



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

NK-4.4131.185.2012.WE



Szczecin, dnia 24 maja 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230 z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281),

stwierdzam nieważność

§ 8 ust. 2 uchwały Nr XVIII/508/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat.

Uzasadnienie

W dniu 12 kwietnia 2012 r. Rada Miasta Szczecin podjęła uchwałę Nr XVIII/508/12 w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat.

Jako materialno – prawną podstawę podjęcia przedmiotowego aktu Rada przywołała m.in. przepis art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm), w którym prawodawca umożliwił stosowanie m.in. przez rady gmin bonifikat od cen i opłat ustalonych zarówno na podstawie art. 67 ww. ustawy, tj. za zbywane nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, jak i art. 71, 72 i 73 ust. 1 i 2 zawierających zasady ustalania opłat za użytkowanie wieczyste gruntów.

W ocenie organu nadzoru przepis **§ 8 ust. 2** uchwały Nr XVIII/508/12 Rady Miasta Szczecin narusza obowiązujący porządek prawny w sposób uzasadniający stwierdzenie jego nieważności. W regulacji tej Rada postanowiła, że *ustaloną na podstawie niniejszej uchwały kwotę równą udzielonej(-nym) bonifikacie(-tom) pomniejsza się o kwotę zgromadzoną przez Gminę Miasto Szczecin na funduszu remontowym związaną ze zbywanym lokalem.*

Materialno – prawną podstawę określenia przez organ stanowiący gminy warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowi przepis art. 68 ust. 1b w związku z ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 68 ust. 1b *w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub*

sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Z kolei w myśl ust. 1 pkt 7 cyt. regulacji właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. Jednocześnie wskazać należy, że lokale mieszkalne zbywane są przez gminę na rzecz ich najemców w trybie bezprzetargowym. Najemcy tych lokali bowiem, w myśl art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mają pierwszeństwo w ich nabyciu. Cenę lokali mieszkalnych gmina obowiązana jest ustalić - zgodnie z art. 67 ust. 3 ww. ustawy - w wysokości nie niższej niż ich wartość (rynkowa) oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1 i art. 7). Od tak określonej ceny gmina może udzielać bonifikat na podstawie przepisów art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazane regulacje, a także art. 34 ust. 5 cyt. aktu, zgodnie z którym najemcy korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie - zdaniem organu nadzoru - wykluczają zastosowanie oprócz ceny za lokal, dodatkowej opłaty faktycznie powiększającej cenę nabycia lokalu. Taką dodatkową opłatę niewątpliwie stanowiłaby kwota zgromadzona przez Gminę – Miasto Szczecin na funduszu remontowym związana ze zbywanym lokalem, pomniejszająca – wolą Rady Miasta Szczecin (§ 8 ust. 2 uchwały) – udzieloną bonifikatę.

Jedynie na marginesie organ nadzoru wskazuje, że gmina może odzyskać środki wpłacone na fundusz remontowy, które do chwili sprzedaży lokalu nie zostały wykorzystane na remont nieruchomości wspólnej, uwzględniając je w cenie lokalu. Zgodnie bowiem z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami cena może być ustalona w wysokości wyższej niż wartość lokalu oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego, a przy tym ustawa nie postawiła żadnego limitu ustalania ceny przewyższającej wartość lokalu.

Mając powyższe na względzie uznać należy, że stwierdzenie nieważności § 8 ust. 2 uchwały Nr XVIII/508/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat, jest uzasadnione i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.



w.z. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Ryszard Mięko
WICEWOJEWODA

Otrzymują:

- Rada Miasta Szczecin
- a/a.