

**Protokół nr 38/2017
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej,
odbytego w dniu 6 grudnia 2017 r.**

Obecni:

Członkowie Komisji oraz osoby zaproszone obecni według załączonych list obecności.

Porządek posiedzenia:

Godz. 13.00 – Urząd Miasta, mała sala posiedzeń

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu nr 36/2017 z dnia 22.11.2017 r. oraz 37/2017 z dnia 30.11.2017r.
3. Rozpatrzenie spraw dotyczących odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego.
4. Promocja miasta oraz współpraca z potencjalnymi inwestorami.
5. Sprawy bieżące – plan pracy na 2018 r.

Ad. 1

Komisja przyjęła porządek obrad.

Głosowanie: za – 3, przeciw – 0, wstrzym. - 0.

Ad. 2

Komisja zatwierdziła protokół nr 36/2017 r. z posiedzenia Komisji w dniu 22.11.2017 r.

Głosowanie: za – 3, przeciw – 0, wstrzym. - 0.

Komisja zatwierdziła protokół nr 37/2017 r. z posiedzenia Komisji w dniu 30.11.2017 r.

Głosowanie: za – 3, przeciw – 0, wstrzym. - 0.

Ad. 3

Komisja Rewizyjna na posiedzeniu w dniu 6 grudnia 2017 r. rozpatrywała – zgodnie z dyspozycją Rady Miasta z dnia 24 sierpnia 2017 r. – sprawy Państwa [REDAKTOWANE] oraz Pani [REDAKTOWANE] dotyczące odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego przed upływem terminu zastrzeżonego ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Komisja na swoje posiedzenie zaprosiła Państwa [REDAKTOWANE], Panią [REDAKTOWANE] oraz Pana Jacka Szewczyka- Zastępcę Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta wraz z pracownikiem Wydziału Panią [REDAKTOWANE]. W posiedzeniu brał udział również Radca Prawny Urzędu Miasta.

Członkowie Komisji wysłuchali argumentacji obu stron.

W oparciu o regulacje art. 68 ust. 1 pkt. 7 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj Dz.U. 2016 poz. 2147 z późn. zm.) 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.

Art. 68 ust. 2 określa warunki żądania zwrotu udzielonej bonifikaty „*Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu*”

Wyjątkiem żądania zwrotu, zgodnie z art 68 ust 2a pkt 5 jest przypadek sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

I Przedmiotowy lokal nabyto od Gminy Siemianowice Śląskie aktem notarialnym Rep. A nr [REDAKTOR] z dnia 24.06.2010 r. Aktem notarialnym Rep. A nr [REDAKTOR] z dnia 4.09.2013 r. zbyto lokal mieszkalny na rzecz osób obcych, za łączną cenę 140.000 zł. Dnia 2.10.2013 r. aktem notarialnym Rep. A nr [REDAKTOR] Pan [REDAKTOR] razem z małżonką nabyli nieruchomość gruntową zabudowaną o charakterze mieszkaniowym, za cenę 388.000 zł. W §5 niniejszego aktu zawarto oświadczenie, iż kwota 78.000 zł pochodzi ze środków własnych, natomiast kwota 310.000 zł pochodzi z udzielonego Państwu [REDAKTOR] kredytu bankowego. W związku z tym, że kwota 310.000 zł była finansowania ze środków pochodzących z kredytu bankowego to dla rozliczenia kwoty udzielonej bonifikaty przyjęto kwotę 78.000 zł. Zatem dnia 23.05.2017 r. wezwano Pana [REDAKTOR] do zapłaty kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie nieruchomości, po jej waloryzacji, w wysokości 48.863,63 zł, w związku z niewykorzystaniem wszystkich środków uzyskanych ze zbycia lokalu mieszkalnego nabytego wcześniej od Gminy z bonifikatą, na nabycie nowej nieruchomości o charakterze mieszkaniowym.

