

ZARZĄDZENIE NR 495/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 10 marca 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 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4203/122670 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 na os. Przy Arce 23 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, z 2026 r. poz. 252) 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 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4203/122670 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 na os. Przy Arce 23 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 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4203/122670 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 na os. Przy Arce 23 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, z 2026 r. poz. 252), 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, 1080) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4203/122670 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 223/19 i nr 232/22 obr. 8 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 na os. Przy Arce 23 w Krakowie, który to udział w gruncie został nabyty przez 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]* wraz z żoną Panią *[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]* od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 11498/2014 z dnia 12 czerwca 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 aktem notarialnym Repertorium A Nr 11498/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r. sprzedała w udziałach nieruchomości gruntową położoną na os. Przy Arce 23 stanowiącą działki nr 223/19 i nr 232/22 obr. 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych, tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali, w tym na rzecz Wnioskodawcy 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]* **wraz z żoną Panią** *[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]* **jako właścicieli wyodrębnionego lokalu mieszkalnego 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]* w budynku os. Przy Arce 23.

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 ze zm.).

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 jaka została 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 wraz z żoną udział w wysokości 4203/122670 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Przy Arce 23 w Krakowie za cenę z bonifikatą, tj. za 2% wartości udziału w wysokości 1 155,70 zł.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, iż dnia 14 czerwca 2014 r. żona Wnioskodawcy zmarła, a spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego nabył sam Wnioskodawca.

Następnie umową dożywocia Repertorium A Nr 4428/2021 z dnia 3 września 2021 r. Wnioskodawca przeniósł własność ww. nieruchomości, stanowiącej ww. lokal mieszkalny na os. Przy Arce 23 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 4203/122670 części, na rzecz wnuka i jego żony w zamian za co zobowiązali się oni przyjąć wnioskodawcę za domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnować w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający

zwyczajom miejscowym.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ww. 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. Przy czym, jeśli osoba bliska zbyła nieruchomość w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty.

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 Miejską Kraków był grunt, a nie lokal.

Udział 1/2 części odziedziczony przez Wnioskodawcę po zmarłej żonie, jest wyłączony z prowadzonego postępowania dotyczącego zwrotu bonifikaty, wobec braku zasadności żądania zwrotu bonifikaty od spadkobierców pierwotnego nabywcy, w kontekście stanowiska wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2021 r. sygn. akt V CSKP 62/21.

Ponadto w odniesieniu do pozostałego udziału 1/2 części, żądanie zwrotu bonifikaty nie przysługuje w części przekazanej na rzecz wnuka, który zgodnie z przepisami ww. ustawy jest dla wnioskodawcy osobą bliską. Natomiast żądanie zwrotu bonifikaty przysługuje w odniesieniu do 1/4 części bonifikaty, tj. w zakresie przekazanej na rzecz żony wnuka (niebędącej osobą bliską w rozumieniu przepisów ww. ustawy). Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia przez Wnioskodawcę udziału w gruncie 4203/122670 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Przy Arce 23, tj. od dnia 12 czerwca 2014 r. do dnia jego zbycia poprzez zawarcie umowy dożywocia, tj. do dnia 3 września 2021 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie Wnioskodawcy powstało zobowiązanie do zwrotu 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny zbycia udziału w gruncie wynosiła 56 629,50 zł, wobec tego 1/4 część powyższej kwoty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od lipca 2014 r. do sierpnia 2021 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 15 844,39 zł.

Pismem z dnia 5 sierpnia 2025 r. Wnioskodawca wystąpił o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty podając w uzasadnieniu, że umowę dożywocia zawarł z synem swojej zmarłej córki oraz jego żoną. Ponadto Wnioskodawca wskazuje, że pozostawał w przekonaniu, że żona wnuka również mieści się w katalogu osób bliskich wymienionych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Dalej Wnioskodawca podaje, iż *„Celem bonifikaty jest zapewnienie dostępu do lokalu mieszkalnego osobom fizycznym, a nie osiągnięciem zysku z tego zbycia. Skoro nieruchomość nadal służy osobom bliskim zbywcy – rodzina – wnuk i jego żona w nin. sprawie, to cel społeczny wskazany w ustawie został zachowany. Umowa dożywocia nie jest komercyjną formą sprzedaży, lecz formą przekazania nieruchomości w zamian za opiekę i wsparcie, co wpisuje się w rodzinny kontekst ochrony interesów życiowych, a tym samym przyczynia się do zachowania więzi rodzinnych i opieki nad dziadkiem przez wnuka !!! Przede wszystkim zaś, przekazanie nieruchomości osobom bliskim – wnukowi i jego żonie (...) – nie miało na celu obejścia przepisów prawa, lecz służyło zapewnieniu opieki, wyżywienia, ubrania, mieszkania i pielęgnacji w przypadku choroby, (...) w rodzinie i taki cel jest osiągnięty, a tym*

samym zgodny jest z założeniami ustawy. Bezspornym celem przepisu art. 68 ust. 2a pkt 1 jest bowiem ochrona więzi rodzinnych oraz zachowanie funkcji mieszkaniowej nieruchomości w rodzinie. Spójne jest też zarówno z przepisami i ich wykładnią orzeczniczą stanowisko, które zajmują sądy co wskazują liczne orzeczenia (...)". W piśmie Wnioskodawca wskazuje wyroki sądów, które w Jego ocenie stanowią podstawę do odstąpienia żądania zwrotu bonifikaty. Przeprowadzona analiza wskazanych orzeczeń prowadzi do wniosku, że nie mają one wprost zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ dotyczą odmiennych sytuacji prawnej i faktycznej spraw lub rozstrzygają inne niż zwrot bonifikaty kwestie.

Przedstawiony przez Wnioskodawcę stan faktyczny sprawy nie wyczerpuje również 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.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 16 grudnia 2025 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Mieszkalnictwa Rady Miasta Krakowa (opinia nr 244/2025) oraz w dniu 20 stycznia 2026 r. została wydana pozytywna opinia przez Komisję Budżetową i Finansów Rady Miasta Krakowa (opinia nr 388/2025).

W dniu 12 stycznia 2025 r. Wnioskodawca telefonicznie poinformował, że ze względu na jego pogarszający się stan zdrowia w niniejszej sprawie należy kontaktować się z jego wnukiem. Jak ustalono w dniu 21 stycznia 2026 r. Pan [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] zmarł. W związku pismem Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa w sprawie

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 1/4 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym w budynku na os. Przy Arce 23, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 15 844,39 zł. |