

ZARZĄDZENIE NR 810/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 17 kwietnia 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 6194/112631 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Strzelców 7C 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, 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6194/112631 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Strzelców 7C 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 6194/112631 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Strzelców 7C 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, z 2026 r. poz. 252), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* ZWROTU zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6194/112631 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 67/139 obr. 22 Śródmieście, związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Strzelców 7C w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 7838/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

UZASADNIENIE

Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 7838/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r. sprzedała w udziałach, nieruchomości gruntową położoną przy ul. Strzelców 7C, stanowiącą działkę nr 67/139 obr. 22 Śródmieście, na rzecz jej współużytkowników wieczystych, tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali, w tym 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]*, właścicielki 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 przy ul. Strzelców 7C, będącej ciocią 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]*.

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 2026 r. poz. 399).

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 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 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 ciocia Wnioskodawcy nabyła udział w wysokości 6194/112631 części w gruncie związany z jej lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Strzelców 7C, za cenę z bonifikatą, tj. za 2% wartości udziału w wysokości 1 197,73 zł.

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 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 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.

W prowadzonym postępowaniu ustalono, iż umową dożywocia Rep A nr 7042/2017 z dnia 3 listopada 2017 r. ciocia Wnioskodawcy przeniosła na Jego rzecz własność ww. lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Strzelców 7C wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie. Przedmiotowe zbycie nie było obarczone koniecznością zwrotu bonifikaty, gdyż zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, tj. bratanka.

Następnie umową notarialną Rep A nr 66/2024 z dnia 4 stycznia 2024 r. Wnioskodawca sprzedał spółce pod firmą PLAN HOLDING sp. z o. o. przedmiotowy lokal mieszkalny.

Od dnia nabycia udziału w gruncie związanego z ww. lokalem mieszkalnym, tj. od dnia 19 grudnia 2014 r. do dnia jego zbycia nie upłynęło 10 lat. Po stronie Wnioskodawcy (osoby bliskiej pierwotnego nabywcy) powstało zatem zobowiązanie do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie. Kwota udzielonej bonifikaty od ceny zbycia udziału w gruncie wynosiła 58 688,58 zł.

Powyższa kwota po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od stycznia 2015 r. do grudnia 2023 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 84 882,40 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 2 października 2025 r. zobowiązano Wnioskodawcę do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty.

W odpowiedzi, udzielonej pismem z dnia 16 października 2025 r. Wnioskodawca wystąpił o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty podając w uzasadnieniu: „o tym, że moja ciocia (...) nabyła udział w wysokości 6194/112631 części w gruncie (...) za cenę z bonifikatą (...), a co za tym idzie o możliwości powstania obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat (...), jak również przejścia na mnie tego obowiązku (...) dowiedziałem się dopiero z Państwa pisma z dnia 2 października 2025 roku. (...) zarówno w dacie nabycia lokalu mieszkalnego (...) jak również jego zbycia (...) nie wiedziałem o ciążącym na mnie, a wcześniej na mojej cioci (...) obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia nieruchomości (...) W tym w szczególności w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny (...) jak również w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę (...) na której położony jest budynek mieszkalny przy ul. Strzelców 7C w Krakowie, brak było jakiegokolwiek informacji o przysługującym Gminie Miejskiej Kraków roszczeniu o zwrot bonifikaty w związku ze sprzedażą udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz jej współużytkowników wieczystych.

(...) moja ciocia w dacie nabycia udziału we współwłasności gruntu z bonifikatą miała już 78 lat, natomiast w dacie zawarcia ze mną umowy dożywocia miała ponad 80 lat, w związku z czym naturalnym jest, że mogła nie pamiętać o nabyciu udziału we współwłasności z bonifikatą i konsekwencjach zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat (...), w tym szczególności uprzedzenia mnie o tym.

Nie ulega wątpliwości, że gdybym wiedział o obowiązku zwrotu bonifikaty w związku ze sprzedażą przedmiotowego lokalu mieszkalnego (...), z całą pewnością nie sprzedałbym go (...) niespełna rok przed upływem 10-letniego terminu obligującego do zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia nieruchomości, narażając się na roszczenie szacowane obecnie na prawie 85 tys. zł.

