

**UCHWAŁA NR XXXI/359/2021
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 30 czerwca 2021 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu
zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu
mieszkalnego nr 7, położonego w budynku przy al. Tysiąclecia
Nr 32 C w Bolesławcu**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990; z 2021r. poz. 11 i 234)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Wyrazić zgodę na odstąpienie przez Prezydenta Miasta Bolesławiec od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 157.418,06 zł (słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemnaście zł sześć gr), udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 7, położonego w budynku przy al. Tysiąclecia Nr 32C w Bolesławcu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta

Józef Pokładek

Uzasadnienie

W dniu 18 kwietnia 2017 r. najemczyni nabyła od Gminy Miejskiej Bolesławiec lokal mieszkalny nr 7, położony w budynku przy al. Tysiąclecia Nr 32C w Bolesławcu. Nabywczyni lokalu udzielono bonifikaty w wysokości 90% ceny sprzedaży w kwocie 114.660,-zł (słownie: sto czternaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt zł). W dniu 25 stycznia 2018 r. właścicielka lokalu dokonała darowizny mieszkania na rzecz swojego syna, który w dniu 11 marca 2021r. sprzedał lokal mieszkalny na rzecz osoby trzeciej za kwotę 219.000,- zł (słownie: dwieście dziewiętnaście tysięcy złotych). Środki pochodzące ze sprzedaży tego lokalu zbywający przeznaczył w całości na zakup w dniu 17 marca 2021 r. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem z przeważającą funkcją mieszkalną, położonej w miejscowości Olszanica za cenę w wysokości 220.000,-zł (słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy złotych).

Zgodnie z art. 68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) nabywca lokalu mieszkalnego został zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, w związku ze zbyciem lokalu przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia. Przepis ten stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej dla pierwotnego nabywcy, która zbyła następnie lokal na rzecz innej osoby przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia, tj. wykupu mieszkania od gminy (art. 68 ust.2b cytowanej ustawy). Od obowiązku zwrotu bonifikaty przewidziano w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami enumeratywnie wymienione zwolnienia, m.in. w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży zostaną wykorzystane w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji, ściśle określone w tym przepisie, znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości, wskazanych w art. 68 ust.2 ustawy, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b ustawy).

W opisywanym przypadku, zbycie przez syna lokalu uprzednio uzyskanego w drodze darowizny od Mamy, przed upływem 5 lat od pierwotnego nabycia, nie podlega zwolnieniu od obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Wobec spełnienia przesłanki, określonej w art. 68 ust 2b powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem nr MiG-VIII.7125.1.13.2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r. wezwał zobowiązanego do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 157.418,06 zł (słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemnaście zł sześć gr).

Wnioskiem z dnia 26 kwietnia 2021 r. zobowiązany wystąpił do Rady Miasta Bolesławiec o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty

w wysokości 157.418,06 zł, udzielonej w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku przy al. Tysiąclecia Nr 32C w Bolesławcu. W uzasadnieniu wniosku zobowiązany przedstawił trudną sytuację życiową swojej 6 - osobowej rodziny, wspólnie zamieszkującej w przedmiotowym mieszkaniu. Z dołączonych do wniosku dokumentów wynika, że z powodu trwającego konfliktu z jednym z sąsiadów dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości stało się dla jego rodziny wyjątkowo uciążliwe. O skali trwającego konfliktu świadczy fakt, że Wspólnota Mieszkaniowa złożyła skargę do Komendy Policji w Bolesławcu na jednego ze swoich członków w związku z trwającym sporem.

Konsekwencją istniejącego konfliktu wewnątrz Wspólnoty Mieszkaniowej było wypowiedzenie Wspólnocie Mieszkaniowej przez „CIVITAS” - zarządcę nieruchomości przy al. Tysiąclecia Nr 32B, C, E w Bolesławcu umowy zarządu nieruchomością wspólną z powodu braku możliwości dalszej współpracy. Przed Sądem Rejonowym w Bolesławcu Wydział I Cywilny toczy się postępowanie z wniosku członków Wspólnoty Mieszkaniowej o ustanowienie zarządcy przymusowego. Przeciagający się konflikt sąsiedzki doprowadził do pogorszenia się stanu zdrowia Mamy wnioskodawcy oraz spowodował konieczność podjęcia przez nią leczenia w związku z przewlekłą sytuacją stresową. Ta wyjątkowo trudna sytuacja życiowa, spowodowana trwającym sporem sąsiedzkim, uniemożliwiała normalne, spokojne i bezpieczne funkcjonowanie wnioskodawcy i jego rodziny oraz zmusiła zobowiązanego do natychmiastowej zmiany miejsca zamieszkania i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 7 przy al. Tysiąclecia Nr 32C w Bolesławcu, uprzednio kupionego z bonifikatą, w terminie wcześniejszym, tj. przed upływem 5 lat od daty pierwotnego nabycia mieszkania od Gminy Miejskiej Bolesławiec.

Strona wskazała, że wszelkie działania związane ze sprzedażą przedmiotowego lokalu mieszkalnego kupionego z bonifikatą miały na celu przeznaczenie środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży tego lokalu na nabycie innej nieruchomości mieszkaniowej, aby stworzyć lepsze i bezpieczne warunki mieszkaniowe dla całej rodziny, a w szczególności dla Mamy, gdyż zmiana otoczenia powinna wpłynąć korzystnie na poprawienie stanu jej zdrowia.

W dniu 17 marca 2021r. zobowiązany dokonał transakcji kupna nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem z przeważającą funkcją mieszkalną w miejscowości Olszanica, gm. Zagrodno, wykorzystując na jej nabycie wszystkie środki, uzyskane ze sprzedaży lokalu z bonifikatą. Wdrożył również procedurę przekształcenia nabytego budynku wielolokalowego w budynek, który będzie przeznaczony w całości do funkcji mieszkalnej, jako budynek jednorodzinny. Nabycie nowej nieruchomości mieszkaniowej wiązało się także z koniecznością uzyskania przez wnioskodawcę kredytu bankowego dla celów remontowych.

Przeznaczenie wszystkich środków finansowych ze sprzedaży mieszkania na zakup innego lokalu mieszkalnego świadczy o tym, że wnioskodawca nie kierował się chęcią uzyskania korzyści majątkowych ze sprzedaży, transakcji nie towarzyszyły względy komercyjne, ale troska o zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych rodziny oraz poprawa warunków życia.

Zgodnie z treścią art. 68 ust.2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odstąpienie przez Prezydenta Miasta od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a ustawy, wymaga zgody Rady Miasta.

Biorąc pod uwagę wyjaśnienia strony - odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty jest uzasadnione.

MK/MK

Przewodniczący Rady Miasta

Józef Pokładek