

ZARZĄDZENIE NR 855/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA \$dataPodpisu 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 4963/111229 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Łuszczkiewicza 9 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej

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 4963/111229 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Łuszczkiewicza 9 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

§ 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 4963/111229 części nieruchomości gruntowej związanej 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. Łuszczkiewicza 9 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej

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 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4963/111229 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 67/126 obr. 22 Śródmieście, związanej 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. Łuszczkiewicza 9 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 6527/2014 z dnia 28 października 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 6527/2014 z dnia 28 października 2014 r. sprzedała w udziałach nieruchomości gruntową położoną przy ul. Łuszczkiewicza 9 stanowiącą działkę nr 67/126 obr. 22 Śródmieście na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali, w tym na rzecz Wnioskodawcy wraz z żoną, tj. 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]* 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]*.

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. 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 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 wraz z żoną nabyli udział w wysokości 4963/111229 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Łuszczkiewicza 9 w Krakowie za cenę z bonifikatą, tj. za 2% wartości udziału w wysokości 1 733,39 zł.

Zgodnie z treścią przepisu 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.

Prowadzone postępowanie wykazało, iż w drodze kolejnych dziedziczeń najpierw po żonie, a następnie po córce, Wnioskodawca oprócz stanowiącego dotychczas jego własność udziału w gruncie 1/2 części nabytego bezpośrednio od Gminy Miejskiej Kraków, stał się właścicielem kolejnego udziału 6/32 części nieruchomości.

Następnie umową dożywocia Rep. A Nr 1137/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 r. Wnioskodawca przeniósł własność całego posiadanego przez siebie udziału 22/32 części (pozostała część nieruchomości stanowi własność syna Wnioskodawcy i została przez niego nabyta w drodze kolejnych spadków) w nieruchomości stanowiącej ww. lokal mieszkalny położony przy ul. Łuszczkiewicza 9 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 4963/111229 części na

rzecz swojej córki 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 jej męża 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].*

Przeniesienie własności na osobę bliską wymienioną w katalogu osób bliskich w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym przypadku na córkę, podlega ustawowemu zwolnieniu od żądania zwrotu bonifikaty. Natomiast mąż córki nie jest dla Wnioskodawcy osobą bliską w rozumieniu powyższych przepisów, zatem w tej części Wnioskodawca jest zobowiązany do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży gruntu przez Gminę Miejską Kraków.

Udziały w nieruchomości, stanowiące własność Wnioskodawcy na podstawie kolejnych spadkobrań, podlegają wyłączeniu z prowadzonego postępowania o zwrot bonifikaty, ponieważ zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2021 r. sygn. akt VCSKP 62/21 nie ma podstaw do żądania zwrotu bonifikaty od spadkobierców pierwotnego nabywcy. Obecnie prowadzone postępowanie dotyczy zatem 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, tj. połowy nabytego bezpośrednio przez Wnioskodawcę udziału w gruncie.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia przez Wnioskodawcę udziału w gruncie 4963/111229 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Łuszczkiewicza 9, tj. od dnia 28 października 2014 r. do dnia jego zbycia w formie umowy dożywocia tj. do dnia 30 kwietnia 2024 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie Wnioskodawcy powstało zobowiązanie do zwrotu 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie. Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 84 935,88 zł. 1/4 część powyższej kwoty po waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od listopada 2014 r. do marca 2024 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 30 833,51 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 2 października 2025 r. zobowiązano Wnioskodawcę do zwrotu 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty.

W odpowiedzi pismem z dnia 15 października 2025 r. Wnioskodawca wystąpił o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty podając w uzasadnieniu, że w związku ze swoim stanem zdrowia i wiekiem postanowił przekazać swojej córce przysługujący mu udział w nieruchomości położonej przy ul. Łuszczkiewicza 9 w zamian za stałą codzienną opiekę. *„Otrzymałem zapewnienie, że umowa dożywocia była jedynym narzędziem zapewniającym mi bezpieczeństwo i opiekuńcze wsparcie. Umawiając spotkanie u notariusza dowiedziałem się, że w razie zawarcia dożywocia nabycie przez moją córkę nastąpi do majątku wspólnego jej i jej męża. W związku z czym stroną umowy muszą być córka i mój zięć. Nie mogłem więc „pominąć” zięcia w akcie notarialnym. Wraz z prawem do lokalu konieczne było przeniesienie również prawa do udziału w gruncie. Udział w gruncie jest nierozzerwalnie związany z własnością lokalu, który nie był nabyty z bonifikatą. Nie miałem prawnej*

