

Projekt

z dnia 12 stycznia 2024 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HRUBIESZOWIE**

z dnia 2024 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty od ceny, udzielonej przez Gminę Miejską Hrubieszów przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego nr 5 o powierzchni użytkowej 26,21 m² zlokalizowanego w budynku przy ul. Plac Staszica 2 w Hrubieszowie wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 6,90 m² i udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku nabywców w części 3311/101669 oraz z jednoczesną sprzedażą udziału 3311/101669 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jednostki ewidencyjnej Hrubieszów-Miasto obręb Śródmieście numerem działki 321/6 o pow. 0,0409 ha, objętej księgą wieczystą ZA1H/00029611/6.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Anna Naja

Uzasadnienie

Aktem notarialnym Rep.A Nr 2664/2022 z dnia 18 sierpnia 2022 r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej notariusza Jacka Łacińskiego w Hrubieszowie Gmina Miejska Hrubieszów sprzedała na rzecz najemcy lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni użytkowej 26,21 m² zlokalizowany w budynku przy ul. Plac Staszica 2 w Hrubieszowie wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 6,90 m² i udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku nabywców w części 3311/101669 oraz z jednoczesną sprzedażą udziału 3311/101669 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jednostki ewidencyjnej Hrubieszów-Miasto obręb Śródmieście numerem działki 321/6 o pow. 0,0409 ha, objętej księgą wieczystą ZA1H/00029611/6.

Zgodę na sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego Rada Miejska w Hrubieszowie wyraziła w uchwale Nr LI/411/2022 z dnia 8 lipca 2022 r.

Cena lokalu mieszkalnego przy ul. Plac Staszica 2/5 w Hrubieszowie z przynależną do tego lokalu piwnicą i udziałem w nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 67 ust. 1, 1a i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, została ustalona zarządzeniem nr 813/2022 Burmistrza Miasta Hrubieszowa z dnia 22 czerwca 2022 r. na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 87.680,00 zł.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą Nr XV/107/2019 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29 października 2019 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Hrubieszów, przy sprzedaży przez gminę nieruchomości lokalowej przy ul. Plac Staszica 2/5 w Hrubieszowie została udzielona bonifikata w wysokości 70% od ceny lokalu mieszkalnego i ceny udziału w prawie własności gruntu, która wyniosła 61.376,00 zł.

Obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji na dzień zbycia, w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, został wpisany w księdze wieczystej założonej dla tej nieruchomości lokalowej.

Aktem notarialnym Rep.A Nr 2840/2022 z dnia 6 września 2022 r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej notariusza Jacka Łacińskiego w Hrubieszowie osoba, która nabyła przedmiotowy lokal mieszkalny od Gminy Miejskiej Hrubieszów, sprzedała ten lokal, przed upływem 5 lat od dnia nabycia, na rzecz osoby fizycznej niebędącej osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za cenę 149.000,00 zł.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

W myśl art. 68 ust. 2a wyżej cyt. ustawy, 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.

W dniu 20 października 2023 r. osoba, która nabyła przedmiotowy lokal mieszkalny od Gminy Miejskiej Hrubieszów wystąpiła do Burmistrza Miasta Hrubieszowa z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Plac Staszica 2/5 w Hrubieszowie, w związku z jego sprzedażą przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że mieszkanie przy ul. Plac Staszica 2/5 w Hrubieszowie, które kupił od Gminy Miejskiej Hrubieszów było małe i że wcześniej szukał mieszkania o większej powierzchni, gdyż jego rodzina składa się z 4 osób.

W miesiącu lipcu 2022 r. wnioskodawca znalazł dobrą ofertę zakupu mieszkania, lecz jego właściciel zażądał szybkiego zawarcia umowy kupna-sprzedaży ponieważ miał zajęcie komornicze. W tym stanie faktycznym wnioskodawca pożyczył pieniądze na nabycie większego mieszkania i jeszcze przed wykupem od gminy dotychczas zajmowanego mieszkania dokonał w dniu 26 lipca 2022 r. zakupu większego mieszkania. Następnie 18 sierpnia 2022 r. wnioskodawca wykupił od gminy lokal, którego był najemcą, z zamiarem jego sprzedaży celem spłacenia pożyczki zaciągniętej na zakup większego mieszkania.

