

„PROJEKT”

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność Miasta Ostrołęki.

Na podstawie art. 68 ust. 2 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.),

u c h w a ł a s i ę , c o n a s t ę p u j e :

§ 1.

Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Ostrołęki na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej Państwu Bożenie i Zbigniewowi Dz. przy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ulicy Nadnarwiańskiej wraz z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu, niezbędnego do racjonalnego korzystania z nieruchomości.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Państwo Bożena i Zbigniew Dz. zwrócili się z prośbą do Prezydenta Miasta o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przez Miasto przy sprzedaży lokalu mieszkalnego o pow. 58,99 m², położonego w Ostrołęce, przy ul. Nadnarwiańskiej.

Aktem notarialnym Nr Rep.A-4433/2006 z dnia 14 grudnia 2006 r. Prezydent Miasta sprzedał dotychczasowemu najemcy Państwu Bożenie i Zbigniewowi Dz. lokal mieszkalny przy ul. Nadnarwiańskiej wraz z udziałem we współwłasności gruntu. Przy sprzedaży została udzielona 75 % bonifikata od ceny lokalu w wysokości 36.191,92 zł.

W protokole uzgodnień w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 27 listopada 2006 r. w § 6 były ustalenia, iż zgodnie z art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami udzielona bonifikata po jej waloryzacji podlega zwrotowi, jeżeli nabywca przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbędzie przedmiotowy lokal mieszkalny. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osób bliskich. Państwo Dz. zamierzają sprzedać lokal na rzecz osoby nie będącej dla nich osobą bliską. Pięcioletni okres związany z udzieloną bonifikatą upływa z dniem 14.12.2011r. W przypadku wcześniejszej sprzedaży zobligowani będą do zwrotu na rzecz Miasta udzielonej bonifikaty.

W związku z obecnie obowiązującymi zmianami do art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które weszły w życie z dniem 22 października 2007 r., zwrot bonifikaty nie obowiązuje w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny, albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe oraz w przypadku 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. Należy nadmienić, iż Państwo Dz. wcześniej, przed dniem wejścia w życie zmian do ustawy, aktem notarialnym Nr Rep.A-4558/2004 z dnia 23.08.2004 r. nabyli działkę o pow. 0,10 ha położoną w Czarnowcu, która wówczas nie była działką budowlaną. Jak wynika z opinii Biura Prawnego Nr BP.0540-136/07 z dnia 27 listopada 2007r. skoro zakup tej działki miał miejsce przed datą wejścia w życie w/w noweli strony nie mogą skorzystać z dobrodziejstwa przepisu art.68 ust. 2 cyt. wyżej ustawy.

Państwo Dz. swój wniosek uzasadniają tym, iż wychowują trzech synów w wieku szkolnym, z których jeden jest chory na upośledzenie umysłowe znacznego stopnia (do akt sprawy zostało załączone orzeczenie lekarskie o stopniu niepełnosprawności). Chłopiec uczęszcza do Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Ostrołęce, przy ul. Traugutta. Pani Dz. nie może podjąć żadnej pracy ze względu na sprawowaną opiekę nad synem. Państwo Dz. oświadczają, że pieniądze ze sprzedaży mieszkania chcą przeznaczyć na budowę domu na wsi. Ich chory syn nie może znaleźć kontaktu ze swoimi rówieśnikami, jest przez nich wyśmiewany i przez to jest bardziej nerwowy. Dlatego też z tych względów chcieliby zamieszkać na wsi. Zwrot na rzecz Miasta tak wysokiej bonifikaty wraz z jej waloryzacją uniemożliwi im realizację celu i stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju syna.

Nawiązując do powyższego, Prezydent Miasta może odstąpić w tej sytuacji od żądania zwrotu bonifikaty wyłącznie za zgodą Rady Miasta w trybie art. 68 ust. 2 c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym, do wyłącznej kompetencji rady gminy należy ustalanie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy nie stanowią inaczej.

Niniejszy projekt uchwały określa zasady gospodarowania nieruchomościami, w zakresie nabywania, zbywania, oddawania w trwały zarząd, wydzierżawiania, wynajmowania, użytkowania, a także obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi. Określenie i ustalenie zasad gospodarowania nieruchomościami miejskimi oraz przekazanie Prezydentowi Miasta kompetencji gospodarowania mieniem komunalnym pozwoli na uproszczenie i skrócenie całego toku postępowania związanego z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność miasta.

