

ZARZĄDZENIE NR 63/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 13 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 3910/333654 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 19 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 3910/333654 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 19 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 3910/333654 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 19 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy**

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. poz. 1077 i 1080) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu od Pana *[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 3910/333654 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 60/5 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 19 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 1280/2014 z dnia 16 lipca 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, iż Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr 1280/2014 z dnia 16 lipca 2014 r. sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową położoną na os. Albertyńskim 19 stanowiącą działkę nr 60/5 obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali, w tym na rzecz wnioskodawcy Pana *[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 wylądzyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako właściciela 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 wylądzyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku położonym na os. Albertyńskim 19.

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 Wnioskodawca nabył udział w wysokości 3910/333654 części w gruncie 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 wylądzyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Albertyńskim 19 za cenę z bonifikatą, tj. za 2% wartości udziału w wysokości 503,98 zł.

Zgodnie z 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 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 8161/2024 z dnia 3 lipca 2024 r. Wnioskodawca sprzedał całą nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny położony w budynku na os. Albertyńskim 19 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 3910/333654 części na rzecz Pani [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] oraz Pana [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 niego osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ww. ustawy.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia przez Wnioskodawcę udziału w gruncie 3910/333654 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym w budynku na os. Albertyńskim 19 tj. od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia jego zbycia poprzez zawarcie umowy sprzedaży tj. do dnia 3 lipca 2024 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie Wnioskodawcy powstało zobowiązanie do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 24 694,89 zł. Powyższa kwota po waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od sierpnia 2014 r. do czerwca 2024 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 36 180,76 zł.

Pismem z dnia 9 lipca 2025 r. Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niego zwrotu ww. bonifikaty podając w uzasadnieniu m.in., iż „*Od czasów studiów tj. od 2004 r. moje życie prywatne i zawodowe związane było z Krakowem, gdzie w 2009 r. ukończyłem magisterskie studia stacjonarne na Uniwersytecie Rolniczym. Dalej życie zawodowe również kontynuowane było w Krakowie. Kiedy już sytuacja finansowa umożliwiła, uzyskania kredytu, po wielu latach najmu w różnych lokalizacjach miasta, postanowiłem przy finansowaniu kredytem hipotecznym wykupić w/w mieszkanie na własność. Dnia 7.12.2012r. (...) jako ówczesny kawaler nabyłem na własność lokal mieszkalny nr [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] ORAZ udział w użytkowaniu wieczystym działki (...). Dnia 16.07.2014r. (...) Gmina Miejska Kraków sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową położoną na os. Albertyńskim 19 (...). W 2018r. założyłem rodzinę. W 2019r. urodził się mój pierwszy syn, zaś w 2023r. drugi z synów. W związku z powiększeniem się mojej rodziny rozpocząłem budowę domu jednorodzinnego finansowanego kolejnym kredytem hipotecznym z dnia 05.05.2020r. W 2024r., po zmianach stóp procentowych, mając na uwadze duże obciążenie finansowe związane z ratami kredytu zaciągniętego na budowę domu oraz niestabilną sytuację geopolityczną, postanowiłem sprzedać wcześniej zakupione mieszkanie (...). Na moment sprzedaży nie miałem żadnej świadomości, że mógłby na mojej osobie ciążyć obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie (...). Dopiero z chwilą otrzymania przedmiotowego pisma sprawdziłem przepisy prawa (...).*

Mając powyższe na uwadze, już dnia 05.07.2024r. przeznaczyłem 50 000 tys. zł. nadpłatę kredytu zaciągniętego na budowę domu. Dalsze środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie 35 000,00 zł również przeznaczyłem na spłatę kredytu na budowę domu. Środki te stanowiły pierwszą wpłatę środków od kupujących. Środki te zatem w wysokości przewyższającej zwaloryzowaną bonifikatę przeznaczyłem na cele mieszkalne moje i mojej

rodziny. Do osiągnięcia okresu 10 lat zabrakło jedynie 13 dni. Wydaje mi się, że żądania zwrotu bonifikaty w takiej sytuacji, a dodatkowo przy uwzględnieniu okoliczności, że znaczną część ceny sprzedaży (przewyższającą uzyskaną bonifikatę) przeznaczyłem na cele mieszkaniowe, uzasadnia odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty z uwagi choćby na zasady współżycia społecznego. Na dowód powyższych okoliczności przedstawiam w załączeniu odpowiednią dokumentację. Gdybym zdawał sobie sprawę z konsekwencji z tym związanych poczekalbym te 10 dni. Moje działanie nie było zawinione. Nie jestem osobą zajmującą się profesjonalnie obrotem nieruchomościami, a całe moje życie od okresu rozpoczęcia studiów po życie zawodowe związane było z Krakowem gdzie mieszkałem, (...) W związku z powyższym bardzo proszę o zaniechanie egzekwowania zwrotu kwoty bonifikaty w kwocie 36180,76 zł.”

Do wniosku dołączono kopie dokumentów m.in. umów kredytowych, potwierdzenia dokonania przelewów (spłat kredytowych), oświadczenie o zamieszkiwaniu w nowym domu, wydruk z księgi wieczystej dotyczący działki zabudowanej domem położonym w miejscowości Chęciny powiat Kielecki.

Przedstawiony przez Wnioskodawcę 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 232/2025) oraz w dniu 2 grudnia 2025 r. została wydana pozytywna opinia przez Komisję Budżetową i Finansów Rady Miasta Krakowa (opinia nr 366/2025).

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 Alberyńskim 19, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 36 180,76 zł. |