

WYKUP GRUNTU Z 98% BONIFIKATA
w Spółdzielni Mieszkaniowej „JUTRZENKA”

Odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania dotyczące wykupu gruntu.

INFORMACJE PODSTAWOWE

1) **Pyt.: Kogo dotyczy wykup gruntu?**

Odp.: Sprzedaż nieruchomości gruntowej oddanej w wieczyste użytkowanie dotyczy użytkownika wieczystego.

2) **Pyt.: Jak wyliczana jest wartość gruntu?**

Odp.: Cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości. Na poczet ceny zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego według stanu na dzień sprzedaży. Wartość rynkowa ustalana jest na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez UMK.

3) **Pyt.: Czy na terenie Gminy Kraków spółdzielnie mieszkaniowe mają upusty/bonifikaty przy wykupie gruntu?**

Odp.: Tak. W Gminie Kraków spółdzielnie mieszkaniowe mają największe ulgi przy wykupie. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 98% od ceny sprzedaży.

4) **Pyt.: Do kiedy obowiązuje 98% bonifikata?**

Odp.: Uchwała Rady Miasta Krakowa udzielająca bonifikaty jest bezterminowa. Nie ma więc daty do której obowiązuje bonifikata, co nie oznacza, że w każdej chwili przepisy nie mogą ulec zmianie.

5) **Pyt.: Czy opłatę z 98% bonifikatą można rozłożyć na raty?**

Odp.: Tak.

Przy pełnomocnictwie dla Zarządu - Spółdzielnia działa za nabywcę i przekazuje całą kwotę do UMK. Zgodnie z Uchwałą Nr 13/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „JUTRZENKA” z dnia 21.06.2013r. na wniosek zainteresowanego mieszkańca Spółdzielnia może rozłożyć spłatę kwoty wnoszonej do Spółdzielni w okresie maksymalnie 36 miesięcy od dnia nabycia.

6) **Pyt.: Kto musi wyrazić zgodę na wykup gruntu i nabycie prawa własności gruntu?**

Odp.: Wszyscy współużytkownicy. Tak więc zgodę musi wyrazić 100 % osób mających lokale wyodrębnione. Osoby te wyrażają zgodę na wykup gruntu przynależnego tylko do ich budynku.

7) **Pyt.: Czy osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu muszą wyrazić zgodę na wykup gruntu?**

Odp.: Nie. W ich imieniu występuje Spółdzielnia.

8) **Pyt.: Czy jest jakiś sposób, aby mimo braku zgody 100 % właścicieli lokali wyodrębnionych, doszło do finalizacji wykupu gruntu?**

Odp.: Tak. W sytuacji gdy nie ma zgody niektórych właścicieli lokali wyodrębnionych, pozostali współużytkownicy (których udziały wynoszą co najmniej połowę) mogą zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie.

WARUNKI PRYZNAWANIA BONIFIKATY

- 9) **Pyt.: Kto jest uprawniony do skorzystania z 98% bonifikaty przy wykupie gruntu?**
Odp.: Uprawnionymi do zakupu z bonifikatą są wyłącznie właściciele lokali mieszkalnych.
- 10) **Pyt.: Czy są jakieś uwarunkowania przyznania bonifikaty?**
Odp.: Tak. W przypadku wykorzystania nieruchomości na inne cele niż mieszkalne lub zbycia nieruchomości (lokal mieszkalny z udziałem w gruncie) przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia, nabywca gruntu musi zwrócić do Gminy udzieloną 98 % bonifikatę.

ZWROT BONIFIKATY

- 11) **Pyt.: W jakich przypadkach Gmina może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty przy zbyciu mieszkania?**
Odp.: Gdy nabywca zbedzie nieruchomość na rzecz osób bliskich.
- 12) **Pyt.: Kto jest osobą bliską?**
Odp.: Zstępni (dzieci, wnuki, prawnuki), wstępni (rodzice, dziadki, pradziadki), rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoba pozostająca ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 13) **Pyt.: Czy wtedy zwrot bonifikaty przechodzi na osobę bliską?**
Odp.: Tak. Przepisy te dotyczą również osoby bliskiej, przy czym termin 10 lat liczy się od dnia pierwotnego nabycia gruntu a nie od dnia przekazania osobie bliskiej.
- 14) **Pyt.: Kogo dotyczy zwrot bonifikaty?**
Odp.: Obowiązek zwrotu bonifikaty dotyczy osób, które na dzień nabycia gruntu posiadają odrębną własność lokalu.
- 15) **Pyt.: Czy zwrot bonifikaty dotyczy również osób, które posiadają spółdzielcze prawa do lokali na dzień nabycia gruntu?**
Odp.: Nie dotyczy. Ponieważ osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu nie mają udziału w gruncie w związku z tym nie były stroną przy nabyciu nieruchomości gruntowej na własność.
- 16) **Pyt.: Czy przeznaczenie pieniędzy ze sprzedaży mieszkania na inne mieszkanie, zwalnia ze zwrotu bonifikaty w ciągu 10 lat od dnia nabycia gruntu?**
Odp.: Tak zwalnia. Jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Krakowa nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014r.).

OPLĄTY: PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I OPLĄTA ROCZNA ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE

- 17) **Pyt.: Czy po wykupieniu działki nadal będziemy płacić podatek od nieruchomości?**
Odp.: Tak.
- 18) **Pyt.: Czy wykupiony grunt wpłynie na wysokość podatku od nieruchomości?**
Odp.: Wykupiony grunt nie ma wpływu na wysokość podatku od nieruchomości.

INNE

19) **Pyt.: Czy możemy wykupić ziemię pod garażami?**

Odp.: Możemy, ale tylko za 100%, gdyż bonifikata nie dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi w innym celu niż mieszkalny.

20) **Pyt.: Czy bonifikata obejmuje garaże wbudowane w budynki mieszkalne?**

Odp.: Nie. Za udziały w prawie własności gruntu odpowiadające powierzchni lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, a więc również garaże, miejsca postojowe, lokale użytkowe należy zapłacić 100% ceny sprzedaży.