Prezydent nabywa nieruchomości na rzecz Miasta, gdy jest to uzasadnione potrzebą pozyskania terenów do gminnego zasobu nieruchomości celem zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej w ramach zadań własnych Miasta oraz gdy istnieje konieczność realizacji roszczeń wynikających z przepisów prawa uprawnionych osób trzecich

Zbywanie nieruchomości następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w niniejszym projekcie uchwały lub innych przepisach prawa. Proponuje się, aby zbycie nieruchomości następowało na własność. Tylko w uzasadnionych przypadkach, określonych w § 7 ust.2 projektu uchwały, Prezydent mógłby przeznaczyć nieruchomość do oddania w użytkowanie wieczyste. Z uwagi na przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, proponuje się ograniczenie oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza również stosowanie bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Bonifikata ta może być udzielona według właściwej stawki procentowej, zróżnicowanej w zależności od celu, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd. Bonifikata może być udzielona w odniesieniu do opłaty rocznej obliczonej przy zastosowaniu stawek procentowych: 0,1% ceny, 0,3% ceny oraz 1% ceny. Zgodnie z art. 84 ust. 3 powołanej ustawy właściwy organ – Prezydent Miasta Ostrołęki, może udzielić, za zgodą rady bonifikaty od opłat rocznych ustalonych zgodnie z przepisem art. 83 ust. 2, jeżeli nieruchomość jest oddana m.in. „jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową”. W celu odciążenia organu uchwałodawczego gminy od indywidualnych rozstrzygnięć w tym zakresie, proponuje się sędowanie tego obowiązku na organ wykonawczy gminy – Prezydenta Miasta.

Niniejszą uchwałą należy uregulować sprawy gruntów znajdujących się pomiędzy budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Miasta Ostrołęki, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe. W niektórych tych budynkach, przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych zostały przekazane w użytkowanie wieczyste ułamkowe części gruntów, które nie spełniają wymogów działki budowlanej. Taki stan istnieje w odniesieniu do tych budynków, w których wyodrębnienie pierwszego lokalu nastąpiło przed 1990 rokiem. Zgodnie z art. 209 a ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Miasta roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki

budowlanej. Dlatego też, w przypadku, gdy roszczenie to zostanie zgłoszone łącznie przez wszystkich właścicieli lokali w budynku grunt zostanie im przekazany we współużytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej z zastosowaniem tak wysokiej bonifikaty. Takie rozwiązanie jest dla Miasta korzystne, ponieważ wzrosną dochody Miasta z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, a także Miasto nie będzie ponosić kosztów za utrzymanie porządku na tych gruntach.

Rada gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność gminy może w drodze uchwały wyrazić zgodę na stosowanie bonifikat od ceny nieruchomości lokalowej, w przypadku jej sprzedaży na własność. Dotychczas obowiązywała uchwała Rady Miejskiej Nr 325/L/98 z dnia 8 czerwca 1998r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat (ze zmianami) oraz uchwała Zarządu Miasta Ostrołęki Nr 270/56/99 z dnia 2 lipca 1999r. w sprawie udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Bonifikaty były stosowane wyłącznie do ceny lokalu. Z dniem 22 października 2007r. obowiązują zmiany do art.68 cyt. wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami polegające na tym, że udzielana przy sprzedaży lokalu bonifikata obejmuje cenę lokalu oraz cenę udziału w prawie własności gruntu, lub w przypadku, gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Tak więc bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości. W związku z tym, iż dotychczas bonifikaty stosowane są wyłącznie od ceny lokalu, a po zmianach także w odniesieniu do gruntu, spadną dochody Miasta z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych. Proponuje się zatem obniżyć stosowane dotychczas bonifikaty z 75 % na 70 % i 50%. Z 70 % bonifikaty skorzystaliby ci najemcy lokali, w odniesieniu, do których umowa najmu została zawarta po upływie 5 lat od dnia złożenia wniosku, zaś z 50% bonifikaty ci najemcy, w odniesieniu, do których umowa najmu została zawarta przed upływem 5 lat od dnia złożenia wniosku.

Uregulowania niniejszą uchwałą wymagają również sprawy oddania nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawieranie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, następuje w drodze przetargu. Rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość – art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. W celu usprawnienia i skrócenia toku postępowania, a przede wszystkim obniżenia kosztów, proponuje się wyrażenie zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umów w przypadkach wymienionych w § 14 ust. 3 projektu uchwały. W innych przypadkach odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy lub najmu, wymaga każdorazowo zgody Rady Miasta.

Nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi – służebnościami: drogową lub gruntową. Służebność może powstać w drodze umowy, której stroną musi być właściciel nieruchomości, która ma być obciążona. Właściciel nieruchomości na rzecz, której jest ustanowiona służebność może korzystać ze służebności w określonym zakresie i na określonych przez ustanawiającego zasadach, wymienionych w § 15 projektu uchwały.