

**ZARZĄDZENIE NR 40/2026**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 09 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 4130/335250 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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym w budynku na os. Albertyńskim 20 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy**

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 4130/335250 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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym w budynku na os. Albertyńskim 20 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy.

§ 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 4130/335250 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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym w budynku na os. Albertyńskim 20 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1 990 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. poz. 1077 i 1080) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu od Pani *[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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4130/335250 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 60/4 obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, 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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym w budynku na os. Albertyńskim 20 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 1726/2014 z dnia 29 września 2014 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 Rep. A Nr 1726/2014 z dnia 29 września 2014 r. sprzedała w udziałach nieruchomości gruntową położoną w budynku na os. Albertyńskim 20 stanowiącą działkę nr 60/4 obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali, w tym na rzecz Wnioskodawczynie Pani *[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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako właścicielki wyodrębnionego lokalu mieszkalnego 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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonego w budynku os. Albertyńskie 20.

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. poz. 1077 i 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. Małopolskiego 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 wewnętrzne, 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 ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

Przedmiotową umową notarialną Wnioskodawczynie nabyła udział w wysokości 4130/335250 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym w budynku na os. Albertyńskim 20 za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 431,20 zł.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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 ww. ustawy, który przewiduje odstępstwo od przepisu ust. 2 i zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich.

Zgodnie z art. 4 pkt 3b tej 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. Zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy 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 Kraków był grunt, a nie lokal.

Aktem notarialnym Rep. A Nr 6096/2023 z dnia 14 września 2023 r Wnioskodawczyni sprzedała całą nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny położony w budynku na os. Albertyńskim 20 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 4130/335250 części na rzecz Państwa *[wyłączenie 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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*, niepozostających dla niej osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na fakt, że od dnia nabycia przez Wnioskodawczynię udziału w gruncie 4130/335250 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym w budynku na os. Albertyńskim 20 tj. od dnia 29 września 2014 r. do dnia jego zbycia poprzez zawarcie umowy sprzedaży tj. do dnia 14 września 2023 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie Wnioskodawczyni powstało zobowiązanie do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie. Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 21 128,87 zł.

Powwyższa kwota po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od października 2014 r. do sierpnia 2023 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 28 767,12 zł.

Pismem z dnia 17 czerwca 2025 r. Wnioskodawczyni wystąpiła o odstąpienie od żądania zwrotu ww. bonifikaty podjąć w uzasadnieniu, że mieszkanie pierwotnie stanowiło własność jej rodziców jako „wspólnota małżeńska”, a Wnioskodawczyni stała się jego właścicielką częściowo w 2004 r. w wyniku dziedziczenia po ojcu, a częściowo w 2014 r. otrzymała go formie darowizny od mamy.

Wnioskodawczyni podaje, iż jej mama „*jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym i wymaga całodobowej, nieprzerwanej opieki. Stan jej zdrowia nie pozwalał na samodzielne funkcjonowanie, dlatego bez wahania podjęłam decyzję o zabraniu jej do siebie. Od tamtego czasu, przez ponad dwadzieścia jeden lat, nieprzerwanie sprawuję nad nią opiekę, co wiąże się z wieloma wyrzeczeniami i ograniczeniami w moim życiu osobistym i zawodowym. Mama ma obecnie 82 lata i pomimo upływu czasu nadal jest całkowicie zależna od mojej pomocy. Opieka nad nią oznacza codzienne zajmowanie się wszystkimi jej potrzebami życiowymi, od podstawowej higieny po podawanie leków i zapewnienie właściwej diety. Ta sytuacja znacząco wpłynęła na moje możliwości zarobkowe i plany życiowe.*”

W 2005 roku, tj. rok po otrzymaniu spadku, w odziedziczonym mieszkaniu początkowo zamieszkała córka Wnioskodawczyni, która korzystała z niego w czasie odbywania dwustopniowych studiów. „*W 2009 roku życie mojej córki, Pauliny znacząco się zmieniło, gdy wyszła za mąż. Młoda para postanowiła rozpocząć wspólne życie właśnie w tym mieszkaniu, głównie ze względów finansowych. W trakcie trwania małżeństwa mojej Córce Paulinie narodziło się dziecko a tym samym przedmiotowa nieruchomość zaspakajala potrzeby mieszkaniowe jej rodziny. Córka wraz z rodziną mieszkała w tym lokalu przez dziesięć lat, do 2020 roku, kiedy to podjęli decyzję o wyprowadzce, w związku z potrzebą większej przestrzeni dla rozrastającej się rodziny. Po wyprowadzce córki i jej rodziny stanęłam przed koniecznością przywrócenia w mieszkaniu odpowiedniego stanu. Lokal wymagał gruntownego remontu, który przeprowadziłam własnym kosztem, inwestując w niego znaczną część swoich oszczędności.*”

Dalej wnioskodawczyni podaje, iż przedmiotowego mieszkania „*od momentu objęcia spadku w 2004 roku aż do dnia sprzedaży w 2023 roku*” nigdy nie traktowała jako źródła dochodu. Nigdy nie wynajmowała go odpłatnie, nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej związanej z tym lokalem, ani nie czerpała z niego jakichkolwiek korzyści finansowych.

Dodatkowo we wniosku poinformowano, iż „Zarówno moja córka Paulina, jak i syn Igor (...) podjęli ambitne plany budowy własnych domów, co wiązało się z koniecznością zaciągnięcia znacznych kredytów hipotecznych. Widząc ich trudności finansowe i chcąc im pomóc w realizacji marzeń o własnym domu, podjęłam trudną decyzję o sprzedaży mieszkania, które było moim jedynym większym majątkiem. Po sprzedaży mieszkania przekazałam każdemu z moich dzieci po 100 000,00 złotych. Te środki zostały przez nich wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem – na spłatę części kredytów hipotecznych oraz pokrycie kosztów wykończenia i wyposażenia ich nowych domów.”

