

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI**  
**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od cen udziału w gruntach, przynależnych do lokali mieszkalnych sprzedanych na poszerzenie istniejących nieruchomości wspólnot mieszkaniowych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 18 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.<sup>2)</sup>) - **uchwała się**, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży w dniu 11.08.2017 r. udziału 0,0750 części w nieruchomości niezabudowanej oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr 110/36 w obrębie 23 o powierzchni 215 m<sup>2</sup>, zbytego przez Gminę Miejską Starogard Gdański w drodze bezprzetargowej na poszerzenie istniejącej nieruchomości, przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego w Starogardzie Gdańskim przy ul. Elizy Orzeszkowej 3/6 – w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia udziału w przedmiotowej działce. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest na działkach oznaczonych w ewidencji nieruchomości nr 110/8 i 110/36 w obrębie 23.

**§ 2.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży w dniu 05.03.2018 r. udziału 0,0519 części w nieruchomościach niezabudowanych oznaczonych w ewidencji nieruchomości jako działki nr: 351/33, 351/34 i 352/4 w obrębie 17 o łącznej powierzchni 761 m<sup>2</sup>, zbytego przez Gminę Miejską Starogard Gdański w drodze bezprzetargowej na poszerzenie istniejącej nieruchomości, przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego w Starogardzie Gdańskim przy ul. Tadeusza Kościuszki 12-14/16 – w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia udziału w przedmiotowych działkach. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest na działkach oznaczonych w ewidencji nieruchomości nr: 351/3, 351/33, 351/34, 352/3 i 352/4 w obrębie 17.

**§ 3.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży w dniu 29.03.2012 r. udziału 0,0340 części w nieruchomości niezabudowanej oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr 26/10 w obrębie 14 o powierzchni 897 m<sup>2</sup>, zbytego przez Gminę Miejską Starogard Gdański w drodze bezprzetargowej na poszerzenie istniejącej nieruchomości, przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego w Starogardzie Gdańskim przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 17/11 – w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia udziału w przedmiotowej działce. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest na działkach oznaczonych w ewidencji nieruchomości nr 26/2 i 26/10 w obrębie 14.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Anna Benert**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080.

## Uzasadnienie

Rada Miasta Starogard Gdański w dniu 28 października 2010 r. podjęła Uchwałę Nr LXIII/549/2010, na mocy której Prezydent Miasta Starogard Gdański został upoważniony do udzielania bonifikat od ceny nieruchomości zbywanych w drodze bezprzetargowej na rzecz wspólnot mieszkaniowych, którym przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wielorodzinnym wydzielono działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej. Grunt niezbędny do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym - miał umożliwić właściwe funkcjonowanie danej wspólnoty mieszkaniowej, pod warunkiem, że nie mógł być on zagospodarowany jako odrębna nieruchomość. Podjęcie ww. uchwały miało przyczynić się do wyrównania różnic pomiędzy wspólnotami, w których sprzedaż poszczególnych lokali została rozpoczęta przed 2000 r. często z udziałem w gruncie wyłącznie po obrysie budynku, a wspólnotami, którym zapewniono grunt niezbędny do właściwego funkcjonowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami udzielona bonifikata podlega zwrotowi, po jej waloryzacji, w przypadku zbycia nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w częściach nieruchomości wspólnej lub wykorzystania jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia. Zgodnie z zapisami tejże ustawy odstąpienie od obowiązku zwrotu bonifikaty może nastąpić wyłącznie za zgodą właściwej Rady.

Dotychczas z 90% bonifikaty przy dokupieniu działki na poszerzenie istniejącej nieruchomości skorzystało 9 wspólnot mieszkaniowych.

11.08.2017 r. Gmina Miejska Starogard Gdański sprzedała na rzecz członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Elizy Orzeszkowej 3 w Starogardzie Gdańskim działkę nr 110/36 w obrębie 23 w udziałach przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych, jako grunt niezbędny do właściwego funkcjonowania wspólnoty. Działka ta pomimo tego, iż posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie jest działką samodzielną. Niezwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 1 625,40 zł (zwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 2 549,98 zł).

08.09.2023 r. nastąpiła sprzedaż lokalu mieszkalnego, dlatego też do byłego właściciela mieszkania wystosowano informację o obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty oraz warunkach odstąpienia od jej żądania.

07.01.2026 r. zwrócono się z wnioskiem o odstąpienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w związku z faktem, iż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Elizy Orzeszkowej 3 zostały przeznaczone na zakup innego lokalu mieszkalnego. Jednakże ze względu na fakt, iż zakup tegoż lokalu nastąpił po upływie 25 miesięcy od dnia sprzedaży lokalu przy ul. Elizy Orzeszkowej 3, nie można było zastosować zwolnienia wynikającego z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który zwalnia z obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków ze sprzedaży lokalu na zakup innego lokalu mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy. Większa część ceny kupna lokalu mieszkalnego finansowana była z kredytu zaciągniętego na cel mieszkaniowy.

