

Projekt

Druk nr

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 2020 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego

Na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie przez Burmistrza Słubic od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży udziału w lokalu mieszkalnym nr 3 położonym w Słubicach przy ulicy Władysława Jagiełły 5.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do projektu Uchwały Rady Miejskiej w Słubicach w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży udziału w lokalu mieszkalnym nr 3 położonym w Słubicach przy ulicy Władysława Jagiełły 5.

W dniu 21 marca 2016 r. Gmina Słubice zbyła z 99% bonifikatą udział w pomieszczeniach mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji poddasza na poprawę zagospodarowania lokalu nr 3 położonego w Słubicach przy ulicy Władysława Jagiełły 5, zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z zm.). Wartość udziału Gminy Słubice w pomieszczeniach mieszkalnych zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosiła 5 160 zł. Po zastosowaniu bonifikaty ostateczna cena sprzedaży udziału w pomieszczeniach wyniosła 51,60 zł. W dniu 16 lipca 2018 r. nabywcy części lokalu objętego bonifikatą zbyli lokal na rzecz osób trzecich, którzy nie są dla nich osobami bliskimi. Po zbyciu przedmiotowego lokalu w dniu 28 marca 2019 r. zbywcy zawarli umowę deweloperską, zobowiązującą dewelopera do sprzedaży nieruchomości lokalowej w budynku mieszkalnym, położonym w Słubicach przy ul. Wojska Polskiego. Zgodnie z zawartą umową nabywcy na poczet ceny zapłacili kwotę 5 000 zł, a pozostałą część ceny nabywcy zobowiązani są zapłacić zgodnie z harmonogramem zawartym w umowie. Do gminy dostarczone zostały dokumenty potwierdzające zapłatę kwoty w wysokości 110 800 zł. Zgodnie z zapisami umowy Deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku do dnia 30 czerwca 2021 r.

W dniu 19 września 2019 r. nabywcy pomieszczeń mieszkalnych zostali wezwani do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od ceny udziału w pomieszczeniach mieszkalnych w wysokości 5 386,85 zł. W odpowiedzi na wezwanie, pismem z dnia 28 maja 2020 r. nabywcy pomieszczeń mieszkalnych w oparciu o art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wystąpili z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Powyższe uzasadnili tym, że środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży lokalu wykorzystane zostaną na nabycie lokalu na podstawie ww. umowy deweloperskiej.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t.: Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) jeśli nabywca nieruchomości zbył lokal mieszkalny lub wykorzystał go na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

W myśl art. 68 ust. 2a pkt 5 przepisu ust. 2, z którego wynika zobowiązanie do zwrotu bonifikaty, nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane

z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie:

a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo

b) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

Na podstawie art. 1 i 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1805) umowa deweloperska oznacza umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. Umowa ta nie przenosi prawa własności, nie ziszcza ona warunku nabycia lokalu lecz zobowiązuje ona strony do realizacji takiego nabycia.

Wynika to z art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie, z którym przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Jak wynika z powyższego w ww. przypadku nie zachodzą przesłanki do odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 2a pkt 5.

Jednakże, zgodnie z art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. ze zm.) właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą rady.