a osobą fizyczną zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego. Nabywca, w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest osobą bliską dla strony sprzedającej. Właściciele lokalu zobowiązali się sprzedać przedmiotowy lokal kupującemu za cenę w kwocie 140.000,00 zł. Strony umówiły się, że umowa sprzedaży lokalu zostanie zawarta najpóźniej do dnia 31 stycznia 2020 roku. Kupujący tytułem zadatku na poczet ceny lokalu zobowiązał się zapłacić stronie sprzedającej kwotę 14.000,00 zł, najpóźniej do dnia 09.11.2018 r. Strony umówiły się, że pozostałą do zapłaty kwotę 126.000,00 zł strona kupująca zapłaci stronie sprzedającej najpóźniej w terminie dwóch dni roboczych licząc od dnia podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony umówiły się, że wydanie i odbiór przedmiotowego lokalu mieszkalnego nastąpią do dnia 12.11.2018 r. i w tym terminie strona sprzedająca zobowiązała się wydać przedmiotowy lokal mieszkalny w posiadanie stronie kupującej. Strony oświadczyły, że poczynając od dnia wydania, lokal zostaje udostępniony kupującemu do wyłącznego użytkowania w najszerszym tego słowa znaczeniu, a ponadto strona sprzedająca wyraziła zgodę na przeprowadzenie przez kupującego prac remontowych w przedmiotowym lokalu.

O powstaniu obowiązku zwrotu bonifikaty zdecydował fakt, że sprzedający wydali do wyłącznego użytkowania lokal mieszkalny kupującemu przed upływem pięcioletniego

okresu karencji, przez co zaprzestali całkowitego korzystania z lokalu, a w konsekwencji cel uzasadniający udzielenie bonifikaty nie został w pełni zrealizowany.

Mając na względzie fakt, iż zarówno zawarcie przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, jak i wydanie go stronie kupującej nastąpiło niespełna 3 miesiące przed upływem pięcioletniego okresu karencji, na uwzględnienie zasługuje prośba o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Lokal wydany został wyłącznie na potrzeby przeprowadzenia prac remontowych, a strona sprzedająca, oprócz zadatku, nie otrzymała od kupującego reszty ceny sprzedaży. Z przeprowadzonej analizy treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr 27 wynika, że zawarta w dniu 08.11.2018 r. przedwstępna umowa sprzedaży lokalu nie została rozwiązana, jednakże zbycie lokalu jeszcze nie nastąpiło. Z informacji zawartych w Ewidencji Ludności wynika, że jeden z właścicieli przedmiotowego lokalu jest w nim nadal zameldowany.

W wielu postępowaniach prowadzonych dotychczas z wniosku Miasta o zwrot bonifikaty, sąd wydawał niekorzystne dla Miasta wyroki, powołując się na zasady współzycia społecznego, co pociągało za sobą duże koszty po stronie Miasta.

W przedmiotowej sprawie nie doszło do zbycia lokalu, a do wykorzystania go na inny cel niż mieszkalny. Zawarcie przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży, z jednoczesnym wydaniem przedmiotu umowy, celem przeprowadzenia prac remontowych, tuż przed upływem okresu karencji, nie daje podstaw by uznać, że czynność ta miała charakter spekulacyjny i zmierzała do omińnięcia przepisów prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe, zdaniem Prezydenta Miasta Łodzi, zasadne jest odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

p.o. Z-CY DYREKTORA
Wydziału Ziywania
i Nabywania Nieruchomości
Kolarzyńska Sobańska

INSPEKTOR

Justyna Obara

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych
Ewa Goldyn