05.03.2018 r. Gmina Miejska Starogard Gdański sprzedała na rzecz członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 12-14 w Starogardzie Gdańskim działki nr: 352/4, 351/33 i 351/34 w obrębie 17 w udziałach przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych, jako grunt niezbędny do właściwego funkcjonowania wspólnoty. Działki zapewniały bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ale nie były działkami samodzielnymi.

16.09.2024 r. nastąpiła sprzedaż lokalu mieszkalnego, dlatego też do byłego właściciela mieszkania wystosowano informację o obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty oraz warunkach odstąpienia od jej żądania.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 i pkt 5 lit. a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – żądanie zwrotu bonifikaty jest niezasadne, jeżeli zbycie następuje na rzecz osoby bliskiej (pkt 1 ustawy) lub środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostaną przeznaczone na zakup innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe (pkt 5 lit. a ustawy). W tym przypadku lokal sprzedano na rzecz dwóch osób, połowa lokalu została zbyta na rzecz osoby bliskiej sprzedawcy, czyli nastąpiło zwolnienie w trybie art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tak więc żądaniu zwrotu udzielonej bonifikaty podlega tylko kwota odpowiadająca połowie udzielonej bonifikaty, która po waloryzacji na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 1 724,34 zł.

Odpowiadając na wystosowaną informację o obowiązku zwrotu bonifikaty sprzedawca w dniu 09.01.2026 r. zwrócił się z wnioskiem o odstąpienie od tego obowiązku przedstawiając dowód zakupu innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, jednakże nastąpiło to niecałe dwa tygodnie przed sprzedażą lokalu mieszkalnego przy ul. Tadeusza Kościuszki 12-14 - i dlatego nie można skorzystać bezpośrednio z przywołanego przepisu ustawy (art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. a). Wnioskodawca oświadczył, że środki ze sprzedaży zostały wykorzystane na cele mieszkaniowe, związane z dostosowaniem zakupionej nieruchomości do potrzeb jej mieszkańców, umożliwiającymi faktyczne zamieszkanie i wynikały ze zmiany sytuacji życiowej, a nie z zamiaru osiągnięcia korzyści finansowych. Dodatkowo z treści przedstawionego aktu notarialnego wynika, że termin uiszczenia części ceny kupna nieruchomości upływał dzień po dacie zawarcia aktu notarialnego sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Tadeusza Kościuszki 12-14 i finansowany był z kredytu zaciągniętego na ten cel.

29.03.2012 r. Gmina Miejska Starogard Gdański sprzedała na rzecz członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 17 w Starogardzie Gdańskim działkę nr 26/10 w obrębie 14 w udziałach przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych, jako grunt niezbędny do właściwego funkcjonowania wspólnoty. Działka ta pomimo tego, iż posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie jest działką samodzielnie. Niezwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 928,71 zł (zwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 1 468,21 zł).

31.01.2022 r. nastąpiła sprzedaż lokalu mieszkalnego, dlatego też do byłego właściciela mieszkania wystosowano informację o obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty oraz warunkach odstąpienia od jej żądania.

15.01.2026 r. zwrócono się z wnioskiem o odstąpienie od obowiązku zwrotu bonifikaty w związku z faktem, iż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 17 zostały przeznaczone na zakup innego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – żądanie zwrotu bonifikaty jest niezasadne, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostaną przeznaczone na zakup innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. W tym przypadku zakup innego lokalu mieszkalnego - nastąpił przed sprzedażą lokalu mieszkalnego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 17 - i dlatego nie można skorzystać bezpośrednio z przywołanego przepisu ustawy.

Mając na uwadze fakt, iż środki uzyskane ze sprzedaży ww. lokali mieszkalnych, a przede wszystkim udziałów w gruncie przynależnych do tych lokali, zostały wydatkowane na cel mieszkaniowy, tj. na zakup nieruchomości mieszkaniowej przeznaczonej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny osoby, co do której zaistniał obowiązek zwrotu bonifikaty - zamysł ustawodawcy został pośrednio spełniony, ponieważ środki zostały wydatkowane na cel mieszkaniowy.

Zamiana kolejności czynności związanych z nabyciem nieruchomości i sprzedażą lokalu mieszkalnego, bądź upływ terminu na zakup innego nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe spowodowała, że w opisanym przypadku nie można było zastosować zwolnienia wynikającego z art. 68 ust. 2a pkt 5 lit. a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nabycie w pierwszej kolejności lokalu mieszkalnego, a następnie zbycie posiadanego lokalu lub zakup lokalu po upływie 12 miesięcy – spowodowało konieczność uzyskania zgody Rady Miasta na zwolnienie z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty od udziału w gruncie przynależnego do danego lokalu mieszkalnego.

Biorąc pod uwagę możliwość zaistnienia w praktyce różnorodnych sytuacji, których nie sposób było przewidzieć w przepisach ustawy, ustawodawca dał możliwość indywidualnie ocenić każdą sytuację i podejmować decyzję o sposobie jej rozwiązania. Właściwy organ, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami może, w drodze stosownej uchwały, odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty i wobec powyższych faktów uznać należy, że w przedmiotowej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające podjęcie niniejszej uchwały.