



Elastycznie dla spółdzielców

2014-07-18

9 lipca radni podjęli uchwałę w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej jej współużytkownikom wieczystym tj. właścicielom lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych.

Czego dotyczy uchwała tłumaczy Bogusław Kośmider, Przewodniczący Rady Miasta Krakowa. - Uchwaliliśmy tzw. uchwałę karencyjną, zrównującą okres karencji dla sprzedaży gruntu pod nieruchomościami kupionymi przez mieszkańców od spółdzielni mieszkaniowych z karencją dla mieszkań w ten sposób zakupionych. Dotychczas było bowiem tak, że jeżeli ktoś kupił od spółdzielni mieszkaniowej mieszkanie wraz z gruntem, który wcześniej spółdzielnia kupiła zamieniając użytkowanie wieczyste na własność hipoteczną, z dużą bonifikatą przy zakupie gruntu - to teraz może sprzedać lub przekazać zakupione mieszkanie spółdzielcze, ale musi zwrócić bonifikatę za grunt. To powoduje spore zamieszanie. Tłumacząc prościej, lecz dłużej:

- spółdzielnie mieszkaniowe zamieniały tytuł z użytkowania wieczystego na własność hipoteczną z 98% bonifikatą
- spółdzielnie, zgodnie z ustawą, na wniosek spółdzielcy mają obowiązek sprzedać mieszkanie swoim członkom z ustaloną bonifikatą i z okresem karencji (nie można sprzedać lokalu przez 5 lat)
- sprzedając mieszkanie jednocześnie spółdzielnie sprzedają udział w zakupionej nieruchomości gruntowej, nabytej z bonifikatą (karencja 10 lat)
- spółdzielca nabył od spółdzielni mieszkanie z udziałem w gruncie, teraz chce sprzedać i pojawia się dualizm - mieszkanie może sprzedać po 5 latach, a grunt dopiero po 10 latach
- jednocześnie ustawodawca dał prawo gminie do zgody na odejście od żądania zwrotu bonifikaty w zakresie gruntu
- projekt uchwały wyraża więc wolę Rady do odstępowania od zwrotu bonifikaty w tych sprawach wyznaczając wykonanie tego Prezydentowi. Ponieważ w spółdzielniach właśnie mija 5 lat od czasu zakupu mieszkań - rusza fala zamian, sprzedaży, przekazywania itd. Ustawa zmusza albo do decyzji Rady, albo do zwrotu bonifikaty. Te bonifikaty często przekraczają znacznie koszt zakupu samego mieszkania. - Na razie są to pojedyncze przypadki, ale spółdzielnie zgłaszają znaczną ilość tego typu spraw w niedalekiej przyszłości. Wydaje się, że nie ma sensu aby każdorazowo decydowała o tym Rada, stąd uchwała. Dotyczyć to będzie paru tysięcy osób w Krakowie. Ponieważ byliśmy jednym z pierwszych miast, które zdecydowało się na przekształcenie użytkowania wieczystego na własność hipoteczną z bonifikatą dla spółdzielni mieszkaniowych - jest to pierwsze takie rozwiązanie w Polsce. W ten sposób pomagamy tysiącom krakowian ze spółdzielni mieszkaniowych w bardziej elastycznym dysponowaniu ich własnością - kwituje Bogusław Kośmider.

Link do uchwały: www.bip.krakow.pl/_inc/rada/uchwaly/show_pdf.php?id=73631