Pan [REDAKTOR] w piśmie z dnia 12.06.2017 r. wskazuje, iż pieniądze z tytułu sprzedaży lokalu nabytego wcześniej od Gminy przeznaczył na zakup domu mieszkalnego przy ul. [REDAKTOR] w Wojkowicach. Opisuje przebieg dotyczący rozliczenia otrzymanej kwoty 140.000 zł z tytułu sprzedaży mieszkania przy ul. Okrężnej ... w Siemianowicach Śląskich. Dnia 4.09.2013 r. sprzedał mieszkanie na rzecz osób obcych, niemniej jednak ostatecznie przekazanie mieszkania nastąpiło w miesiącu listopadzie 2013 r., po wpłacie drugiej raty w wysokości 70.000 zł w dniu 4.11.2013 r. Pierwsza rata w wysokości 70.000 zł została przekazana na konto małżonków [REDAKTOR] dnia 5.09.2013 r. zgodnie z wytycznymi zawartymi w akcie notarialnym Rep. A nr [REDAKTOR] z dnia 4.09.2013 r. i dopiero wtedy podpisali umowę przedwstępną dotyczącą zakupu domu przy ul. [REDAKTOR] w Wojkowicach (akt notarialny Rep. A nr [REDAKTOR] z dnia 4.09.2013 r.), następnie udali się do banku w celu załatwienia kredytu bankowego. Państwo [REDAKTOR] podkreślają, iż podpisując akt notarialny dotyczący sprzedaży mieszkania, notariusz kładł nacisk na rozliczenie podatkowe z zakresu podatku dochodowego, nie wspominając o przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami a Państwo [REDAKTOR] powołując się na niewiedzę przystąpili do załatwienia transakcji zakupu domu. Podnoszą, iż gdyby byli świadomi konsekwencji nie podjęliby dalszych działań w formie, jaka miała miejsce. Opisują, iż załatwiając kredyt hipoteczny nie byli świadomi, że warunkiem skorzystania z bonifikaty jest wpłacenie całej wartości ze sprzedaży mieszkania tj. 140.000 zł jako wkład własny. Podkreślają, że nie mogli wpłacić całej kwoty 140.000 zł jako wkład własny, gdyż druga rata została im wpłacona dopiero w listopadzie 2013 r. i nie mogli tak długo czekać w obawie, że sprzedający wycofa się z transakcji, stąd procedura załatwiania kredytu hipotecznego. Wskazują, że po przyznaniu im kredytu dokończyli transakcję kupna domu (akt notarialny Rep. A nr [REDAKTOR] z 2.10.2013 r.). W miesiącu listopadzie 2013 r. opuścili lokal mieszkalny przy ul.

Okrężnej [REDAKT], przekazując nieruchomości nabywcom. Informują, iż gdy otrzymali drugą ratę w kwocie 70.000 zł za sprzedane mieszkanie, to całą tę kwotę przeznaczyli na spłatę kredytu.

Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [REDAKT] usytuowanego w budynku przy ul. Okrężnej [REDAKT] w Siemianowicach Śląskich.

Głosowanie: 0- za, 3- przeciw, 0- wstrzym.

II Przedmiotowy lokal nabyto od Gminy Siemianowice Śląskie aktem notarialnym Rep. A nr [REDAKT] z dnia 15.10.2015 r. Kwota udzielonej bonifikaty wynosiła 54.209,60 zł. Aktem notarialnym Rep. A nr [REDAKT] z dnia 15.01.2016 r. zbyto przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz osoby obcej, za cenę 90.000 zł. Dnia 28.01.2016 r. aktem notarialnym Rep. A nr [REDAKT] Pani [REDAKT] nabyła lokal usługowo-mieszkalny o powierzchni użytkowej 51,03 m² położony przy ul. [REDAKT] w Zawierciu, za cenę 99.999 zł. W §3 niniejszego aktu wskazano, iż część usługowa posiada powierzchnię użytkową równą 33,17 m² a część mieszkalna posiada powierzchnię użytkową równą 17,86 m². Ponadto w akcie zawarto oświadczenie Pani [REDAKT], że lokal będzie w całości przeznaczony i wykorzystywany na cele mieszkaniowe. W związku z zachodzącymi wątpliwościami odnośnie spełnienia warunku art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wystąpiono o opinię prawną w tej sprawie. Ponadto weryfikacja stanu prawnego z dnia 5.06.2017 r. przedstawionego w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wykazała, że lokal ten posiada charakter mieszkalno-usługowy. Uzyskana opinia prawna potwierdziła zasadność ubiegania się o częściowy zwrot bonifikaty, przy przyjęciu założenia, że wykorzystano część środków ze zbycia lokalu nabytego wcześniej od Gminy, na nabycie nowej nieruchomości tylko w stosunku do części mieszkalnej tego lokalu. Zatem z uwagi na fakt nabycia przez Panią [REDAKT] nieruchomości o charakterze mieszkalno- usługowym do rozliczenia częściowego zwrotu udzielonej bonifikaty przyjęto tylko część nieruchomości posiadającą charakter mieszkaniowy tj. powierzchnię użytkową równą 17,86 m². Cena jednostkowa nabycia 1 m² powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu wyniosła 1.959,612 zł/m² (99.999 zł : 51,03 m²), zatem w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu o charakterze mieszkaniowym, cena nabycia tej części lokalu wynosi 34.998,67 zł (1.959,612 zł/m² x 17,86 m²). Tym samym w ramach rozliczenia udzielonej bonifikaty zostały również uwzględnione koszty nabycia lokalu w wysokości odpowiadającej części mieszkalnej w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania tj. kwota w wysokości 1.198,94 zł. W związku z tym, że na nabycie nieruchomości lokalowej, nie zostały wykorzystane wszystkie uzyskane środki ze zbycia lokalu mieszkalnego nabytego wcześniej od Gminy z bonifikatą, to zwrot dotyczy kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie nieruchomości, po jej waloryzacji. Zatem w piśmie z dnia 11.07.2017 r. wezwano Panią [REDAKT] do zapłaty kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie nieruchomości, po jej waloryzacji, w wysokości 32.892,60 zł.

