



## ZAKUP MIESZKANIA Z BONIFIKATĄ - NA CZYM POLEGA?

W kwestii bonifikaty, warto zacząć od wytłumaczenia skąd pochodzi ta instytucja i co oznacza w praktyce, gdzie znajduje swoje zastosowanie. W pierwszej kolejności, upraszczając, instytucję bonifikaty można uznać za swego rodzaju przywilej, albowiem gmina może ją przyznać w momencie zbywania należącej do niej nieruchomości i polega na obniżeniu ceny danej nieruchomości gminnej dla danego podmiotu. Główne zasady co do udzielania bonifikaty, regulują ustawa o gospodarce nieruchomościami.

**Zgodnie z art. +68 a ust 1. Ww. ustawy :**

- 1. Właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego.<sup>1</sup>*

Co do zasady, zgodnie z powyższym artykułem to gmina może udzielić bonifikaty ważnym jest, że gmina MOŻE to uczynić jednakże nic nie musi, zatem jest to jej uprawnienie a nie obowiązek. Jeżeli gmina zdecyduje się na udzielenie bonifikaty (droga bezprzetargowa) warunki jej udzielenia reguluje w drodze uchwały, która jest formą prawa miejscowego.

Na co warto zwrócić uwagę to fakt, iż ustawodawca w żaden sposób nie ograniczył możliwości gminy do modulowania warunków udzielenia bonifikaty. Zatem gmina ma pewną swobodę we wprowadzeniu warunków dot. bonifikaty, mogą to być warunki zarówno podmiotowe jak i przedmiotowe. Warunki podmiotowe mogą być ukształtowane w taki sposób, że gmina wskazuje grupę odbiorców, którym owa bonifikata będzie lub nie będzie przysługiwała. Warunki udzielania bonifikaty mogą mieć zarówno charakter generalny jak i indywidualny co do określonej nieruchomości.<sup>2</sup>

### PRZYPADKI, W KTÓRYCH UDZIELENIE BONIFIKATY JEST MOŻLIWE

- 1) Sprzedaż nieruchomości na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych-**

<sup>1</sup> Art. 68 Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. 1997 Nr 115, poz. 741 t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899

<sup>2</sup> Ibidem.

Jednakże co warto wiedzieć, w tym przypadku ważnym jest aby uzyskać uprzednie zwolnienie (odpowiednio przez wojewodę albo właściwą radę lub sejmik) od obowiązku zbycia tych nieruchomości w drodze przetargu.

- 2) **Sprzedaż nieruchomości osobom fizycznym i prawnym na szczególne cele działalności.** W tym przypadku warunkiem koniecznym jest prowadzenie przez te podmioty wyraźnie określonej działalności społecznie użytecznej, co więcej nabycie określonej nieruchomości musi być niezwiązane z działalnością zarobkową (tzw. działalność non profit). Bonifikata może być również udzielona organizacją zajmującymi się działalnością pożytku publicznego.
- 3) **Sprzedaż nieruchomości stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na rodzinne ogrody działkowe.**
- 4) **Sprzedaż nieruchomości poprzednim właścicielom lub ich spadkobiercą**
- 5) **Sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.** Zawarcie takiej umowy, wymaga uprzedniej zgody udzielonej przez wojewodę w odniesieniu do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.
- 6) **Sprzedaż nieruchomości na cele działalności sakralnej.** W tym przypadku nabywca jest kościół lub związek wyznaniowy. Warunkiem koniecznym do udzielenia bonifikaty związkowi wyznaniowemu lub kościołowi jest posiadanie przez te podmioty uregulowanych stosunków z państwem.
- 7) **Sprzedaż lokalu mieszkalnego.** W praktyce dotyczy głównie wykupów mieszkań komunalnych przez ich dotychczasowych najemców. W przypadku wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej
- 8) **Sprzedaż nieruchomości "przyległej"** – warunkiem nabycia takiej nieruchomości jest wydanie zgody przez właściwe organy o przywrócenie własności tej nieruchomości (przyległej)
- 9) **Sprzedaż nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych**
- 10) **Sprzedaż nieruchomości na rzecz w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej**
- 11) **Sprzedaż nieruchomości przedstawicielom dyplomatycznym**
- 12) **Sprzedaż nieruchomości na cele realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych<sup>3</sup>**

## BONIFIKATA OBLIGATORYJNA

*Zgodnie z art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami*

1. *Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 291, 353, 794 i 1621), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłaty rocznej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe lub wykorzystywana na te cele.<sup>4</sup>*

---

<sup>3</sup> Ibidem.

<sup>4</sup> Art. 74 Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. 1997 Nr 115, poz. 741 t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899

## Kryterium Dochodowe

Ww. artykuł wprowadza obligatoryjne obniżkę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, przeznaczonych lub rzeczywiście wykorzystywanych na cele mieszkalnych. Przysługuje wyłącznie osobom fizycznym ze względu na potrzeby socjalne. Kryterium udzielenia tej bonifikaty jest dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego osoby będącej użytkownikiem wieczystym. Przy czym, nie jest istotne ile członków w rodzinie otrzymuje dochód. Istotnym jednakże jest aby dochód na członka ww. gospodarstwa nie może przekraczać 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z 17.12.1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 291 ze zm.). Kwota ta ogłaszana jest na podstawie dyspozycji wskazanego przepisu przez Prezesa GUS, w formie komunikatu, w terminie do 7. roboczego dnia lutego każdego roku.<sup>5</sup>

## Wniosek o udzielenie bonifikaty

Bonifikata jest udzielana wyłącznie na wniosek osoby uprawnionej (spełniającej wymagane kryteria). Ustawodawca nie wskazuje jakie dokumenty należy złożyć razem z wnioskiem, jednakże nie ulega wątpliwości, że winny to być dokumenty potwierdzające wysokość osiąganego dochodu przez członków gospodarstwa domowego. Termin na złożenie wniosku o udzielenie bonifikaty (do 1 marca roku, którego dotyczy opłata) oraz wyraźnego wskazania, że wniosek powinien dotyczyć konkretnej jednostkowej opłaty, jak również wprowadzenie zasady, że ciężar dowodu wykazania zaistnienia przesłanek udzielenia bonifikaty spoczywa na użytkowniku wieczystym. Bonifikaty udziela starosta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa.<sup>6</sup>

Zadanie realizowane przez Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Obywatelskiej CIVIS SUM, finansowane ze środków przekazanych przez Miasto Zielona Góra na podstawie umowy o powierzenie realizacji zadania publicznego pn. „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i dwóch punktów nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie miasta Zielona Góra w 2022 r.”

<sup>5</sup> Komentarz do Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami Jaworski, wyd. 7 Prusaczyk

<sup>6</sup> Ibidem.