

Uchwała Nr XXIII/204/2016
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 2 marca 2016 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 2015 r. poz. 1515 z późniejszymi zmianami), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późniejszymi zmianami) - **uchwala się**, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej Bogumile Romanowskiej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Starogardzie Gdańskim przy ulicy Marszałka Piłsudskiego 7/33, dla którego w Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim prowadzona jest księga wieczysta nr GD1A/00064890/8, nabytego od Gminy Miejskiej Starogard Gdański – na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 1685/2016 z dnia 20.01.2016 r. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest na działkach oznaczonych w ewidencji nieruchomości nr: 467, 468 w obrębie 17, dla których Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą nr GD1A/00024556/3.

§ 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

20.01.2016 r. Gmina Miejska Starogard Gdański dokonała sprzedaży na rzecz najemcy Bogumiły Romanowskiej lokalu mieszkalnego nr 33 położonego w Starogardzie Gdańskim w budynku przy ulicy Marszałka Piłsudskiego 7 za cenę obniżoną o 90% stanowiącą bonifikatę wynikającą z obowiązującej stosownej uchwały Rady Miasta Starogard Gdański. Niezwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty od ceny wynosiła 84 825,68 zł.

Pismem z dnia 28.01.2016 r. Bogumiła Romanowska zwróciła się do Prezydenta Miasta Starogard Gdański o wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, w związku z zamiarem przekazania mieszkania przy ulicy Marszałka Piłsudskiego 7/33, przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia od Gminy. Przekazanie mieszkania miałoby nastąpić w drodze umowy dożywocia na rzecz sąsiadki: Janiny Dulleck w zamian za dotychczasową i przyszłą opiekę sprawowaną nad Bogumiłą Romanowską. W dniu 10 lutego 2016 r. Pani Romanowska i Pani Dulleck osobiście spotkały się z Prezydentem Miasta Starogard Gdański w celu szerszego omówienia ww. wniosku.

W uzasadnieniu swojego wniosku, Bogumiła Romanowska podała, że jest osobą samotną w wieku 84 lat, której stan zdrowia uniemożliwia samodzielną egzystencję. W związku z tym, że Pani Romanowska nie posiada nikogo bliskiego, który sprawowałby nad nią opiekę, przy realizacji codziennych zadań pomaga jej sąsiadka: Janina Dulleck, która od wielu lat sprawuje bezinteresowną opiekę i służy pomocą o każdej porze.

Pani Romanowska swoją decyzją o przekazaniu mieszkania swojej wieloletniej opiekunce chce wyrazić wdzięczność i w pewien sposób udzielić rekompensaty za wszelkie trudy, które Pani Dulleck ponosi z własnej i nieprzymuszonej woli, pełniąc rolę opiekunki Bogumiły Romanowskiej.

W związku ze sprawowaniem opieki przez Panią Dulleck, Pani Romanowska nie korzystała dotychczas z pomocy opieki społecznej.

Z dołączonych do wniosku dokumentów medycznych: kart informacyjnych leczenia szpitalnego wynika, że Pani Romanowska cierpi na wiele chorób i była pod opieką lekarzy z oddziału wewnętrznego, neurologicznego, chirurgicznego, a także w Klinice Kardiochirurgii i Chirurgii Naczyniowej w Gdańsku, a obecnie oczekuje na ponowne przyjęcie do Kliniki Kardiochirurgii na Oddział Naczyniowy na operację wycięcia tętniaka aorty brzusznej.

Pani Romanowska w swoim wniosku podkreśla, że pomimo niesprawności fizycznej, nadal jest sprawna umysłowo i podejmuje wszelkie decyzje osobiście, pomocy potrzebuje wyłącznie przy faktycznej realizacji tych decyzji. Ponadto po przeprowadzeniu rozmów – ostatnia w dniu 10 lutego 2016 r. – dot. faktu przekazania mieszkania i jego konsekwencji dla Pani Romanowskiej, należy uznać, że jest ona świadoma podejmowanych decyzji i w pełni zdaje sobie sprawę z konsekwencji ich podjęcia.

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.

Jednakże 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. Dlatego też właściwy organ upoważniony do gospodarowania nieruchomościami publicznymi może, w drodze stosownej uchwały, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Przekazanie mieszkania na rzecz sąsiadki ówczesnej najemczynie uprawnionej do nabycia mieszkania na preferencyjnych warunkach, nie powoduje, że najemca osiągnie finansowy zysk, natomiast jedynym zyskiem, jaki osiągnie Pani Romanowska będzie zapewniona jej dożywotnia opieka. Potrzeby mieszkaniowe Pani Romanowska będzie miała nadal zagwarantowane, gdyż będzie mogła mieszkać w tym mieszkaniu, aż do swojej śmierci, co zapewni jej ustanowiona służebność osobista, której zapis zostanie uwidoczniony w dziale III księgi wieczystej nr GD1A/00064890/8.

Istotą umowy dożywocia jest, że w zamian za przekazanie własności lokalu mieszkalnego Pani Dulleck zobowiązuje się wobec Pani Romanowskiej do:

- przyjęcia jej jako domownika,
- dostarczenia jej wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła, opału itd.
- zapewnienia odpowiedniej pomocy i pielęgnowania w chorobie,
- sprawienia pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom.

Strony uzgadniające treść umowy dopasowują ją do swoich potrzeb.

Umowa dożywocia wiąże się z przeniesieniem własności nieruchomości, więc powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Prawo dożywocia jest niezbywalne, ma charakter osobisty, ściśle związany z osobą dożywotnika [tu – Bogumiłą Romanowską]. Umowę dożywocia może rozwiązać wyłącznie sąd, na żądanie jednej ze stron.

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