W piśmie otrzymanym w dniu 19.07.2017 r. Pani [REDAKT] wskazuje, że dnia 28.01.2016 r. nabyła za środki pozyskane ze sprzedaży lokalu położonego w Siemianowicach Śląskich przy ul. Akacjowej [REDAKT], lokal przy ul. [REDAKT] w Zawierciu. Opisuje, że nieruchomość ta była w stanie deweloperskim i aby w niej zamieszkać musiała ją wykończyć, co pochłonęło znaczne dodatkowe nakłady finansowe. Dodatkowo poniosła też koszty notarialne. Przywołuje, że w akcie notarialnym Rep. A nr [REDAKT] z dnia 28.01.2016 r. zawarte zostało oświadczenie, że nieruchomość tą w całości przeznacza na cele mieszkaniowe. Natomiast lokal, w którym mieszkała w Siemianowicach Śląskich, znajdował się na 2 piętrze w starym budownictwie, bez centralnego ogrzewania. Podkreśla, że jest osobą schorowaną, w trakcie leczenia [REDAKT]. Wymaga stałej opieki i ciągłej rehabilitacji. Tym samym akcentuje, że nowe mieszkanie polepszyło jej warunki do życia i walki z chorobą. Nadmienia, iż obecnie nie pracuje, jest na rencie chorobowej i nie posiada żadnych oszczędności. Renta zabezpiecza jej podstawowe potrzeby życiowe, leczenie i rehabilitację. Pani [REDAKT] akcentuje, że kwota, którą musiałaby

zwrócić jest dla niej nierealna i niemożliwa do zapłaty a wszystkie oszczędności wydała na zakup nowego mieszkania i jego adaptację do potrzeb mieszkaniowych. Wskazuje, że akt notarialny złożyła niezwłocznie po zakupie mieszkania w Urzędzie Miasta Siemianowice Śląskie. Informuje, że pracownik Urzędu Miasta skierowała stronę z zapisem dotyczącą oświadczenia, że mieszkanie w całości przeznaczone będzie i wykorzystywane wyłącznie do celów mieszkaniowych. Twierdzi, że poinformowano ją, że wszystko jest w porządku. Podkreśla, że gdyby otrzymała informację, że będzie musiała zwracać bonifikatę w lutym 2016 r., miałyby czas na podjęcie jakichkolwiek kroków, które nie postawiłyby ją w tak krytycznej sytuacji. W jej przekonaniu postąpiła zgodnie z prawem przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nabytego wcześniej od Gminy w ciągu 12-stu miesięcy na nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Twierdzi, że w przekonaniu tym utwierdził ją również pracownik Urzędu Miasta, podczas złożenia aktu notarialnego. Urzędnik opierając się na uzyskanym akcie notarialnym, w chwili jego skierowania, nie mógł zweryfikować stanu prawnego zakupionej nieruchomości. Dopiero szczegółowa weryfikacja zasadności ubiegania się o zwrot przedmiotowej części bonifikaty, wykazała, że lokal posiada charakter mieszkalno- usługowy, również ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Ponadto wątpliwości odnośnie spełnienia warunku art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały rozwiązane, po uzyskaniu opinii prawnej w tej sprawie. Na potwierdzenie tego, że lokal służy wyłącznie do mieszkania, Pani [REDAKTOWANE] załącza dokumentację fotograficzną: 2 niewielkie pokoiki, łazienka, przedpokój i kuchnia oraz część dokumentacji finansowej potwierdzającej poniesione koszty przy wykończeniu mieszkania, jak również zaświadczenie o stanie zdrowia. Natomiast przedłożona dokumentacja finansowa potwierdzająca poniesione koszty przy wykończeniu mieszkania dotyczy w większości daty wystawienia dokumentu sprzed daty zbycia lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy tj. sprzed daty 15.01.2016 r. A przedstawiona dokumentacja fotograficzna obrazuje, że lokal jest użytkowany jako lokal mieszkalny, przy czym nie zostało to potwierdzone oględzinami na nieruchomości.

Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE] usytuowanego w budynku przy ul. Akacyjowa [REDAKTOWANE] w Siemianowicach Śląskich.

Głosowanie: 0- za, 0- przeciw, 3- wstrzym.

Ad. 4.

Promocja miasta oraz współpraca z potencjalnymi inwestorami

Komisja po wysłuchaniu zaproszonych gości w temacie „Promocja miasta oraz współpraca z potencjalnymi inwestorami” wnioskuje o promowanie miasta również w dziedzinie sportów wyczynowych uprawianych w naszym mieście oraz pod względem organizacji imprez, koncertów, mistrzostw sportowych rangi europejskiej bądź nawet światowej.

Głosowanie: 3- za, 0- przeciw, 0- wstrzym.

Ad. 5

Sprawy bieżące.

Komisja opracowała Plan Pracy na 2018 r. / stanowi załącznik protokołu/

Głosowanie: za – 3, przeciw – 0, wstrzym. - 0.

**Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej**

Henryk Pesel



-projekt-
Plan Pracy
Komisji Rewizyjnej na 2018 r.

17 stycznia 2018 r.

1. Rozpatrzenie skarg skierowanych przez Radę Miasta.
2. Opiniowanie wybranych materiałów sesyjnych.
3. **Sprawozdanie z działalności Komisja Rewizyjnej za rok 2017**
4. Sprawy bieżące.

14 lutego 2018 r.

1. **Analiza procesów demograficznych w mieście za lata 2014-2017 (zgony, urodzenia, ruchy migracyjne, liczba mieszkańców). Prognozy na następne lata.**
2. Rozpatrzenie skarg skierowanych przez Radę Miasta.
3. Opiniowanie wybranych materiałów sesyjnych.
4. Sprawy bieżące.

14 marca 2018 r.

1. **Sprawozdanie z działalności Muzeum Miejskiego - posiedzenie wyjazdowe.**
2. Rozpatrzenie skarg skierowanych przez Radę Miasta.
3. Opiniowanie wybranych materiałów sesyjnych.
4. Sprawy bieżące.

18 kwietnia 2018 r.

1. **Opiniowanie sprawozdania z wykonania budżetu miasta za 2017 r.**
2. Rozpatrzenie skarg skierowanych przez Radę Miasta.
3. Opiniowanie wybranych materiałów sesyjnych.
4. Sprawy bieżące.

16 maja 2018 r.

1. **Opiniowanie sprawozdania z wykonania budżetu miasta za 2017 r. - ciąg dalszy.**
2. **Informacja na temat realizacji Uchwał Rady Miasta Siemianowic Śląskich za 2017 rok.**
3. **Informacja na temat realizacji Zarządzeń Prezydenta Miasta Siemianowic Śląskich za 2017 rok.**
4. Rozpatrzenie skarg skierowanych przez Radę Miasta.
5. Opiniowanie wybranych materiałów sesyjnych.
6. Sprawy bieżące.

6 czerwca 2018 r.

1. **Wykaz dokumentów pokontrolnych z przeprowadzonych audytów kontroli zewnętrznych i wewnętrznych w Urzędzie Miasta za rok 2017.**
2. **Wypracowanie ostatecznej opinii do sprawozdania z wykonania budżetu miasta za 2017 rok i opracowanie wniosku o udzielenie absolutorium Prezydentowi Miasta.**
2. Rozpatrzenie skarg skierowanych przez Radę Miasta.
3. Opiniowanie wybranych materiałów sesyjnych.
4. Sprawy bieżące.

22 sierpnia 2018 r.

1. **Analiza stanu gospodarki mieszkaniowej za lata 2014-2018 (opłacanie czynszów, pustostany, zaległości czynszowe). Prognozy na lata przyszłe.**
2. Rozpatrzenie skarg skierowanych do Rady Miasta.
3. Opiniowanie materiałów sesyjnych.
4. Sprawy bieżące.

19 września 2018 r.

1. **Sprawozdanie z wykonania budżetu miasta za I półrocze 2018 r.**
2. Rozpatrzenie skarg skierowanych przez Radę Miasta.
3. Opiniowanie wybranych materiałów sesyjnych.
4. Sprawy bieżące.

17 października 2018 r.

1. Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej za rok 2018.
2. Rozpatrzenie skarg skierowanych przez Radę Miasta.
3. Opiniowanie wybranych materiałów sesyjnych.
4. Sprawy bieżące.

**Przewodniczący Komisji
Rewizyjnej**

Henryk Pesel