

Projekt

z dnia 29 czerwca 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2012 r.

**w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy zbyciu nieruchomości
położonej w Kołobrzegu przy ulicy Mazowieckiej.**

Na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Mazowiecka” w Kołobrzegu działki zabudowanej nr 11/62 obręb 18, o powierzchni 0,3918 ha, położonej w Kołobrzegu przy ul. Mazowieckiej, z przeznaczeniem wyłącznie na cele mieszkaniowe w przypadku zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
KOMISJI DS.
BUDŻETOWO-
GOSPODARCZYCH

Krystyna Strzyżewska

Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Nr XVII/222/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 23 stycznia 2004 roku sprzedano w trybie bezprzetargowym na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Mazowiecka” w Kołobrzegu działkę zabudowaną nr 11/62 obręb 18, o powierzchni 0,3918 ha, położoną w Kołobrzegu przy ul. Mazowieckiej, z przeznaczeniem wyłącznie na cele mieszkaniowe. Zgodnie z § 2 ww. uchwały udzielono bonifikaty w wysokości 95% od ceny określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z § 4 ww. uchwały udzielona bonifikata podlega zwrotowi w całości w przypadku zaistnienia okoliczności wymienionych w art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

W przedłożonych w Urzędzie Miasta Kołobrzeg umowach notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Mazowieckiej 34, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mazowiecka” dokonuje przeniesienia własności lokalu na rzecz członków Spółdzielni, powołując się na zawarte w trybie art.18 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych umowy o budowę lokalu mieszkalnego oraz przepis art.21 ust.1 tej ustawy oraz ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Jednocześnie w § 1 tych umów Spółdzielnia oświadcza, że Gmina Miasto Kołobrzeg nie może żądać zwrotu bonifikaty udzielonej Spółdzielni przy sprzedaży nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 34 ani od Spółdzielni ani od jej członków, gdyż przeniesienie własności lokalu dokonane tą umową nie jest zbyciem nieruchomości w rozumieniu przepisu art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Powoływane przez Spółdzielnię przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią, iż:

Art.18. 1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

Art.21. 1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

Zgodnie z przepisem art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, 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. Zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisu art.68 ust.2a ustawy przepisy tego nie stosuje się (a więc nie powstaje obowiązek zwrotu bonifikaty) 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 inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;

5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Definicja pojęcia zbycia nieruchomości zawarta została w art.4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem ilekroć w ustawie jest mowa o zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Niewątpliwie definicja ta wprowadza bardzo szerokie pojęcie zbycia nieruchomości. Nie może też ulegać wątpliwości, że w takim pojęciu zbycia mieszczą się również zawierane przez Spółdzielnię umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Umowy takie są bowiem czynnościami prawnymi, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości. Nie ma również przesłanek do wyłączenia obowiązku zwrotu bonifikaty w trybie art.68 ust.2a ustawy, gdyż przedłożone umowy nie są czynnościami wymienionymi w tym przepisie.

W umowach notarialnych brak jest jakiegokolwiek argumentacji i wyjaśnienia przyjętego założenia, że umowy te nie są zbyciem nieruchomości w rozumieniu przepisu art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym należy uznać, że przeniesienie przez Spółdzielnię własności każdego z lokali w budynku przy ul. Mazowieckiej 34 powoduje obowiązek zwrotu bonifikaty w proporcji odpowiadającej wysokości udziału w prawie własności nieruchomości związanego z odrębną własnością lokalu.

Jednocześnie Spółdzielnia może ubiegać się o zgodę Rady Miasta na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w trybie przepisu art.68 ust.2c ustawy.

PRZEWODNICZĄCA
KOMISJI DS.
BUDŻETOWO-
GOSPODARCZYCH

Krystyna Strzyżewska