

Pan Łukasz Magin
Radny Rady Miejskiej
w Łodzi
w miejscu

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel: +48 (42) 638 41 08
fax +48 (42) 638 42 14
e-mail: ag.nowak@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

Stanisław Ławie Radny

W odpowiedzi na interpelację pisemną złożoną przez Pana podczas obrad XCV sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 15 października 2014 r., w sprawie postępowań z zakresu zwrotu bonifikat udzielonych przez Miasto Łódź przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, a następnie zbytych przed upływem ustawowego okresu, wyjaśniam co następuje.

Z dniem 1 stycznia 1998 r. weszła w życie ustawa o gospodarce nieruchomościami, nadająca organowi obowiązek i określająca warunki żądania zwrotu bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali komunalnych. Od dnia 1 stycznia 1998 r. do dnia 14 lutego 2000 r., zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 ww. ustawy żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, mogło mieć miejsce wówczas, gdy nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia lokalu, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Natomiast od dnia 15 lutego 2000 r. okres karencji w przypadku lokali mieszkalnych został skrócony do 5 lat. Jedyną przesłanką zwalniającą wówczas z obowiązku zwrotu bonifikaty było zbycie lokalu na rzecz osoby bliskiej.

Problem zwrotu bonifikat był przedmiotem dyskusji Radnych w czasie obrad sesji Rady Miejskiej w dniu 29 kwietnia 1998 r., na której podjęta została uchwała Nr LXXXV/817/98. W wyniku dyskusji nad projektem uchwały Radni odstąpili od zapisu mówiącego o konieczności żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Problem ten był także omawiany na posiedzeniu ówczesnego Zarządu Miasta Łodzi, który przychylił się do opinii radnych uznając, że nie będą kierowane do nabywców wezwania do zwrotu udzielonych bonifikat.



Zgodne stanowisko Rady Miejskiej i Zarządu Miasta w sprawie zwrotu bonifikat przed dniem 22 września 2004 r. spowodowało, iż Prezydent nie występował z roszczeniami do nabywców lokali o zwrot udzielonych bonifikat. Taką politykę w zakresie zwrotu bonifikat podtrzymywały również zmieniające się władze Miasta Łodzi, pochodzące z różnych, a nawet przeciwstawnych opcji politycznych. Działania organu wykonawczego Miasta w tym zakresie cały czas wynikały z przyjętej w uchwałach Rady Miejskiej spójnej polityki prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego na rzecz najemców.

Kolejna nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, której przepisy weszły w życie z dniem 22 września 2004 r., zmieniła treść art. 68 ust. 2. Zgodnie z jego nowym brzmieniem, organ został zobowiązany do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji wówczas, gdy nabywca dokonał zbycia nieruchomości lub wykorzystał ją na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny – przed upływem 5 lat. Zasada ta nie dotyczyła zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Powyższa nowelizacja była również jednym z tematów poruszanych na Kolegium Prezydenta Miasta Łodzi, które odbyło się w grudniu 2004 r. Wówczas to, Prezydent polecił podjąć działania związane z zaskarżeniem do Trybunału Konstytucyjnego przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami, który zobowiązuje samorządy do występowania z żądaniem zwrotu bonifikaty udzielonej przez miasto osobom, które po dniu 22 września 2004 r. sprzedały przed upływem okresu 5-ciu lat zakupione wcześniej lokale mieszkalne oraz przed upływem 10-ciu lat – inne nieruchomości.

W następnej zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, której przepisy we wskazanym zakresie weszły w życie z dnia 22 października 2007 r., został rozszerzony katalog przypadków zwalniających z obowiązku zwrotu bonifikaty, poprzez wprowadzenie ust. 2a w art. 68. Obecnie Prezydent Miasta nie występuje z wezwaniem do zwrotu bonifikaty w przypadkach, gdy:

- zbycie następuje na rzecz osoby bliskiej,
- zbycie następuje pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego,
- zbycie następuje pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa,

- następuje zamiana lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Powyższy katalog może być rozszerzony poprzez przyjęcie przez radę miejską odpowiedniej uchwały. Kwestia ewentualnego rozszerzenia katalogu zwolnień z obowiązku zwrotu bonifikaty oraz możliwości odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, była poruszona na Kolegium Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 14.02.2008 r. Prezydent Miasta Łodzi podjął wówczas decyzję, że we wszystkich przypadkach, oprócz tych, w których zwolnienie wynika wprost z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, będzie występował z żądaniem zwrotu bonifikaty. Zadanie to realizowane jest obecnie przez Wydział Prawo do Nieruchomości Departamentu Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.

