



Olsztyn, dnia 24 listopada 2011r.

PN.4131. 391 .2011

5-102
24
Eda
podpis
JG75
Chy

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r Nr 142,poz.1591 z późn.zm), **stwierdzam nieważność uchwały Nr XVII/68/2011 Rady Wydminy z dnia 19 października 2011 roku** w sprawie wyrażenia zgody na stosowanie bonifikat od wartości lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych, ustalonych przez rzeczoznawców majątkowych.

Uzasadnienie

Powołując się na art.34 ust.1 pkt 3, ust.5 i 6, art. 68 ust.1 pkt 7 i art. 70 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm), Rada Gminy Wydminy podjęła w dniu 19 października 2011r. uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na stosowanie bonifikaty od wartości lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych, ustalonych przez rzeczoznawców majątkowych.

Stosownie do art. 68 ust.1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ, a więc w niniejszym przypadku Wójt Gminy Wydminy, może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust.3 na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. Uchwała rady winna określać w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

W ocenie organu nadzoru uchwała Rady Gminy Wydminy, o której mowa na wstępie, nie spełnia powyższych wymogów, nie określa bowiem warunków udzielania bonifikat, jak również nie ustala stawek procentowych bonifikaty. Zawarty w §2 ust.1 uchwały wykaz kryteriów według których będzie określana wysokość bonifikaty, nie można uznać za warunki udzielania bonifikat, o których mówi ustawodawca w art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie można bowiem wywnioskować, w jaki sposób wskazane w §2 ust.1 uchwały kryteria takie jak: długość okresu najmu, rok budowy budynku, instalacje znajdujące się w budynku, nakłady finansowe poniesione przez gminę z tytułu utrzymania lokali, wskazanie lokalu do remontu na koszt najemcy, stan

techniczny budynku – będą przekładać się na wysokość udzielonej bonifikaty i w jakim sensie stanowią mają warunek jej udzielenia. Uchwała winna umożliwiać najemcy zorientowanie się przy spełnieniu jakich warunków może liczyć na udzielenie bonifikaty przy kupnie lokalu mieszkalnego. Podjęta przez Radę Gminy Wydminy uchwała w żadnym razie tego wymogu nie spełnia.

Nadto przesłana Wojewodzie uchwała różni się treścią z uchwałą opublikowaną w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wydminy w zakresie §2. W przesłanej organowi nadzoru uchwale §2 zdanie pierwsze stanowi powtórzenie §1 uchwały. W wersji opublikowanej w Biuletynie §2 uchwały ma inne brzmienie.

W ocenie organu nadzoru §3 uchwały, dotyczący obowiązku zwrotu przez najemcę bonifikaty w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na cele niemieszkalne przed upływem 5 lat jest sprzeczny z obowiązującym prawem, a w szczególności z art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stwierdza bowiem, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie dotyczy zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej, natomiast pomija dalsze ustawowe zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty przewidziane w art. 68 ust. 2a pkt 4 i pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy zaznaczyć, że sytuacje, w których istnieje obowiązek zwrotu bonifikaty jak i sytuacje w których obowiązek ten odpada, ustawodawca wyczerpująco uregulował w ustawie. Rada Gminy nie powinna powtarzać regulacji ustawowych, a tym bardziej ich modyfikować.

Mając powyższe na uwadze należało rozstrzygnąć jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Otrzymują:

- 1/ Przewodniczący Rady Gminy Wydminy,
- 2./Wójt Gminy Wydminy

Wojewoda
Województwa Mazurskiego

Mariusz Podziewski