

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego od Miasta Kalisza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz. 1774 i 1777, z 2016r. poz. 65, 1250 oraz 1271) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Państwa [REDAKTURA]
[REDAKTURA]* zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 10.437,64 zł (słownie: dziesięć tysięcy czterysta trzydzieści siedem złotych 64/100), udzielonej przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego nr 13a, położonego w Kaliszu przy ul. [REDAKTURA]*.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączył Michał Pilas – p.o. naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem.*

Uzasadnienie

do uchwały Nr.....Rady Miejskiej Kalisza z dnia.....

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego od Miasta Kalisza.

Aktem notarialnym Rep.A: [REDAKTOWANE]* z dnia 17.05.2011r. Miasto Kalisz sprzedało lokal mieszkalny nr 13a usytuowany w Kaliszu przy ul. [REDAKTOWANE]* wraz z udziałem 615/10000 części w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu oraz udziału 615/10000 części do działki nr 3/8 na rzecz Państwa [REDAKTOWANE]*. Stosownie do art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej Kalisza Nr XX/258/2012 z dnia 08.03.2012r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza przy sprzedaży wyżej wymienionej nieruchomości udzielona została 90% bonifikata w kwocie 97.920,00zł.

Aktem notarialnym Rep.A: [REDAKTOWANE]* z dnia 24.12.2014r. Państwo [REDAKTOWANE]* dokonali sprzedaży przedmiotowego lokalu, przed upływem 5 lat, na rzecz osób trzecich za kwotę 200.000,00zł.

Zgodnie z art.68 ust.2 ustawy z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami nabywca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jeżeli zbędzie go przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zwrot następuje na żądanie właściwego organu. W myśl art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy w/w przepis nie ma zastosowania w przypadku zbycia nieruchomości, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Państwo [REDAKTOWANE]* przedstawili akt notarialny Rep.A: [REDAKTOWANE]* z dn. 06.02.2015r., na podstawie którego stali się właścicielami lokalu mieszkalnego nr 1 usytuowanego w Kaliszu przy ul. [REDAKTOWANE]*. Koszt zakupu to kwota 175.000,00 zł. Czynności tej dokonali przed upływem 12 miesięcy od daty zbycia nieruchomości wykupionej od Miasta.

Jak wynika z art. 68 ust. 2d u.g.n. „Jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 2a pkt 4 lub 5, na nabycie albo zamianę nieruchomości albo lokalu mieszkalnego nie zostały wykorzystane wszystkie uzyskane środki, obowiązek zwrotu, o którym mowa w ust. 2, dotyczy kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie lub zamianę, po jej waloryzacji.”

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lutego 2015r. I CSK 623/14 uznał, że do kosztów zakupu nowego lokalu zaliczyć można opłaty publiczne i notarialne związane z zakupem. Nie zgodził się natomiast, że wydatki związane z prowizją agencji nieruchomości oraz koszty wykończenia lub remontu lokalu należy zaliczyć do wydatków związanych z nabyciem nowego mieszkania. Podobne stanowisko w tej sprawie przedstawił Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 30 marca 2012r. III CZP 4/12. Zgodnie z tą uchwałą wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty następuje także wówczas, gdy fundusze uzyskane ze zbycia lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na koszty nabycia lokalu, takie jak opłaty notarialne, sądowe oraz podatki, lecz nie na koszty kredytu bankowego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2012r. IV CSK 602/11 przychylił się do tej opinii powołując się na w/w Uchwałę Sądu Najwyższego.

Zgodnie z zapisami aktu notarialnego Rep.A: [REDAKTOWANE]* z dn. 06.02.2015r. Państwo [REDAKTOWANE]* ponieśli w całości koszty związane z tymże aktem w kwocie 4.745,50

zł, zatem pozostała nie wykorzystana kwota to 20.254,50 zł. W opisanej sytuacji organ powinien żądać zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 10.437,64 zł od Państwa [REDACTED]*.

W kierowanym do Urzędu Miejskiego w Kaliszu piśmie, Państwo [REDACTED]* [REDACTED]* proszą o zwolnienie z obowiązku zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty. Prośbę swą motywują ciężką sytuacją finansową. Pani [REDACTED]* z powodu lekoopornej padaczki jest niezdolna do pracy i pobiera rentę, która wynosi 940,00 zł brutto. Wynagrodzenie męża Pana [REDACTED]* wynosi 1950,00 zł brutto. Sprzedaż mieszkania położonego na 3 piętrze w Kaliszu przy ul. [REDACTED]* i kupno mieszkania położonego na parterze przy ul. [REDACTED]* spowodowane było problemami Pani [REDACTED]* z chodzeniem, a także napadami epilepsji. Dodatkowo nowe mieszkanie, w przeciwieństwie do poprzedniego z ogrzewaniem gazowym, posiada miejskie ogrzewanie, co wiąże się z mniejszymi kosztami. Państwo [REDACTED]* zdecydowali się na zakup mniejszego mieszkania ze względów ekonomicznych oraz z powodu usamodzielnienia się córki, która już nie mieszka z Państwem [REDACTED]*. Z dołączonych do pisma rachunków i faktur wynika, iż Państwo [REDACTED]* ponieśli koszty pośrednika nieruchomości, zakupu materiałów budowlanych potrzebnych do remontu i wykończenia (m.in. farby, kleje, glazura, zlewozmywak, grzejnik, ościeżnica) w wysokości 11.951,35 zł.

Dodatkowo, jak informują pozostała kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania zakupionego od Miasta Kalisza zostanie wydana na dokończenie remontu oraz na rozliczenie z Urzędem Skarbowym – opodatkowanie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Jak wynika z pisma Państwa [REDACTED]* wezwanie do zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty wiąże się z koniecznością zaciągnięcia kredytu, a jego spłata przy obecnych dochodach i wydatkach na specjalistyczne leki jest niemożliwa.

W myśl przepisu art. 68 ust. 2c cytowanej ustawy - właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączył Michał Pilas – p.o. naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem.*