Jak widać z powyższych informacji, brzmienie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami było wielokrotnie nowelizowane, co nie sprzyjało płynnemu prowadzeniu prac nad wyłanianiem przypadków, spełniających przesłanki do wystąpienia z żądaniem zwrotu udzielonej przez Miasto bonifikaty. Następujące po sobie zmiany legislacyjne, wprowadzały także zmianę podejścia do przepisu, skłaniając tym samym do wielokrotnego powtarzania analiz rynku wtórnego obrotu lokalami nabytymi od Miasta, z uwzględnieniem wszystkich różnic występujących między kolejnymi wersjami art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do wprowadzanych zmian w przepisach ustawowych trzeba było również dostosować treść umów sprzedaży lokali. Od początku obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami do czasu wprowadzenia obowiązku żądania przez organ zwrotu udzielanych bonifikat, w aktach notarialnych nie umieszczano bezpośrednich zapisów o możliwości żądania zwrotu bonifikaty, natomiast znajdują się w nich zapisy o uregulowaniu innych spraw wynikających z umowy w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego. Taka praktyka wynikała z wyżej przedstawionych zasad działania organów Miasta. Pełnomocnicy Prezydenta przy podpisywaniu aktów notarialnych, informowali natomiast nabywców o uprawnieniu jakie nadały Prezydentowi zmieniające się przepisy prawa. Dopiero od 2004 r. w aktach notarialnych wpisywane jest pouczenie o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami

oraz o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat od dnia nabycia. Dodatkowo od 2012 r. w aktach notarialnych, na podstawie których Miasto Łódź sprzedaje lokale na rzecz najemców, zawarty jest również wniosek o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej hipoteki ustanowionej dla zabezpieczenia wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami ustawowymi od nieterminowego zwrotu i kosztami postępowania.

Sprawa zwrotu bonifikat była przedmiotem między innymi kontroli Centralnego Biura Antykorupcyjnego przeprowadzonej w 2009 r. W jej wyniku Prezydent został zobowiązany do przedłożenia wyjaśnień w sprawie nie występowania w latach 1999 – 2004 z żądaniem zwrotu bonifikat. Zostały również wydane zalecenia, które zobowiązały Prezydenta Miasta do rozważenia możliwości wystąpienia z wezwaniem do zwrotu bonifikaty do pierwotnych nabywców lokali mieszkalnych, którzy następnie odsprzedali lokale na wolnym rynku przed upływem okresu karencji. Sprawa ta była analizowana na kolegium Prezydenta w dniu 24 lipca 2009 roku. W wyniku tej analizy Prezydent podjął w dniu 29 lipca 2009 r. zarządzenie Nr 366/W/09, w którym nałożył na ówczesny Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji obowiązek wszczęcia postępowań wyjaśniających, celem ustalenia, czy możliwe jest odzyskanie zwaloryzowanych bonifikat udzielonych przez Miasto.

Z uwagi na indywidualny charakter postępowań o zwrot kwot odpowiadających bonifikatom udzielonym przez Miasto przy sprzedaży lokali, ich liczbę oraz skomplikowany charakter, brak jest możliwości udzielenia odpowiedzi na Pana interpelację we wskazanym terminie, tj. do dnia 28 października 2014 r. W związku z powyższym informuję, iż odpowiedź na Pana interpelację zostanie udzielona do dnia 28 listopada 2014 r.

Wiceprezydent Miasta Łodzi

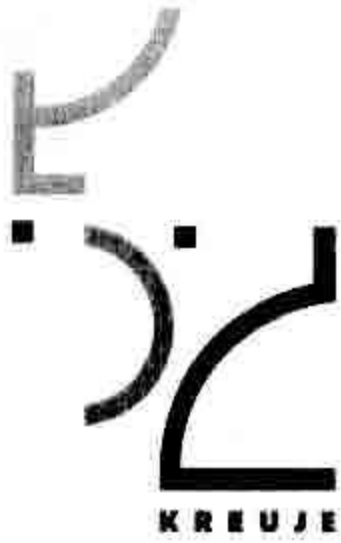
Agnieszka NOWAK

Do wiadomości

1. Pan Grzegorz Matuszak
Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
w miejscu
2. Wydział Organizacyjny
Departament Obsługi i Administracji
Urzędu Miasta Łodzi
w miejscu

Łódź, dnia 24 listopada 2014 r.

DOA-OP-II.0003.734.2014



~~Pan Łukasz Magin
Radny Rady Miejskiej
w Łodzi
w miejscu~~

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 41 08
fax: +48 (42) 638 42 14
e-mail: ag.nowak@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

Łukasz Magin

W odpowiedzi na interpelację pisemną złożoną przez Pana podczas obrad XCV sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 15 października 2014 r., w sprawie postępowań z zakresu zwrotu bonifikat udzielonych przez Miasto Łódź przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, następnie zbytych przed upływem ustawowego okresu oraz nawiązując do pisma z dnia 17 października 2014 r., uprzejmie wyjaśniam.

