

ZARZĄDZENIE NR 22/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 07 stycznia 2026 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5274/673403 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Heleny 16 w Krakowie**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5274/673403 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Heleny 16 w Krakowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5274/673403 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Heleny 16 w Krakowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 z 2025 r. 1077, 1080) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* ZWROTU zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5274/673403 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 232/107 i 232/124, obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze, związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Heleny 16 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 1570/2017 z dnia 10 marca 2017 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie ustalono, że Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 1570/2017 z dnia 10 marca 2017 r. sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działki ewidencyjne nr 232/107 i 232/124, obręb 57, jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz dziadków Wnioskodawczyni *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*, jako właścicieli ww. lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Heleny 16.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona była w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 z 2025 r. 1077, 1080).

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2017 r. poz. 737) wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym jak miejsca postojowe, drogi wewnątrzsiedlowe, ogródki przyblokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

1) spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r.;

2) właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami w których lokale te są położone.

Zgodnie z §1 ust. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa bonifikata była udzielana w takiej wysokości aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

Ww. umową notarialną dziadkowie Wnioskodawczyni nabyli udział w wysokości 5274/673403 części gruntu związany z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Heleny 16 w Krakowie za cenę w wysokości 810,94 zł z zastosowaniem bonifikaty, co stanowiło 2% wartości ww. udziału.

Następnie aktem notarialnym rep A nr 5566/2017 z dnia 16 sierpnia 2017 r. „umowa darowizny” dziadkowie Wnioskodawczyni darowali ww. lokal wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej na rzecz Wnioskodawczyni jako swojej wnuczki.

Kolejną umową notarialną rep. A nr 8195/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. Wnioskodawczyni darowała ww. lokal wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej na rzecz swojej babci *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*.

Zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia.

Odpowiednie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje odstępstwo od przepisu ust. 2. Zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich. Przy czym, jeśli osoba bliska zbyła nieruchomość w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Miejskiej Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty.

Zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Inne przypadki wyłączenia żądania zwrotu bonifikaty wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie mają zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Miejską Kraków był grunt, a nie lokal.

Zgodnie z art. 4 pkt 3b ww. ustawy przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Zatem w związku z zawartą w dniu 31 sierpnia 2022 r. umową darowizny, którą Wnioskodawczyni darowała ww. lokal mieszkalny przy ul. Heleny 16 na rzecz swojej babci (będącej beneficjentką bonifikaty) przed upływem 10 lat od nabycia z bonifikatą ww. udziału w nieruchomości gruntowej, Gminie Miejskiej Kraków przysługuje zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny sprzedaży udziału w gruncie wynosiła 39 735,96 zł. Zwrotowi przez Wnioskodawczynię podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami za okres kwietnia 2017 r. do miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło zbycie ww. lokalu mieszkalnego tj. lipca 2022 r. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. 31 sierpnia 2022 r. wynosi 50 542,90 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści dwa złote 90/100).

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 26 maja 2025 r. Wnioskodawczyni wezwana została do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5274/673403 części gruntu związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Heleny 16 w Krakowie w kwocie 50 542,90 zł w terminie do dnia 31 lipca 2025 r.

Pismem z dnia 30 czerwca 2025 r. Wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty swoją prośbę uzasadniając w ten sposób: *„(...) Powodem mojego wniosku jest fakt, iż z uwagi na skomplikowaną sytuację życiową przekazałam lokal z powrotem, w ramach umowy notarialnej w roku 2021, mojej babci (...), a moja babcia, tym samym aktem notarialnym, przekazała lokal swoim córkom: (...) (mojej mamie) oraz (...) (mojej cioci) - zatem przekazałam lokal najbliższym członkom rodziny. Transakcja miała charakter nieodpłatny (obróć bezgotówkowy), a przeniesienie własności lokalu nastąpiło bez zamiaru osiągnięcia korzyści majątkowej, na podstawie umowy darowizny / umowy przekazania. Dodam, że w rzeczonym mieszkaniu cały czas mieszka moja babcia (...) (dziadek (...) zmarł w 2022r), którą wszystkie wspomagamy w codziennych czynnościach życiowych (...). Kiedy mieszkanie zostało przez moich dziadków przekazane mnie, aktem notarialnym w 2021 r. zupełnie nie miałam wiedzy o obwarowaniach jakimi objęty jest udział w części gruntu dotyczącym mieszkania. Moi Dziadkowie, a teraz tylko Babcia również byli nieświadomi, albo nie pamiętali o takim zapisie z uwagi na podeszły wiek: w roku 2017 r. kiedy ta umowa była zawierana, Dziadek miał 87 lat, Babcia miała 80 lat. W imieniu Dziadków*

umowę zawierał przedstawiciel spółdzielni mieszkaniowej. Moi Dziadkowie działali w dobrej wierze przekazując mi aktem notarialnym mieszkanie, pragnąc zachować sobie spokój na coraz bardziej podeszłe lata, chcieli mieć pewność, że urobek ich życia zostanie przekazany w dobre ręce i że do końca swoich dni będą mieli zapewnioną opiekę. Nie pomagały nasze (moje, mojej mamy i cioci) tłumaczenia, że bez takiego manewru (tzn. przekazania mieszkania) opiekę z naszej strony zawsze mieli i mieć będą zapewnioną. Uważali, że ich obowiązkiem jest uporządkowanie wszystkich rzeczy „za życia” – tak mówili. W związku z tymi transakcjami (dwa akty notarialne) nie osiągnęłam żadnej korzyści materialnej, zostały poniesione jedynie koszty aktów notarialnych, ale tylko i wyłącznie przy pierwszym akcie- dla spokoju Dziadków, a przy drugim akcie notarialnym- dla spokoju Babci. Ponadto kwota o której jest mowa w wezwaniu do zwrotu bonifikaty (50.542,90zł) jest dla mnie niewyobrażalnie dużą, nie jestem w stanie uzbierać tak dużych pieniędzy. Z powyższych względów zwracam się z uprzejmą prośbą o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku i odstąpienie od wezwania do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty. (...)”

Stan faktyczny niniejszej sprawy nie wyczerpuje dyspozycji przepisów uchwały nr CXII/1725/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. – nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Wniosek może być natomiast rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ w innych przypadkach, niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust. 2a powyższej ustawy może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych i prawnych warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi Wnioskodawczyni jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 18 listopada 2025 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Mieszkalnictwa Rady Miasta Krakowa (opinia nr 233/2025) oraz w dniu 2 grudnia 2025 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową i Finansów Rady Miasta Krakowa (opinia nr 365/2025).

Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady.

Odnosząc się do skutków finansowych:

- 1) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodu Miasta;
- 2) niniejsza regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta;
- 3) niniejsza regulacja nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);
- 4) niniejsza regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;
- 5) niniejsza regulacja nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem;
- 6) odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Heleny 16 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 50 542,90 zł.