

Druk Nr
Projekt z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2025 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. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej osobie fizycznej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem 45, usytuowanego w budynku położonym w Łodzi, przy ul. Felińskiego 6, z własnością którego związany jest udział wynoszący 7/1000 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka numer 179/3 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 [REDACTED].

§ 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

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

RADCA PRAWNY

[Signature]
Regina Wojaś
Łd - 940

PODINSPEKTOR

[Signature]
Katarzyna Rzyńska

GLÓWNY SPECJALISTA

Projekt

25.02.2025r.

Marzena Jóźwiak

**DYREKTOR DEPARTAMENTU
GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM**

[Signature]
Zbigniew Wiatr

06.02.2025

KIEROWNIK ODDZIAŁU

Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych

[Signature]
Piotr Wiśniewski

ZASTĘPCA DYREKTORA

Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości

[Signature]
Katarzyna Sobańska

Strona 1

26.02.2025r.

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.

Z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wystąpił pierwotny właściciel lokalu.

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 20 listopada 2015 r. Rep A nr 5825/2015, Miasto Łódź sprzedało osobom fizycznym (małżeństwu) lokal mieszkalny, oznaczony numerem 45, usytuowany w budynku wielolokalowym, położonym w Łodzi, przy ul. Felińskiego 6, wraz z udziałem wynoszącym 7/1000 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej działki oznaczonej nr 179/3 w obrębie geodezyjnym G – 17. Ustawowy okres karencji upłynął w dniu 20 listopada 2020 roku.

Obecnie, w związku z przekształceniem, z dniem 01 stycznia 2019 r. z mocy prawa, użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, z lokalem nr 45 związany jest udział wynoszący 7/1000 części w prawie własności ww. nieruchomości.

Cena przedmiotowego lokalu została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sprzedaży przez Miasto, na kwotę 142.500,00 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 11.400,00 zł. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 362,25 zł netto, od której została udzielona 92% bonifikata. Pierwsza opłata stanowiła kwotę 28,98 zł powiększoną o należny podatek VAT w kwocie 6,67 zł. Cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu po bonifikacie wyniosła 11.428,98 zł netto. Bonifikata udzielona od ceny lokalu oraz od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła łącznie 131.433,27 zł. Zwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wynosi 138.837,95 zł.

W trakcie prowadzonego postępowania o zwrot bonifikaty nabywca lokalu składał wielokrotnie oświadczenia dotyczące sposobu wykorzystywania przedmiotowego lokalu (łącznie 6 oświadczeń). Ze złożonych oświadczeń wynika, iż:

- 1) od czerwca 2016 r., (tj. 7 m-cy od sprzedaży), właściciele wynajęli wyżej wymieniony lokal w celu zmniejszenia kosztów jego utrzymania;
- 2) ze względu na trudną sytuację materialną, właściciele mieszkania postanowili przeprowadzić się do rodziców, tym samym wynajmując przedmiotowy lokal mieszkalny bliskiej przyjaciółce żony;

- 3) w kolejnym oświadczeniu właściciel zmienił ww. informację dotyczącą najmu mieszkania. Wyjaśnił, iż z uwagi na ciężką sytuację materialną, problemy zdrowotne żony (w tym konieczność sprawowania nad chorą opieki), oraz stan zdrowia dziecka, do rodziców przeprowadziła się tylko żona. Użyczony został tylko jeden pokój w przedmiotowym lokalu, a nie cały lokal. Przyjaciółka żony, w oświadczeniu wyjaśniła, iż nabywcy udostępnili jej jeden pokój w swoim lokalu mieszkalnym oraz, że w w/w mieszkaniu razem z nią, cały czas mieszkał jego właściciel;
- 4) wnioskodawca w kolejnym piśmie wskazał, iż nastąpiła pomyłka, a umowa najmu dotyczyła lokalu mieszkalnego będącego własnością żony, położonego w innym mieście.
- 5) w ponownie złożonym piśmie, nabywca jeszcze raz podkreślił, iż z uwagi na pogłębiające się problemy życiowe i finansowe, wraz z żoną postanowił użyczyć pokój przyjaciółce żony w zamian za partycypację w kosztach utrzymania mieszkania.
- 6) W ostatnim oświadczeniu właściciel lokalu wyjaśnił, iż nigdy nie osiągał korzyści materialnej i nie wykorzystał przedmiotowego lokalu na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty w okresie karencji.

