

UCHWAŁA NR XXXII/389/2021
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny udziału w gruncie, przynależnego do lokalu mieszkalnego sprzedanego na poszerzenie istniejącej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 18 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.¹⁾), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.²⁾) - **uchwała się**, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy oddaniu w dniu 30.03.2012 r. w użytkowanie wieczyste udziału 0,148 części w gruncie działki nr 309/4 o powierzchni 495 m² w obrębie 13, zabudowanej budynkiem gospodarczym, zbytego przez Gminę Miejską Starogard Gdański w drodze bezprzetargowej na poszerzenie istniejącej nieruchomości, przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego w Starogardzie Gdańskim przy al. Wojska Polskiego 12/1 – w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia udziału w przedmiotowym gruncie. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest na działkach oznaczonych w ewidencji nieruchomości nr: 309/1 i 309/4 w obrębie 13, dla których Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą nr GD1A/00028183/5.

§ 2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży w dniu 03.11.2011 r. udziału 0,115 części w gruncie działek nr: 137 i 131/5 o łącznej powierzchni 625 m² w obrębie 13, zabudowanych budynkiem gospodarczym, zbytego przez Gminę Miejską Starogard Gdański w drodze bezprzetargowej na poszerzenie istniejącej nieruchomości, przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego w Starogardzie Gdańskim przy al. Wojska Polskiego 30/1 – w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia udziału w przedmiotowym gruncie. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest na działkach oznaczonych w ewidencji nieruchomości nr: 134, 135, 136, 137 i 131/5 w obrębie 13, dla których Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą nr GD1A/00014498/5.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2019 r. poz. 2020, z 2021 r. poz. 11.

Uzasadnienie

Rada Miasta Starogard Gdański w dniu 28 października 2010 r. podjęła Uchwałę Nr LXIII/549/2010, na mocy której Prezydent Miasta Starogard Gdański został upoważniony do udzielania bonifikat od ceny nieruchomości zbywanych w drodze bezprzetargowej na rzecz wspólnot mieszkaniowych, którym przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wielorodzinnym wydzielono działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej. Grunt, niezbędny do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym - miał umożliwić właściwe funkcjonowanie danej wspólnoty mieszkaniowej, pod warunkiem, że nie mógł być on zagospodarowany jako odrębna nieruchomość. Podjęcie ww. uchwały miało przyczynić się do wyrównania różnic pomiędzy wspólnotami, w których sprzedaż poszczególnych lokali została rozpoczęta przed 2000 r. często z udziałem w gruncie wyłącznie po obrysie budynku, a wspólnotami, którym zapewniono grunt niezbędny do właściwego funkcjonowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami udzielona bonifikata podlega zwrotowi, po jej waloryzacji, w przypadku zbycia nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w częściach nieruchomości wspólnej lub wykorzystania jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia. Zgodnie z zapisami tejże ustawy odstąpienie od obowiązku zwrotu bonifikaty może nastąpić wyłącznie za zgodą właściwej Rady.

Obecnie z 90% bonifikaty przy dokupieniu działki na poszerzenie istniejącej nieruchomości skorzystało 8 wspólnot mieszkaniowych.

30.03.2012 r. Gmina Miejska Starogard Gdański oddała w użytkowanie wieczyste na rzecz członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy al. Wojska Polskiego 12 w Starogardzie Gdańskim działkę nr 309/4 w obrębie 13 w udziałach przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych, jako grunt niezbędny do właściwego funkcjonowania wspólnoty. Działka ta stanowi jedyny dojazd do budynku mieszkalnego nr 12 przy al. Wojska Polskiego oraz do budynku gospodarczego zlokalizowanego na działce nr 309/4 wykorzystywanego wyłącznie przez jego mieszkańców. Pierwsza opłata z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste wyniosła 25% wartości działki, od której następnie udzielono 90% bonifikaty. Niezwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 3 725,40 zł.

15.03.2019 r. sprzedano lokal mieszkalny przy al. Wojska Polskiego 12/1, dlatego też 09.12.2020 r. wystosowano wezwanie do zwrotu udzielonej bonifikaty od ceny nabycia udziału w gruncie działki nr 309/4 w obrębie 13, po jej waloryzacji.

18.12.2020 r. zwrócono się z prośbą o odstąpienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w związku z faktem, iż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy al. Wojska Polskiego 12/1 zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe, tj. na budowę budynku mieszkalnego. Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – żądanie zwrotu bonifikaty jest niezasadne, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostaną przeznaczone na zakup innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. W tym przypadku zakup działki, na której wybudowano budynek mieszkalny - nastąpił przed sprzedażą lokalu mieszkalnego przy al. Wojska Polskiego 12/1 - i dlatego nie można skorzystać bezpośrednio z przywołanego przepisu.

03.11.2011 r. Gmina Miejska Starogard Gdański sprzedała na rzecz członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy al. Wojska Polskiego 30 w Starogardzie Gdańskim działki nr: 137 i 131/5 w obrębie 13 w udziałach przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych, jako grunt niezbędny do właściwego funkcjonowania wspólnoty. Działki te nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dodatkowo stanowią jedyny dojazd do garaży murowanych znajdujących się na działce nr 131/5 oraz do śmietnika, z którego korzystają również mieszkańcy budynków nr: 32, 34 i 34A przy Al. Wojska Polskiego. Niezwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 12 724,19 zł.

28.06.2018 r. sprzedano lokal mieszkalny przy al. Wojska Polskiego 30/1, dlatego też 09.12.2020 r. wystosowano wezwanie do zwrotu udzielonej bonifikaty od ceny nabycia udziału w gruncie działek nr: 137 i 131/5 w obrębie 13, po jej waloryzacji.

17.12.2020 r. zwrócono się z wnioskiem o odstąpienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w związku z faktem, iż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy al. Wojska Polskiego 30/1 zostały przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup działki budowlanej w Starogardzie Gdańskim, na której wybudowano budynek mieszkalny. Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – żądanie zwrotu bonifikaty jest niezasadne, jeżeli środki uzyskane

ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostaną przeznaczone na zakup innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. W tym przypadku zakup działki, na której wybudowano budynek mieszkalny - nastąpił przed sprzedażą lokalu mieszkalnego przy al. Wojska Polskiego 30/1 - i dlatego nie można skorzystać bezpośrednio z przywołanego przepisu.

Mając na uwadze fakt, iż środki uzyskane ze sprzedaży każdego z ww. lokali mieszkalnych, a przede wszystkim udziału w gruncie przynależnego do danego lokalu, zostały wydatkowane na cel mieszkaniowy, tj. na budowę budynku mieszkalnego na działkach stanowiących ich współwłasność, który stanowi obecnie ich miejsce zamieszkania - zamysł ustawodawcy został pośrednio spełniony, ponieważ środki zostały wydatkowane na cel mieszkaniowy.

Zamiana kolejności czynności związanych z nabyciem działek i sprzedaż lokalu mieszkalnego spowodowała, że w opisanych przypadkach nie można było zastosować zwolnienia wynikającego z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nabycie w pierwszej kolejności działki przeznaczonej pod budowę budynku mieszkalnego, a następnie zbycie posiadanego lokalu – spowodowało konieczność uzyskania zgody Rady Miasta na zwolnienie z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty od udziału w gruncie przynależnego do lokalu mieszkalnego.

Biorąc pod uwagę 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. Właściwy organ, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami może, w drodze stosownej uchwały, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty i wobec powyższych faktów uznać należy, że w przedmiotowych sprawach zachodzą okoliczności uzasadniające podjęcie niniejszej uchwały.