

Uchwała Nr XIII/114/2015
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

w sprawie 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 dnia 18 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782) - **uchwala się**, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej Romanowi Gutowskiemu przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Starogardzie Gdańskim przy ulicy Ks. Ściegiennego 5/23, dla którego w Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim prowadzona jest księga wieczysta nr GD1A/00063279/2, nabytego od Gminy Miejskiej Starogard Gdański – na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3689/2014 z dnia 12.08.2014 r. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest na działkach oznaczonych w ewidencji nieruchomości nr: 39/4, 40/1 w obrębie 18, dla których Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą nr GD1A/00011758/5.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

Jarosław Czyżewski

UZASADNIENIE

12.08.2014 r. Gmina Miejska Starogard Gdański dokonała sprzedaży na rzecz najemcy Romana Gutowskiego lokalu mieszkalnego nr 23 położonego w Starogardzie Gdańskim w budynku przy ulicy Ks. Ściegiennego 5 za cenę obniżoną o 90% stanowiącą bonifikatę wynikającą z obowiązującej stosownej uchwały Rady Miasta Starogard Gdański. Niezwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty od ceny wynosiła 55 774,80 zł.

Pismem z dnia 14.05.2015 r. Roman Gutowski zwrócił się do Rady Miasta o wyrażenie zgody na sprzedaż mieszkania przy ulicy Ks. Ściegiennego 5/23 przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia od Gminy, bez konieczności zwracania udzielonej bonifikaty. W uzasadnieniu podał, że sprzedaż mieszkania związana jest z koniecznością przeprowadzenia się do mieszkania zlokalizowanego na parterze, ze względu na pogarszający się stan zdrowia, spowodowany wypadkiem, mającym miejsce w marcu 2012 r. Obecnie zajmowane mieszkanie znajduje się na IV piętrze i uniemożliwia samodzielną egzystencję. Pan Gutowski ze względu na uszkodzenie kręgosłupa, pomimo rehabilitacji, porusza się z wielkim trudem, a wejście na IV piętro jest dla niego barierą nie do pokonania.

Pan Gutowski podjął działania, mające na celu zamianę jednopokojowego lokalu mieszkalnego przy ul. Ks. Ściegiennego 5/23 położonego na IV piętrze, na inny jednopokojowy lokal położony na parterze. Niestety próby okazały się bezskuteczne. Dlatego też zapadła decyzja o sprzedaży obecnie posiadanego lokalu i zakupie innego odpowiedniego dla osoby niepełnosprawnej.

Ze względu na trudności w sprzedaży lokalu przy ul. Ks. Ściegiennego 5/23, Pan Gutowski szybciej znalazł lokal odpowiadający jego potrzebom, zawarł umowę przedwstępną jego nabycia, dokonał również niezbędnych przeróbek i następnie zamieszkał w nim.

Obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz jego najemcy wynika z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i został wprowadzony w celu zabezpieczenia prawidłowej gospodarki gminnym zasobem lokalowym. Zezwalając na sprzedaż lokalu mieszkalnego poniżej jego ceny rynkowej, ustawodawca chciał zabezpieczyć Gminy przed wykorzystywaniem przez najemców preferencyjnych warunków nabycia mieszkania w celu osiągnięcia osobistego zysku.

Mając na uwadze możliwość zaistnienia w praktyce różnorodnych sytuacji, których nie sposób było przewidzieć w przepisach ustawy, ustawodawca dał możliwość indywidualnie ocenić każdą sytuację i podejmować decyzję o sposobie jej rozwiązania. Tak więc właściwy organ upoważniony do gospodarowania nieruchomościami publicznymi może, w drodze stosownej uchwały, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Roman Gutowski chciał skorzystać z zapisów art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi o tym, że nabywca zwolniony jest z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Jednakże ze względu na pogarszający się stan zdrowia, konieczność samodzielnej egzystencji oraz trudności w sprzedaży lokalu położonego na IV piętrze – zaistniała najpierw konieczność nabycia nowego lokalu, usytuowanego na parterze, a następnie sprzedaż lokalu zakupionego od Gminy na preferencyjnych warunkach.

Jednakże zamiana kolejności wyżej opisanych czynności spowodowała, że w przypadku Pana Gutowskiego nie można zastosować zwolnienia wynikającego z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W celu nabycia w pierwszej kolejności lokalu dostosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej, a następnie zbycia posiadanego lokalu - niezbędne jest uzyskanie zgody Rady Miasta na zwolnienie z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.

Wobec powyższych faktów uznać należy, że w przedmiotowej sprawie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające zwolnienie z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.