

**UCHWAŁA NR XIII/114/2015
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 3 listopada 2015 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 68 ust. 2 c Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782; zm.: poz. 1039, poz. 1180, poz. 1265 i poz. 1322.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej Bożenie Genowefie Łysiak od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1A o powierzchni 31,57 m², w budynku mieszkalnym zlokalizowanym przy ul. Poznańskiej 20, w Murowanej Goślinie, nr ewid. nieruchomości 597/3, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00280197/7.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XIII/114/2015
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 3 listopada 2015 r.

Aktem notarialnym nr rep. A.5110/2011 z dnia 7 grudnia 2011 r. Pani Bożena Genowefa Łysiak nabyła od Miasta i Gminy Murowana Goślina lokal mieszkalny nr 1A w budynku przy ul. Poznańska 20 w Murowanej Goślinie.

Jednym z warunków nabycia lokalu mieszkalnego był zapis stwierdzający, że:

„Zobowiązuje się zwrócić wspomnianą kwotę bonifikaty po waloryzacji w przypadku, gdyby przed upływem pięciu lat licząc od dnia nabycia, zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na cele inne aniżeli na cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przy czym nie dotyczy to w szczególności zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej; obowiązek zwrotu bonifikaty stosuje się odpowiednio również do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na cele inne aniżeli na cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Bożena Genowefa Łysiak oświadcza, iż odnośnie wykonania zobowiązania do zwrotu na rzecz Miasta i Gminy Murowana Goślina kwoty bonifikaty, o której mowa w poprzednim ustępie, i to po jej waloryzacji, poddaje się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, a wierzyciel ma prawo wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2017 roku (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące siedemnastego roku) i prowadzić egzekucję o całość lub część świadczenia w przypadku spełnienia przesłanek wynikających z art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem dyspozycji art. 68 ust 2a i ust. 2c tejże ustawy, przy czym spełnienie wspomnianych przesłanek będzie wynikało z urzędowego dokumentu, sporządzonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina i przedłożonego Sądowi nadającemu klauzulę wykonalności.”

Zgodnie z aktem zgonu nr 340/2014 Pani Bożena Genowefa Łysiak zmarła dnia 19 października 2014 r.

Dnia 17 czerwca 2015 r. Wspólnota mieszkaniowa budynku przy ul. Poznańska 20, zwróciła się z pismem do Burmistrza Miasta i Gminy informując, że na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa zawartej dnia 7 grudnia 2011 r. pomiędzy Panią Bożeną Genowefą Łysiak a pozostałymi pięcioma współlokatorami budynku przy ul. Poznańskiej 20 w Murowanej Goślinie, zamierzają kupić lokal nr 1A po zmarłej Pani Bożenie Genowefie Łysiak. Decyzję o zamiarze zakupu ww. lokalu warunkują odstąpieniem Burmistrza od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty od spadkobierców zmarłej. Zgodnie z przedłożonym aktem notarialnym przedwstępnej umowy sprzedaży, Pani Bożena Genowefa Łysiak zobowiązała się sprzedać, a pozostali współlokatorowie zobowiązują się kupić w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2017 r., lecz nie wcześniej aniżeli dnia 1 stycznia 2017 r. lokal mieszkalny nr 1A w przedmiotowym budynku. Paragraf 2 pkt 3 aktu informuje, że podpisana przedwstępna umowa sprzedaży wiąże także ich spadkobierców. Paragraf 3 to oświadczenie, że kupujący zapłacili już cenę lokalu w łącznej kwocie 29.350,00 zł (każdy po 5.870,00 zł). Paragraf 5 stanowi oświadczenie Pani Bożeny Genowefy Łysiak o udzieleniu współlokatorom nieodwołalnego i nie gasnącego z chwilą jej śmierci pełnomocnictwa do zawarcia przyrzeczonej ww. aktem umowy sprzedaży, odpowiednio odnośnie każdego wynoszącego 1/5 części udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 1A. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego nr 1A w budynku przy ul. Poznańskiej 20, przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, wspólnota motywuje koniecznością przebudowy dachu budynku, będącego w złym stanie technicznym. Przedsięwzięcie budowlane polegające na przebudowie dachu obiektu znajdującego się na obszarze ochrony konserwatorskiej, wymaga dużych nakładów finansowych i wiąże się z zaciągnięciem kredytu przez członków wspólnoty. Do czasu nieuregulowania własności lokalu nr 1A, bank nie podpisze umowy kredytowej.

Zgodnie z art. ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„2. 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, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;*
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;*
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;*
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na:*
 - a) inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo*
 - b) nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;*
- 5) 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.”*

Z uwagi na fakt, że opisany przypadek nie dotyczy sytuacji opisanych wyżej, gdyż dotyczy zbycia lokalu pomiędzy spadkobiercami Pani Łysiak a lokatorami posesji przy ul. Poznańskiej 20, zajdzie obowiązek zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty tj. 43.653,60 zł po jej waloryzacji.

Jednocześnie zgodnie z art. 68 ust. 2c ww. ustawy Burmistrz może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, również w innych przypadkach niż określone w art. 68 ust. 2 a ustawy, po uzyskaniu na to zgody Rady Miejskiej. Mając zatem na uwadze możliwość wystąpienia w praktyce bardzo różnorodnych sytuacji, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy, ustawodawca dał możliwość indywidualnej oceny każdej sytuacji i podejmowania decyzji o sposobie jej rozwiązywania, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Właściciele przedmiotowego lokalu mieszkalnego przy ul. Poznańskiej 20 zamierzają niezwłocznie nabyć lokal nr 1A, kierując się poprawą warunków mieszkaniowych. Sytuacja finansowa lokatorów wymaga zaciągnięcia kredytu w celu przebudowy dachu budynku, który już w dniu ustanawiania odrębnej własności lokali i ich sprzedaży tj. 7 grudnia 2011 r. został określony jako „obiekt w złym stanie technicznym”. Uregulowanie własności lokalu nr 1A, umożliwi zaciągnięcie zobowiązania kredytowego. Ponadto należy zauważyć, że na parterze przedmiotowego budynku znajduje się lokal użytkowy nr 1, stanowiący publiczne przedszkole wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Ww. lokal stanowi własność Miasta i Gminy Murowana Goślina. Przekładanie terminu przebudowy dachu, może doprowadzić do katastrofy budowlanej czyli zawalenia się więźby, ze względu na przeciekający dach, grzyb i pęknięcia na konstrukcji.

Zasadne jest zatem w takim przypadku skorzystanie z możliwości przewidzianej w art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami i wyrażenie zgody przez Radę Miejską na odstąpienie przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.