

**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 59, usytuowanego w budynku położonym w Łodzi, przy ul. Makuszyńskiego 7, z własnością którego związany jest udział wynoszący 11/1000 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka numer 201/7 w obrębie G-17.

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/00281998/9.

§ 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 Zływania
i Nabywania Nieruchomości

Krzysztof Sobański
18.05.2020

DYREKTOR DEPARTAMENTU
Gospodarowania Miastkiem

Michał Chmielewski

SEKRETARZ MIASTA ŁODZI

Barbara Mrozowska-Nieradko

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych

Ewa Gódyń

INSPEKTOR

Justyna Obara

18.05.2020
INSPEKTOR
Michał Pawlak

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

RADCA PRAWNY

18.05.2020
Urszula Dlabich

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.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej z zastrzeżeniem ust. 2b. Pod pojęciem osoby bliskiej, zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

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 z dnia 22.03.2013 r. Rep A nr 1166/2013, Miasto Łódź sprzedało osobie fizycznej lokal mieszkalny, oznaczony numerem 59, usytuowany w budynku wielolokalowym, położonym w Łodzi, przy ul. Makuszyńskiego 7, wraz z udziałem wynoszącym 11/1000 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej działki oznaczonej nr 201/7 w obrębie geodezyjnym G – 17.

Obecnie, w związku z przekształceniem, z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa, użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, z lokalem nr 59 związany jest udział wynoszący 11/1000 części w prawie własności ww. nieruchomości.

Wartość przedmiotowego lokalu została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sprzedaży przez Miasto, na kwotę 120.900,00 zł, od której, po odliczeniu kaucji mieszkaniowej w kwocie 1,02 zł, została udzielona 90% bonifikata oraz 20 % bonifikata z tytułu jednorazowej wpłaty reszty ceny gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego. Cena sprzedaży lokalu wyniosła 9.671,92 zł. Bonifikata udzielona od ceny lokalu oraz od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła łącznie 111.875,25 zł. Zwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 112.769,90 zł.

Aktem notarialnym z dnia 26.02.2015 r., osoba nabywająca od Miasta Łódź lokal mieszkalny nr 59, zbyła go na rzecz siostry, która w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jest dla zbywającej osobą bliską. Na mocy umowy darowizny, osoba obdarowana ustanowiła na rzecz pierwotnej właścicielki lokalu nieodpłatną dożywotnią osobistą służebność mieszkania polegającą na prawie zamieszkiwania i korzystania z przedmiotowego lokalu. Następnie, w dniu 22.04.2015 r., osoba bliska pierwotnemu nabywcy dokonała zbycia przedmiotowego lokalu na rzecz swojej córki (siostrzenicy pierwotnej właścicielki).

Zarówno pierwsze, jak i drugie przeniesienie własności lokalu nastąpiło w drodze umowy darowizny, w trakcie trwania pięcioletniego okresu karencji, liczonego od dnia pierwotnego nabycia lokalu. Jednakże, dokonane przez te osoby czynności miały charakter nieodpłatny, a tym samym nie spowodowały po ich stronie żadnych korzyści finansowych, w szczególności po stronie osoby bliskiej, zobowiązanej do zwrotu bonifikaty. Istotne znaczenie ma również fakt, iż obowiązek zwrotu bonifikaty po stronie osoby bliskiej nie powstałby, gdyby zbycie zostało dokonane przez pierwotnego nabywcę lokalu wprost

na siostrzenicę, na rzecz której zbycia dokonała dopiero osoba bliska pierwotnemu nabywcy (siostra pierwotnej właścicielki).

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

Mając na względzie fakt, iż obie darowizny nastąpiły w kręgu osób bliskich (siostra – siostra – siostrzenica), brak jest podstaw by uznać, że czynności te miały charakter spekulacyjny i zmierzały do ominięcia przepisów prawa.

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

p.o. NIEY DZIEKTORA
Wydziału Prawa
i Nabywania Nieruchomości
Katarzyna Sobańska

INSPEKTOR
Katarzyna Obara

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych
Łódź
Ewa Góldur