**UCHWAŁA nr**

**RADY MIASTA SOPOTU**

**z dnia**

w sprawie: odmowy wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu części bonifikaty udzielonej przez Gminę Miasta Sopotu w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nr 2A położonego w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 4 w Sopocie na rzecz najemcy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506, zmiany: poz. 1309, 1696) w związku art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 2204, zmiany: Dz.U,. z 2017 poz. 1509; Dz.U. z 2018 poz. 2348; Dz. U. z 2019 poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716)

**Rada Miasta Sopotu**

**uchwala co następuje:**

**§ 1**

Nie wyraża się zgody na odstąpienie od żądania zwrotu części bonifikaty udzielonej przez Gminę Miasta Sopotu przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego nr 2A położonego w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 4 w Sopocie.

**§ 2**

Realizację uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Radca prawny Prezydent Miasta

/-/ Marta Falkiewicz /-/ dr inż. Jacek Karnowski

UZASADNIENIE

W dniu 8 lutego 2017r. aktem notarialnym - umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki Rep. A nr 720/2017, Gmina Miasta Sopotu sprzedała na rzecz najemcy lokal mieszkalny nr 2a położony w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 4 w Sopocie, składający się z 2 pokoi, kuchni, spiżarki, służbówki i łazienki o łącznej powierzchni 67,61m².

Wartość lokalu ustalono na kwotę 571.749,00zł . Cena sprzedaży po zastosowaniu 70% bonifikaty z tytułu zapłaty w ratach wyniosła 171.524,70zl. Przed zawarciem aktu notarialnego nabywca uiścił pierwszą ratę w wysokości 17.152,47zł.

Następnie aktem notarialnym - umowa sprzedaży Rep. A nr 1569/2019 z dnia 31 stycznia 2019r. nabywca lokalu gminnego zbył lokal nr 2A w budynku przy ulicy T. Kościuszki 4 na rzecz osób fizycznych za cenę 400.000,00zł oraz w dniu 1 lutego 2019r spłacił w całości raty za lokal. Zbycie lokalu nabytego od gminy nastąpiło przed upływem 5 lat od jego nabycia.

Aktem notarialnym - umowa sprzedaży Rep. A nr 15459/2019 z dnia 24 maja 2019r. nabył lokal mieszkalny nr 16 przy ul. Róży Wiatrów 25 we Wrocławiu, składający się z 3 pokoi, w tym jeden z aneksem kuchennym, kuchni przedpokoju i łazienki o powierzchni użytkowej 53,02m² za cenę brutto 423.275,00zł.

Pismem z dnia 27 maja 2019r. nabywca lokalu gminnego zwrócił się o wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki do kwoty 840.471,03zł(do kwoty 686.089,80zł w celu zabezpieczenia zwrotu udzielonej bonifikaty oraz w kwocie 154.372,23zł z tytułu reszty ceny za lokal) wpisanej w IV dziale księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr 2A w budynku przy ul. T. Kościuszki 4 w Sopocie.

Po przeanalizowaniu złożonych dokumentów oraz złożonych wyjaśnień ustalono, że kwota 400.000,00zł uzyskana ze sprzedaży lokalu nabytego od Gminy została wydatkowana w następujący sposób:

-100.000,00zł tj. zostało przeznaczone na nabycie lokalu mieszkalnego we Wrocławiu,

-300.000,00zł zostało wpłacone na rachunek depozytowy notariusza na przechowanie. Sprzedający uprawniony będzie do otrzymania tej kwoty w terminie dwóch dni roboczych od przedłożenia notariuszowi dokumentu, z którego będzie wynikała zgoda w przewidzianej przez prawo formie na wykreślenie hipoteki umownej do kwoty 840.471,03zł z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu.

Tylko część środków pieniężnych uzyskanych ze zbycia lokalu wcześniej nabytego od gminy została wykorzystana na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Ponadto stwierdzono, że wartość lokalu nabytego od Gminy przez najemcę została zaniżona, w stosunku do wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego podczas wyceny lokalu na potrzeby jego sprzedaży przez Gminę na rzecz najemcy.

Zgodnie z uregulowaniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami korzystanie z przywileju obniżenia ceny nabycia lokalu mieszkalnego jest obwarowane obostrzeniami. Jednym z nich jest ograniczenie dalszego zbywania nieruchomości nabytej od Gminy z bonifikatą. Ograniczenie to ma charakter podmiotowy oraz czasowy. Zgodnie bowiem z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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. Obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się wszystkich przesłanek z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. dalszego (przed upływem okresu karencji) zbycia lokalu nabytego od Gminy z bonifikatą. Dochodzenie zwrotu bonifikaty jest obowiązkiem właściwego organu, przy czym ustawa o gospodarce nieruchomościami określa enumeratywne przypadki, w których obowiązek zwrotu nie istnieje. Ustawowe zwolnienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia nieruchomości na warunkach określonych w art. 68 ust. 2 przewidziane zostało między innymi zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że tylko część środków pieniężnych uzyskana ze sprzedaży lokalu nr 2A położonego w budynku przy ul. T. Kościuszki 4 w Sopocie została wykorzystana na nabycie lokalu mieszkalnego nr 16 przy ul. Róży Wiatrów 25 we Wrocławiu, należało przyjąć, iż roszczenie Gminy o zwrot części udzielonej bonifikaty powstało z mocy prawa i Prezydent Miasta Sopotu wystąpił do nabywcy lokalu gminnego o zwrot części tj. kwoty 333.881,17zł bonifikaty udzielonej przez Gminę Miasta Sopotu przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 2A położonego w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 4 w Sopocie.

W odpowiedzi na wezwanie nabywca lokalu gminnego zwrócił się do Prezydenta Miasta Sopotu oraz Rady Miasta Sopotu z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu części bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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 na uwadze zaistniałe w przedmiotowej sprawie wyżej opisane fakty (lokal został zbyty przed upływem 5 lat od jego nabycia, została zaniżona wartości lokalu nabytego od gminy, tylko części środków pieniężnych uzyskanych ze zbycia lokalu gminnego została wykorzystana na nabycie innego lokalu) wnioskuję o podjęcie niniejszej uchwały.