



Łódź, dnia 19.02.2008 r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

GKI.VI.0717/54/2008

**Pani
Małgorzata Niewiadomska - Cudak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi**

Szanowna Pani Radno,

W odpowiedzi na Pani interpelację, zgłoszoną w dniu 8.02.2008 r. uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Od 1991 r. Gmina Łódź prowadzi politykę szerokiej prywatyzacji nieruchomości komunalnych, w tym nieruchomości lokalowych.

Z tego względu, kolejne Rady Miejskie podejmowały uchwały pozwalające na zastosowanie znaczących bonifikat przy wykupie lokali mieszkalnych przez ich dotychczasowych najemców, sięgające 80, a nawet 90 % wartości tych lokali. Działania te miały służyć: zachęceniu najemców do nabywania praw własności zajmowanych przez nich lokali, poprawie sposobu zarządzania nieruchomościami, ograniczeniu roli Urzędu przy zamianach takich lokali, a w perspektywie - stworzeniu wtórnego rynku obrotu lokalami.

Wejście w życie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadziło **możliwość żądania** przez organ zwrotu udzielonych bonifikat w przypadku dalszego zbywania lokali wykupionych od gminy przez ich nabywców w okresie 5 lat od chwili pierwotnego zakupu lokalu. Przepis art. 68 ust. 2 ww. ustawy pozwalał Miastu na występowanie o zwrot bonifikat, nie miał jednak charakteru obligatoryjnego.

Zagadnienie zwrotu bonifikat było przedmiotem szerokiej dyskusji podczas obrad Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 29 kwietnia 1998 r. Radni przyjęli wówczas zasady sprzedaży lokali na rzecz ich najemców i nie nałożyli na Zarząd Miasta obowiązku występowania o zwrot bonifikat, udzielanych przy sprzedaży lokali komunalnych. Ówczesny Zarząd Miasta

Łodzi przychylił się do opinii radnych o nie kierowaniu żądań o zwrot bonifikat do osób zobowiązanych na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z 1997 r.).

W latach późniejszych Rada Miejska podtrzymywała wcześniej wyrażone stanowisko, że sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych ma następować na tych samych zasadach, jakie określone zostały w uchwale z 1998 r. Z tego też względu w aktach notarialnych sprzedaży lokali nie były zamieszczane zapisy o możliwości żądania przez organ zwrotu bonifikat.

Jedynie w tym sensie należy rozumieć, użyty przez Dyrektora Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji, zwrot o. braku zdecydowanej woli Rady Miejskiej na wprowadzenie do uchwały zapisu o zwrocie bonifikat i na jego egzekwowanie.

Odpowiadając na pytania szczegółowe, podniesione przez Panią Radną, wyjaśniam co następuje:

Monitoring wtórnych sprzedaży lokali, nabytych od Gminy w okresie 5 lat od dnia ich nabycia, był i jest prowadzony.

Po raz pierwszy szeroka analiza była przedstawiona w grudniu 2004 r. na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Łodzi.

Według ówczesnych danych na 8 648 mieszkań sprzedanych przez Gminę w latach 2000-2004 we wtórnym obrocie znalazły się 1123 lokale.

Według analizy lokali sprzedanych w latach 2000 - 2007, przeprowadzonej przed wejściem w życie nowelizacji ustawy z dnia 24.08.2007 r., na 13891 sprzedanych lokali we wtórnym obrocie znalazło się 2401.

Dla lokali sprzedanych po 22.09.2004 r. – w liczbie 5174 – wtórny obrót nastąpił dla 380 przypadków.

Zaostrzenie wymagań dotyczących zwrotu bonifikat, wprowadzone nowelizacją z 2004 r. budziło powszechne wątpliwości, co do konstytucyjności przyjętego rozwiązania. Wiązały się one z faktem, iż nabywcy mieszkań komunalnych zostali potraktowani w świetle prawa inaczej, niż nabywcy lokali od zakładów pracy, np.: służb mundurowych, którzy po wykupie lokali mogą swobodnie dokonywać ich zbycia bez obowiązku zwrotu, często 95 %, bonifikat.