Podkreślenia wymaga, że notariusz zarówno przy zawarciu umowy dożywocia, jak również przy zbyciu przeze mnie mieszkania, nie uprzedził mnie o obowiązku zwrotu bonifikaty. Jest to o tyle zrozumiałe, że nigdzie, w tym w księgach wieczystych prowadzonych dla lokalu mieszkalnego oraz nieruchomości gruntowej nie było żadnego wpisu dotyczącego ewentualnego roszczenia o zwrot bonifikaty w przypadku zbycia mieszkania.

(...) zawarcie ze mną przez ciocię (...) umowy dożywocia, a następnie zbycie przeze mnie lokalu mieszkalnego, wynikało z sytuacji życiowej mojej cioci (...) i nie miało charakteru zarobkowego.

Moja ciocia (...) była osobą samotną, która mieszkała z rodzicami do daty śmierci swoich rodziców (moich dziadków). Z uwagi na wiek i stan zdrowia, moja ciocia (...) w 2017 roku zdecydowała się na zawarcie ze mną umowy dożywocia, (...) w zamian za świadczenia z mojej strony względem niej w postaci dożywotniego utrzymania, w tym szczególności przyjęcia cioci (...) jako domownika, dostarczania jej wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnienia jej odpowiedniej pomocy i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawienia jej własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym. Ciocia (...) wymagała pomocy z mojej strony, którą świadczyłem na jej rzecz zarówno przed zawarciem umowy dożywocia, jak również po zawarciu umowy dożywocia.

W lipcu 2023 roku ciocia (...) uległa wypadkowi w łazience. W wyniku upadku doznała złamania miednicy, w związku z czym trafiła na miesiąc do szpitala. Wprawdzie stan cioci (...) poprawił się, ale nie odzyskała sprawności. Od czasu wypadku porusza się na wózku i wymaga całodobowej opieki. W związku z tym, (...) najlepszym sposobem zapewnienia cioci (...) opieki było znalezienie dla niej domu seniora. W zaistniałej sytuacji zapewniłem cioci (...) miejsce w „Domu Seniora Pod Dębami” w podkrakowskich Wrząsowicach, w którym miesięczny koszt jej utrzymania wynosił wówczas 5.300 zł (przy emeryturze na poziomie ok. 2500 zł.) Z uwagi na to, że mam na utrzymaniu trójkę dzieci (dwoje studentów i licealistkę) aby móc pokryć koszty pobytu cioci (...) w domu seniora byłem zmuszony sprzedać mieszkanie (...). Sprzedaż nie miała charakteru zarobkowego, ale podyktowana była koniecznością pokrycia kosztów opieki cioci (...) w domu seniora.

Pragnę zwrócić uwagę, że moja ciocia ma obecnie 88 lat, mieszka nadal w „Domu Seniora Pod Dębami” w Wrząsowicach. Wobec tego, że aktualnie koszt utrzymania w domu seniora wynosi 5.700 zł. przy emeryturze cioci (...) w kwocie 2.700 zł dopłacam do jej pobytu w domu seniora kwotą ok. 3.000 zł. miesięcznie, co nie byłoby możliwe bez sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, uprzejmie proszę o odstąpienie od obciążania mnie zwaloryzowaną kwotą bonifikaty(...).”

Przedstawiony przez Wnioskodawcę stan faktyczny sprawy 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. 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. Ustawodawca wprowadzając ten przepis miał na uwadze różnorodne sytuacje, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy. Warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa.

Wyżej wymieniony wniosek został przedłożony do zaopiniowania pod obrady Komisji Mienia i Mieszkalnictwa Rady Miasta Krakowa, która dnia 20 stycznia 2026 r. wydała negatywną opinię do przedłożonego wniosku (opinia nr 256/2026), oraz w dniu 24 lutego 2026 r. został przedłożony pod obrady Komisji Budżetowej i Finansów Rady Miasta Krakowa gdzie uzyskał opinię pozytywną (opinia nr 397/2026).

Mając na uwadze pismo z dnia 4 marca 2026 r. Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa, w którym Przewodniczący zwrócił się o przygotowanie projektu uchwały, oraz fakt, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami organem właściwym do rozstrzygnięcia w przedmiocie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty jest Rada Miasta Krakowa przedkłada się projekt uchwały.

Odnosząc się do skutków finansowych:

- 1) regulacja nie zwiększy dochodu Miasta Krakowa;
- 2) regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta Krakowa;
- 3) regulacja nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);
- 4) regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;
- 5) 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 z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Strzelców 7C w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta Krakowa o kwotę 84 882,40 zł.