Trudna sytuacja życiowa spowodowana problemami zdrowotnymi żony i dziecka oraz zmiana pracy (zatracanie się w pracę, większa ilość obowiązków, praca poza standardowymi godzinami) spowodowały znaczne pogorszenie stanu zdrowia właściciela lokalu, co mogło mieć istotny wpływ na składane przez niego wyjaśnienia.

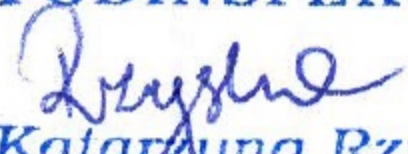
Sprzeczne oświadczenia, dotyczące sposobu wykorzystywania lokalu nabytego od Miasta, mogą skutkować problemami dowodowymi w przypadku dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego. Brak jednoznacznego dowodu potwierdzającego ponad wszelką wątpliwość, że przedmiotowy lokal został w całości wykorzystany niezgodnie z celem udzielenia bonifikaty może skutkować oddaleniem powództwa.

W opinii prawnej z dnia 09.12.2024 r. Wydział Prawny UMŁ wskazał, iż po stronie nabywców lokalu powstał obowiązek zwrotu bonifikaty, jednak z uwagi na materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, wszczęcie postępowania obarczone jest wysokim ryzykiem przegrania procesu i tym samym poniesienia jego kosztów wyłącznie przez Miasto Łódź.

W poszczególnych postępowaniach prowadzonych 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.

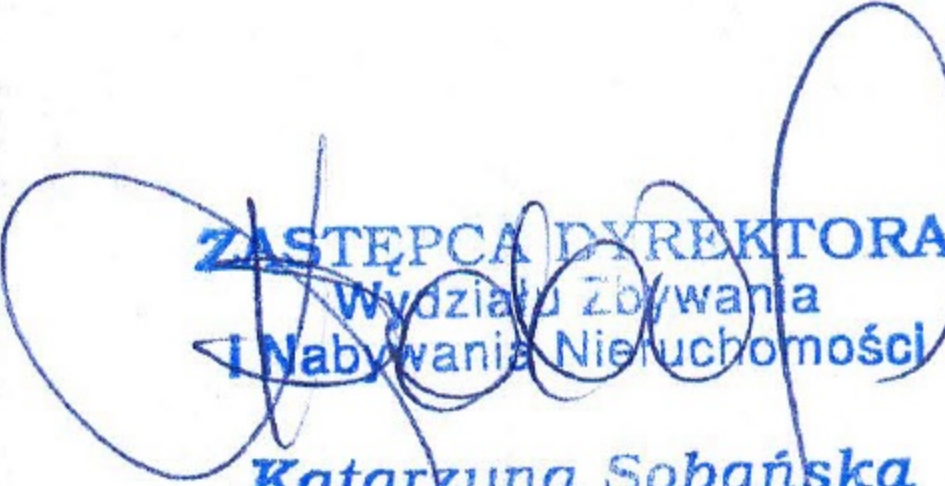
W przedmiotowej sprawie, istnieje duże prawdopodobieństwo, że Sąd oddali powództwo Miasta Łodzi powołując się na art. 5 kodeksu cywilnego (stan zdrowia właścicieli i ich dziecka) oraz na brak jednoznacznego materiału dowodowego. Z uwagi na powyższe, poniesienie kosztów związanych z wystąpieniem na drogę 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.

PODINSPEKTOR

Katarzyna Rzyńska

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych

Piotr Wiśniewski


ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Zbawiania
i Nabywania Nieruchomości
Katarzyna Sobańska