Postępowania o zwrot bonifikat udzielonych przez Miasto Łódź przy sprzedaży lokali na rzecz najemców są prowadzone przez Urząd Miasta Łodzi od 2008 r. Dotychczas Prezydent Miasta Łodzi wystąpił z żądaniem zwrotu bonifikaty w 645 przypadkach, z tego w 625 przypadkach wezwanie do zwrotu dotyczyło bonifikaty udzielonej przez Miasto Łódź przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, natomiast w 20 sprawach dotyczyło wezwań do zwrotu bonifikat od łódzkich spółdzielni mieszkaniowych, które nabyły grunty od Miasta. Proces występowania o zwrot bonifikat przebiegał w sposób następujący:

- w 2008 r. - 22 wezwania do zwrotu bonifikat udzielonych przez Miasto na rzecz najemców, 1 wezwanie do zwrotu bonifikaty udzielonej na rzecz spółdzielni mieszkaniowej,



- w 2009 r. - 39 wezwań do zwrotu bonifikat udzielonych przez Miasto na rzecz najemców,
- w 2010 r. – 133 wezwania do zwrotu bonifikat udzielonych przez Miasto na rzecz najemców,
- w 2011 r. – 257 wezwań do zwrotu bonifikat udzielonych przez Miasto na rzecz najemców,
- w 2012 r. - 121 wezwań do zwrotu bonifikat udzielonych przez Miasto na rzecz najemców, 2 wezwania do zwrotu bonifikaty udzielonej na rzecz spółdzielni mieszkaniowych,
- w 2013 r. - 32 wezwania do zwrotu bonifikat udzielonych przez Miasto na rzecz najemców, 7 wezwań do zwrotu bonifikaty udzielonej na rzecz spółdzielni mieszkaniowych,
- w 2014 r. - 21 wezwań do zwrotu bonifikat udzielonych przez Miasto na rzecz najemców, 10 wezwań do zwrotu bonifikaty udzielonej na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Oprócz spraw dotyczących zwrotu bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych, prowadzone były również postępowania o zwrot bonifikat udzielanych łódzkim spółdzielniom mieszkaniowym przy sprzedaży gruntów lub przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.

W 63 przypadkach (dotyczących zarówno zwrotu bonifikat udzielonych przy sprzedaży lokali mieszkalnych jak i zwrotu bonifikat udzielonych na rzecz łódzkich spółdzielni mieszkaniowych) zwrot bonifikaty nastąpił w wyniku wezwania otrzymanego z Urzędu, z czego:

- w 49 przypadkach spłata nastąpiła bezpośrednio po otrzymaniu przez dłużnika wezwania,
- w 7 przypadkach spłata nastąpiła po podpisaniu umowy rozkładającej należność na raty,
- w 7 przypadkach spłata nastąpiła po uzyskaniu wyroku sądowego.

Dokonywane przez dłużników wpłaty przedstawiały się następująco w kolejnych latach:

- w 2008 r. - 2 wpłaty,
- w 2009 r. - 1 wpłata,
- w 2010 r. - 1 wpłata,
- w 2011 r. - 15 wpłat,
- w 2012 r. - 20 wpłat,
- w 2013 r. - 8 wpłat,
- w 2014 r. - 16 wpłat.

Łącznie w latach 2008 – 2014 na drogę postępowania sądowego zostały skierowane 263 sprawy (w tym 5 spraw skierowanych przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”), z czego:

- w 2008 r. zostało skierowanych 8 spraw,
- w 2009 r. zostało skierowanych 7 spraw,
- w 2010 r. zostało skierowanych 35 spraw,
- w 2011 r. zostało skierowanych 66 spraw,
- w 2012 r. zostało skierowanych 110 spraw,
- w 2013 r. zostało skierowanych 18 spraw,
- w 2014 r. zostało skierowanych 19 spraw.

Ze spraw o zwrot bonifikaty, skierowanych w latach 2008 – 2014, zakończonych zostało 208.

Najkrótsze postępowanie sądowe trwało 1,5 miesiąca (od daty złożenia pozwu w sądzie do uzyskania prawomocnego nakazu). Najdłuższe postępowanie sądowe rozpoczęło się skierowaniem pozwu do sądu w czerwcu 2011 r. i toczy się do chwili obecnej.

W 96 sprawach zapadł wyrok zasądający na rzecz Miasta zwrot bonifikaty, w tym w 4 sprawach zapadł wyrok zasądający częściowy zwrot bonifikaty wynoszący : 50 %, 3,5%, 47% i 66 % wartości przedmiotu sporu.

Postępowania odwoławcze toczyły się w 79 sprawach: w 46 sprawach apelacje od niekorzystnego wyroku składało Miasto, w 33 sprawach apelacje od wyroku składała strona pozwana przez Miasto. Apelacje Miasta zostały uwzględnione w 4 sprawach, apelacja pozwanych została uwzględniona natomiast w 21 sprawach.