Z tego względu, na polecenie Prezydenta Miasta podjęte zostały działania związane z zaskarżeniem znowelizowanej treści przepisu art. 68 ust. 2 do Trybunału Konstytucyjnego. Kwestia celowości i dopuszczalności skierowania skargi była przedmiotem konsultacji

przeprowadzonych z pracownikiem naukowym Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Łódzkiego. Ponieważ z zaprezentowanej opinii wynikało, iż przepisowi temu nie można postawić zarzutu niezgodności z konstytucją, ze względu na brak adekwatnego wzorca kontroli konstytucyjnej, ostatecznie wniosek o stwierdzenie niezgodności art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (z dnia 22.09.2004 r.) z Konstytucją nie został skierowany do Trybunału Konstytucyjnego.

W świetle przedstawionej na Kolegium Prezydenta Miasta Łodzi, w dniu 2.12.2004 r., informacji dotyczącej udzielania przez Miasto bonifikat przy sprzedaży lokali oraz obowiązku żądania jej zwrotu w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego pierwotnego nabycia, Prezydent zdecydował o żądaniu przez Miasto zwrotu bonifikat w stosunku do osób, które **po 22 września 2004 r.** dokonały zbycia zakupionych wcześniej od Miasta lokali. Potwierdzeniem takiej decyzji były komunikaty Prezydenta Miasta Łodzi, zamieszczone w dniu 14.12.2004 r., w dwóch najbardziej poczytnych gazetach, tj. Dzienniku Łódzkim oraz w Gazecie Wyborczej.

Jednocześnie, od początku 2005 r. prowadzone były, w Wydziale Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji, działania zmierzające do opracowania trybu postępowania o żądanie zwrotu bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Na polecenie Prezydenta Miasta Łodzi, skierowano wystąpienie do wszystkich ówczasie funkcjonujących kancelarii notarialnych w Łodzi o obowiązkowe zamieszczanie w aktach notarialnych sprzedaży lokali komunalnych zapisu art. 68 ust. 2 znowelizowanej ustawy. Zapis taki znalazł również odzwierciedlenie w treści protokołu, sporządzanego dla potrzeb sprzedaży lokalu.

Przygotowanie kompleksowej operacji umożliwiającej skierowanie wezwań wymagało bardzo szczegółowej analizy wszystkich teczek lokali, dla których nastąpił wtórny obrót. Samo wystąpienie przesłanki zbycia nie jest bowiem podstawą do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Trzeba pamiętać, że pomiędzy 22.09.2004 r. a 22.10.2007 r. osoby bliskie nabywcy zwolnione były z obowiązku zwrotu bonifikaty.

W chwili obecnej sporządzony został rejestr lokali, dla których nastąpił wtórny obrót przed upływem 5 lat od ich nabycia. Rejestr ten wymaga ciągłej aktualizacji.

Wszystkie wyżej wymienione działania doprowadziły do sytuacji, w której z początkiem bieżącego roku skierowane zostały pierwsze 3 wezwania do zwrotu bonifikat a w przygotowaniu są następne.

W tym miejscu należy podkreślić, iż termin przedawnienia dla żądań o zwrot bonifikat wynosi 10 lat od zaistnienia przesłanki naruszenia przepisu, tj. w tym przypadku 10 lat od dnia wtórnego zbycia lokalu.

Wobec powyższego nie można mówić o zaniechaniu podjęcia działań zmierzających do uzyskania zwrotu udzielonych bonifikat, w przypadku zaistnienia przesłanek wynikających z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podsumowując, ponieważ cały czas prowadzone są działania zmierzające do pozyskania do budżetu Miasta kwot bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokali, w związku z ich zbyciem przed upływem 5 - letniego okresu, co do których prowadzenia miała Pani wątpliwości, przedstawiony powyżej materiał potwierdza, iż realizacja obowiązku wynikającego z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie została zaniechana i dochowany jest wciąż termin na skierowanie żądań w zakresie zwrotu bonifikat.

Nie zachodzą zatem okoliczności, które wskazywałyby na potrzebę wyciągnięcia konsekwencji służbowych i dyscyplinarnych wobec podległych mi pracowników.



WICEPREZYDENT MIASTA



Marek MICHALIK

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacji i Kadr UMŁ