Składając ww. wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty wnioskodawca przedstawił umowę pożyczki zawartą w dniu 24 lipca 2022 r. pomiędzy nim (Pożyczkobiorcą) i inną osobą fizyczną (Pożyczkodawcą) z której między innymi wynika, że Pożyczkodawca na mocy niniejszej umowy udziela Pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 149.000,00 zł. Pożyczkobiorca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu pożyczki w terminie do końca września 2022 r. (po sprzedaży nieruchomości Plac Staszica 2/5, 22-500 Hrubieszów). Na odwrocie umowy widnieje zapis podpisany przez obie strony umowy potwierdzający, że kwotę 149.000,00 zł oddano dnia 06.09.2022 r.

Wnioskodawca przedstawił również umowę sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep.A Nr 2478/2022 w dniu 26 lipca 2022 r. przez notariusza Jacka Łacińskiego w Hrubieszowie, na mocy której nabył od osoby fizycznej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Hrubieszowie o powierzchni użytkowej 61,20 m², składającego się z trzech pokoi, kuchni przedpokoju, łazienki i WC, za cenę 180.000,00 zł.

Z przedstawionych przez wnioskodawcę dokumentów i złożonych wyjaśnień wynika, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Plac Staszica 2/5 w Hrubieszowie zostały w całości, choć w sposób pośredni (spłata wcześniej zaciągniętej pożyczki), wykorzystane na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Sprzedaż nieruchomości lokalowej nabytej uprzednio od Gminy Miejskiej Hrubieszów nie miała charakteru komercyjnego, ale była podyktowana potrzebą poprawienia warunków mieszkaniowych rodziny.

Zgodnie z art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Miasta Hrubieszowa może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a ww. ustawy, po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.

Po szczegółowym zapoznaniu się z dokumentami i wyjaśnieniami w przedmiotowej sprawie Rada Miejska w Hrubieszowie na sesji w dniu 29 listopada 2023 r. nie podjęła uchwały wyrażającej zgodę Burmistrzowi Miasta Hrubieszowa na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty od ceny, udzielonej przez Gminę Miejską Hrubieszów przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku przy ul. Plac Staszica 2 w Hrubieszowie.

W dniu 19 grudnia 2023 r. do Urzędu Miasta Hrubieszów wpłynął wniosek skierowany do Przewodniczącego Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Hrubieszowie dotyczący ponownego rozpatrzenia odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę Miejską Hrubieszów przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego przy ulicy Plac Staszica 2/5 w Hrubieszowie w związku z jego sprzedażą przed upływem 5 lat.

Na posiedzeniu w dniu 3 stycznia 2024 r. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Hrubieszowie, po zapoznaniu się z ww. wnioskiem i po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego oraz wysłuchaniu wyjaśnień wnioskodawcy, stosownie do postanowień § 63 ust. 3 Statutu Gminy Miejskiej Hrubieszów, uchwałą nr 1/2024 z dnia 3 stycznia 2024 r. uznała za zasadny wniosek dotyczący ponownego rozpatrzenia odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę Miejską Hrubieszów przy

sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego przy ulicy Plac Staszica 2/5 w Hrubieszowie w związku z jego sprzedażą przed upływem 5 lat.

W dniu 11 stycznia 2024 r. Rada Miejska w Hrubieszowie, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, podjęła uchwałę Nr LXXV/561/2024 z dnia 11 stycznia 2024 r., w której uznała za zasadny wniosek skierowany do Przewodniczącego Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Hrubieszowie dotyczący ponownego rozpatrzenia odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę Miejską Hrubieszów przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego przy ulicy Plac Staszica 2/5 w Hrubieszowie w związku z jego sprzedażą przed upływem 5 lat, który wpłynął do Urzędu Miasta w dniu 19 grudnia 2023 r.

Mając na uwadze powyższe ponownie przedstawiam projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, w celu podjęcia decyzji przez właściwy organ.

	Imię i nazwisko, stanowisko	Data	Podpis
Sporządził (a):	MARTA SZOPA Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego		
Sprawdzono pod względem formalno - prawnym:	MARIOLA SADOWSKA radca prawny Urzędu		
Uzgodniono pod względem merytorycznym z naczelnikami wydziałów lub kierownikami jednostek organizacyjnych, których zadań dotyczy lub może dotyczyć treść aktu:	nie dotyczy		
Sprawdzono pod względem redakcyjnym:	MONIKA PODOLAK Sekretarz Miasta		
Uzgodniono ze Skarbnikiem (gdy projekt aktu związany jest z koniecznością wydatkowania środków z budżetu):	nie dotyczy		
Zatwierdzono przez Burmistrza:	MARTA MAJEWSKA Burmistrz Miasta		