W 95% powodem niekorzystnego dla Miasta wyroku było zastosowanie przez Sąd przepisu art. 5 kodeksu cywilnego – zasady współzycia społecznego. Ogólna kwota wartości przedmiotu sporu w tych sprawach wynosi 5.410.693,00 zł. W pozostałych przypadkach powództwo oddalone zostało z innych powodów.

Uzyskane wyroki sądowe w 35 przypadkach spowodowały dokonanie przez dłużników wpłat na konto Miasta Łodzi, z czego:

- w 2008 r. - 0 wpłat,
- w 2009 r. - 4 wpłaty,
- w 2010 r. - 2 wpłaty,
- w 2011 r. - 1 wpłata,
- w 2012 r. - 8 wpłat,
- w 2013 r. - 13 wpłat,
- w 2014 r. – 7 wpłat.

Obecnie postępowania egzekucyjne prowadzone są przez Biuro Egzekucji Administracyjnej i Windykacji Urzędu Miasta Łodzi w 70 sprawach, a ich efektem jest uzyskanie do dnia dzisiejszego łącznej kwoty w wysokości 396.483,26 zł, przy czym z tytułu należności głównej wpłynęła kwota 271.136,84 zł, z tytułu odsetek ustawowych – 60.457,15 zł, z tytułu kosztów procesu – 64.789,27 zł a tytułem kosztów – 100,00 zł. Egzekucja wierzytelności Miasta z tytułu zwrotu bonifikat zaczęła przynosić wpływy do budżetu od 2009 roku i przedstawia się następująco:

- 2009 r. - 8.403,71 zł,
- 2010 r. - 9.600,00 zł,
- 2011 r. - 11.654,83 zł,
- 2012 r. - 118.612,61 zł,
- 2013 r. - 145.321,29 zł,
- 2014 r. - 102.890,82 zł.

Ogółem od 2008 roku do dnia dzisiejszego z tytułu zwrotu bonifikat do budżetu Miasta Łodzi wpłynęła kwota 4.604.239,32 zł, przy czym z tytułu należności głównych wpłynęła kwota 4.315.984,23 zł, z tytułu odsetek ustawowych - kwota 160.030,87 zł, z tytułu kosztów procesu - 127.155,14 zł a tytułem kosztów - 1.069,08 zł. Wpływy z tytułu zwrotu bonifikat przedstawiały się w kolejnych latach w następujący sposób:

- w 2008 r. - 111.461,94 zł,
- w 2009 r. - 142.078,25 zł,
- w 2010 r. - 168.548,81 zł,
- w 2011 r. - 1.036.966,74 zł,
- w 2012 r. - 954.201,44 zł,
- w 2013 r. - 1.129.209,59 zł,
- w 2014 r. - 1.061.772,55 zł.

W Wydziale Praw do Nieruchomości postępowaniami o zwrot bonifikat w ramach zakresu czynności obecnie zajmuje się 1 osoba, która prowadzi postępowania o zwrot bonifikat udzielonych przez Miasto przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Natomiast postępowania o zwrot bonifikat udzielonych przez Miasto Łódź na rzecz spółdzielni mieszkaniowych prowadzone są przez pracowników Wydziału Praw do Nieruchomości dodatkowo, poza zadaniami wykonywanymi w ramach posiadanych przez nich zakresów czynności. Natomiast w Wydziale Finansowym postępowaniami o zwrot bonifikat udzielonych przez Miasto Łódź zajmują się 2 osoby, przy czym zadania wykonywane w związku z dochodzeniem przez Miasto należności z ww. tytułu mają charakter dodatkowy. W Wydziale

Organizacyjno – Prawnym zatrudnionych jest 40 radców prawnych, którzy świadczą pomoc prawną w Urzędzie Miasta Łodzi. Do obowiązków radców prawnych należy między innymi prowadzenie postępowań sądowych, wśród których są sprawy dotyczące zwrotu bonifikaty udzielonej przez Miasto przy sprzedaży lokali mieszkalnych. W Biurze Egzekucji Administracyjnej i Windykacji windykacją należności o charakterze cywilnoprawnym do dnia 15 lipca 2014 r. zajmowała się jedna osoba, natomiast obecnie sprawami windykacji ww. należności zajmują się 2 osoby.

z wyrażeniem na celu

Wiceprezydent Miasta Łodzi

Agnieszka Nowak

Agnieszka NOWAK

Do wiadomości

1. ~~Przewodniczący~~ Rady Miejskiej w Łodzi
w miejscu
2. Wydział Organizacyjny
Departament Obsługi i Administracji
Urzędu Miasta Łodzi
w miejscu