

Druk Nr 253/2024
Projekt z dnia 18.10.2024

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2024 r.**

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

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. 609 i 721), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 i 1222), 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 17, usytuowanego w budynku położonym w Łodzi, przy ul. Gojawiczyńskiej 19, z własnością którego związany jest udział wynoszący 10/1000 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka numer 158/7 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/00318665/5.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

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

RADCA PRAWNY
Łd-M-1638
Lukasz Gajewski
1.10.2024

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Zbывania
i Nabywania Nieruchomości
Katarzyna Sobańska
08.10.2024
KIEROWNIK ODDZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych
Piotr Wiśniewski

DYREKTOR DEPARTAMENTU
GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM
Zbigniew Wiatr
11 PAZ 2024

PODINSPEKTOR
Katarzyna Rzyska

01.10.2024 r.
GŁÓWNY SPECJALISTA
Michał Pawlak

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. 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 09 czerwca 2017 r. Rep A nr 2782/2017, Miasto Łódź sprzedało osobie fizycznej lokal mieszkalny, oznaczony numerem 17, usytuowany w budynku wielolokalowym, położonym w Łodzi, przy ul. Gojawiczyńskiej 19, wraz z udziałem wynoszącym 10/1000 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej działki oznaczonej nr 158/7 w obrębie geodezyjnym G – 17. Ustawowy okres karencji upłynął w dniu 09 czerwca 2022 roku.

Obecnie, w związku z przekształceniem, z dniem 01 stycznia 2019 r. z mocy prawa, użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, z lokalem nr 17 związany jest udział wynoszący 10/1000 części w prawie własności ww. nieruchomości.

Cena przedmiotowego lokalu została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sprzedaży przez Miasto, na kwotę 111.300,00 zł, od której, została udzielona 90% bonifikata oraz 20 % bonifikata z tytułu jednorazowej wpłaty reszty ceny gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego. Cena sprzedaży lokalu bez gruntu wyniosła 8.904,00 zł. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniosła 583,50 zł, od której została udzielona 92% bonifikata. Pierwsza opłata stanowiła kwotę 46,68 zł powiększoną o należny podatek VAT w kwocie 10,74 zł. Cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu po bonifikacie wyniosła 8.950,68 zł netto. Bonifikata udzielona od ceny lokalu oraz od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła łącznie 102.932,82 zł. Zwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wynosi 163.569,53 zł.

Ze względu na stan zdrowia, właścicielka mieszkania w lutym 2022 roku (a więc 4 m-ce przed końcem okresu karencji) przeprowadziła się w miejsce zamieszkania bardziej dostosowane do jej wymagań. Wobec opisanej sytuacji, nabywczyni nie było stać na utrzymanie pustego lokalu, w związku z czym też od lutego 2022 roku, wynajęła mieszkanie. Dochód z najmu pokrywał koszty związane z lokalem (czynsz, prąd, gaz) oraz leczeniem. Wynajem lokalu stanowił i stanowi dla wnioskodawczyni jedyny dochód.

Mając na względzie trudną sytuację zdrowotną oraz krótki okres do końca pięcioletniego okresu karencji (4 m-ce), brak jest podstaw by uznać, że zawarcie umowy najmu miało charakter spekulacyjny i zmierzało do ominięcia przepisów prawa. Wspomniana umowa, nie została zawarta w celu osiągnięcia korzyści majątkowych. Jej celem było pozyskanie środków na pokrycie zwiększonych kosztów utrzymania i leczenia właścicielki lokalu.

W podobnych postępowaniach prowadzonych dotychczas z wniosku Miasta o zwrot bonifikaty, sąd wydawał niekorzystne dla Miasta wyroki, powołując się na zasady współżycia społecznego (art. 5 kodeksu cywilnego), co pociągało za sobą duże koszty po stronie Miasta. W przypadku oddalenia powództwa, Miasto ponosi koszt opłaty sądowej oraz wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej.

W przedmiotowej sprawie, istnieje duże prawdopodobieństwo, że Sąd oddali powództwo Miasta Łodzi powołując na art. 5 kodeksu cywilnego. Z uwagi na powyższe, poniesienie kosztów związanych z wystąpieniem na drogę sądową w sytuacji, gdy istnieje bardzo niskie prawdopodobieństwo zaspokojenia i zwrot wydatków związanych z dochodzeniem należności, byłoby sprzeczne z dokonywaniem wydatków w sposób celowy i oszczędny.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w niniejszej sprawie.


ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości
Katarzyna Sobańska

PODINSPEKTOR

Katarzyna Ryska

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych

Piotr Wiśniewski