

## WICEPREZYDENT MIASTA ŁÓDZI

GKI.VI.71451 – 1/28/10

~~Pani  
Anna Adamska-Makowska  
Radna Rady Miejskiej w Łodzi~~

W odpowiedzi na Pani interpelację zgłoszoną podczas obrad XCI sesji Rady Miejskiej w Łodzi, w dniu 7 lipca 2010 r., a dotyczącą wątpliwości jednej z mieszkanek w zakresie obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego od Miasta, uprzejmie wyjaśniam.

W świetle art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami), jeżeli nabywca zbył lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia lub wykorzystał go na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. W przypadku lokali komunalnych organem właściwym jest Prezydent Miasta, który został zobowiązany do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, pod warunkiem wystąpienia przesłanek ustawowych.

Obowiązek ten ciąży na osobie, która nabyła nieruchomość od gminy lub Skarbu Państwa. Jednakże obowiązek zwrotu udzielonej ulgi, adresowany do nabywcy lokalu jako kontrahenta, nie wygasa w razie jego śmierci. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomości nie dają podstaw do stwierdzenia o niedziedziczności tego obowiązku. Jeżeli zatem spadkobierca dokona zbycia odziedziczonego lokalu przed zastrzeżonym ustawowo terminem należy uznać, iż wystąpią przesłanki żądania zwrotu bonifikaty.

Ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r., Nr 173, poz. 1218) prawodawca rozszerzył przypadki umożliwiające zwolnienie nabywcy lokalu od zwrotu udzielonej bonifikaty i wskazał, że możliwość ta dotyczyć może: zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 4) oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nabycie nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5).



Określając obligatoryjny warunek zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty, ustawodawca obok faktu nabycia nieruchomości o określonym przeznaczeniu, wyraźnie wskazał również fakt wykorzystania środków finansowych (w całości) uzyskanych ze sprzedaży lokalu, na nabycie nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Poprzez użycie sformułowaniem „na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe” należy rozumieć, iż wykorzystanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu na ustanowienie odrębnej własności do spółdzielczego lokatorskiego mieszkania na zasadach określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego remont, czy też pokrycie opłat notarialnych, sądowych i innych, związanych ze sprzedażą lokalu, nie będą stanowić przesłanek do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty.

Wyjaśniam również, iż zwrotowi podlega bonifikata udzielona przy sprzedaży przez Miasto lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy. Bonifikata podlega waloryzacji, której dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami), w/g stanu na dzień zbycia lokalu. O wysokości bonifikaty, którą zobowiązany miałby zwrócić Miastu nie decyduje zatem cena ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego przy sprzedaży lokalu na rzecz najemcy, ani też cena uzyskana za lokal przy wtórnym obrocie.

Postępowanie w sprawie zwrotu bonifikaty ze względu na szczególnie skomplikowany charakter wymaga przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, a ocena, czy powstał obowiązek zwrotu bonifikaty, następuje po analizie merytorycznej i prawnej zgromadzonych dowodów w sprawie. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu z określeniem terminu dokonania wpłaty.

Wyjaśniam także, iż z uwagi na cywilno-prawny charakter postępowania w sprawie zwrotu bonifikaty, ewentualne spory w tym zakresie ostatecznie mogą być rozstrzygane na drodze sądowej.

Z uwagi na brak konkretnych danych dotyczących położenia lokalu oraz danych spadkobiercy nie mogę odnieść się do pytania zawartego w pkt 7 interpelacji.

**WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI**



**Marcin BUGAJSKI**

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Łodzi
2. Wydział Organizacyjny  
w miejscu