Do wniosku dołączono potwierdzenia wykonania transakcji przelewów.

„Pozostałą część środków ze sprzedaży mieszkania planowałam zachować jako zabezpieczenie na starość. Jako osoba, która przez całe życie nie dysponowała większym kapitałem i żyła skromnie z pensji w służbie zdrowia, ten kapitał miał być dla mnie jedynym źródłem dodatkowych środków w okresie emerytury. (...) 28 lipca tego roku (...) przechodzę na zasłużoną emeryturę po ponad trzydziestu latach ciężkiej pracy w służbie zdrowia.(...). Świadczenie emerytalne obliczone przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych jest niewielkie, co jest bezpośrednim odbiciem niskich zarobków, jakie przez dziesiątki lat otrzymywałam w służbie zdrowia.(...). Z perspektywy mojej trudnej sytuacji finansowej, konieczność zwrotu bonifikaty stanowi dla mnie ogromne obciążenie, które znacznie przekracza moje możliwości finansowe. Biorąc pod uwagę całą moją sytuację życiową - wieloletnią opiekę nad niepełnosprawną matką, skromną emeryturę po latach pracy w służbie zdrowia, fakt, że nigdy nie prowadziłam działalności zarobkowej związanej z mieszkaniem, oraz to, że środki ze sprzedaży przeznaczyłam na pomoc dzieciom i zabezpieczenie na starość zwracam się z prośbą o przychylne rozpatrzenie mojej sytuacji.”

„Ponadto, należy zaznaczyć, iż moja sytuacja rodzinna i finansowa bez wątpienia uniemożliwia mi dokonanie zwrotu tak dużej kwoty, nawet w przypadku rozłożenia jej na raty..”

„Kiedy w 2023 roku dokonywałam sprzedaży mieszkania, byłam całkowicie nieświadoma obowiązującej mnie klauzuli dotyczącej zwrotu bonifikaty za grunt, która obowiązuje przez okres 10 lat od nabycia. (...) Gdybym była świadoma tej klauzuli, z pewnością odłożyłabym sprzedaż o te brakujące kilka miesięcy.” Jak podaje wnioskodawczyni o konieczności zwrotu bonifikaty dowiedziała się z pisma Wydziału Skarbu Miasta z maja br.

Ponadto wnioskodawczyni w swojej prośbie powołuje się na klauzulę generalną nadużycia prawa podmiotowego zawartą w art. 5 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż „Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.” Przywołując wyroki sądowe w tym zakresie m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 24 marca 2021 roku sygn. akt I ACa 173/21, w którym to Sąd stwierdził, iż: „Przy założeniu, że wydatek na budowę budynku mieszkalnego na nabytej wcześniej działce gruntu nie mieści się w pojęciu „nabycia nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe” zachodziły podstawy do zastosowania art. 5 k.c. i uznania, że żądanie zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty stanowiło działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, czyli nadużycie prawa podmiotowego Gminy, skoro pozwany całość środków pozyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczył na cele mieszkaniowe. Dochodzenie zwrotu bonifikaty jest sprzeczne z przeznaczeniem tego roszczenia w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n., ale uczynił to w wyniku własnej sytuacji życiowej (wylącznie w celu realizacji potrzeb rodziny), a uzyskaną wartość przeznaczył zgodnie z celem uzyskanej pomocy i nie odniósł jakiegokolwiek wzbogacenia z tytułu sprzedaży.” We wniosku zawarto iż „zachowanie polegające na sprzedaży mieszkania w celu pomocy dzieciom i zabezpieczenia sobie środków na starość nie dążyło do dodatkowego wzbogacenia się czy osiągnięcia z tego tytułu jakiegokolwiek korzyści majątkowej. W szczególności nie można przyjąć,

*iz działanie dla dobra członków rodziny poprzez pomoc finansową dzieciom oraz zapewnienie sobie skromnego zabezpieczenia na starość przy opiece nad niepełnosprawną matką jest sprzeczne ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego.”*

*„Na samym końcu pragnę wskazać, iż orzecznictwo a dokładnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 listopada 2019 roku sygn. akt V Aga 2/19 wskazał, iż: „Należy wskazać na konieczność ścisłej wykładni art. 68 ust. 2a i 2b u.g.n., gdyż niewątpliwie jest to regulacja wyjątkowa, szczególnie gdy dotyczy zwolnienia z obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Z drugiej strony, dopuszcza się także odstępstwa od wykładni literalnej, gdy jest to uzasadnione celem tej regulacji. W mojej ocenie konieczność odstąpienia od wykładni literalnej przepisu ma swoje uzasadnienie w niniejszej sprawie, gdyż nieruchomości ta została sprzedana celem zaspokojenia potrzeb życiowych mojej rodziny.”*

Przedstawiony przez Wnioskodawczynię stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów uchwały nr CXII/1725/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. 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 – zatem nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie. Natomiast w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż wymienione w ustawie za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 18 listopada 2025 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Mieszkalnictwa Rady Miasta Krakowa (opinia nr 234/2025) oraz w dniu 2 grudnia 2025 r. przez Komisję Budżetową i Finansów Rady Miasta Krakowa (opinia nr 364/2025).

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

Odnosząc się do skutków finansowych:

- a) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodu Miasta,
- b) niniejsza regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta,
- c) niniejsza regulacja nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych),
- d) niniejsza regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,
- e) niniejsza regulacja nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem,
- f) odstąpienie od żądania zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym w budynku na Alibertyńskim 20 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 28 767,12 zł. |