możliwości przeniesienia wyłącznie lokalu bez udziału w gruncie. Zapewniam, że umowa nie miała na celu uszczuplenia majątku Gminy, ani obejścia przepisów. Tak faktycznie, to ja nie pamiętałem o tym, że 9,5 roku wcześniej udzielono bonifikaty na nabycie gruntu. Bardzo proszę też o wyrozumiałość ze względu, na okres, jaki upłynął od zawarcia przeze mnie umowy, na podstawie której udzielono bonifikaty. Umowa z Gminą została zawarta 28 października 2014 roku, natomiast umowę dożywocia zawarłem 30 kwietnia 2024 r. - na niespełna pół roku przed upływem 10 lat. Ta niewielka różnica czasu potwierdza, że nie działałem w sposób celowy, aby pomniejszyć majątek Gminy, tym bardziej, że nie miałem świadomości, że zięć, który musi być stroną umowy, nie jest traktowany jako osoba bliska. Chciałem również podkreślić, że po otrzymaniu od Państwa wezwania zapoznałem się z poglądami, że wystarczy, by po stronie nabywców występowała jedna osoba bliska, aby możliwe było odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Nabycie przez męża mojej córki jest tylko konsekwencją zasady wspólności małżeńskiej.

Pragnę podkreślić, że mimo przeniesienia udziału nadal korzystam z lokalu na potrzeby mieszkaniowe. Umowa nie miała charakteru inwestycyjnego ani nie prowadziła do mojego wzbogacenia; była warunkowana stanem zdrowia, podeszłym wiekiem i realną potrzebą organizacji opieki, zapewnienia mi bieżącej codziennej pomocy.

Jednocześnie chciałem wyjaśnić, że od lat borykam się z tragicznymi zdarzeniami rodzinnymi i problemami osobistymi. W sierpniu 2020 roku zmarła moja żona, u której zdiagnozowano (...). W roku 2021 miała miejsce półroczna hospitalizacja w Klinice (...) mojej drugiej córki Agnieszki, u której zdiagnozowano (...). Po ciężkim leczeniu, we wrześniu 2023 roku, w wieku 39 lat moja córka zmarła praktycznie na moich rękach. Przy mnie reanimowano ją ponad 40 minut. Dodatkowo, mój wiek i stan zdrowia nie pozwalają mi na podjęcie jakiegokolwiek zatrudnienia, aby móc zwrócić bonifikatę. Moja emerytura wynosi brutto 5 644,85 zł (netto 4 759,81 zł), co przy stale rosnących kosztach leczenia i utrzymania, nie jest wystarczające do pokrycia zobowiązania wysokości 30 833,51 zł.

Od 2012 roku choruję na (...), na skutek czego miewam problemy z pamięcią i rozeznanem w codziennych sprawach. Jediną osobą, na którą mogę liczyć i która bardzo wspiera mnie w codziennych sprawach jest moja córka Małgorzata z pomocą swojego męża.

Mając na uwadze cel bonifikaty (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych), konieczność zawarcia umowy dożywocia bez zamiaru wzbogacenia, wykładnię „na rzecz osoby bliskiej” przy wspólności małżeńskiej, szczególnie względy zdrowotne i rodzinne, jak również bliski upływ 10 letniego okresu uprzejmie proszę o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w całości i wstrzymanie windykacji”.

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. Warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu 1/4 części kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, o co wnosi Wnioskodawca, jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 20 stycznia 2026 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Mieszkalnictwa Rady Miasta Krakowa (opinia nr 255/2026) oraz

w dniu 24 lutego 2026 r. przez Komisję Budżetową i Finansów Rady Miasta Krakowa (opinia nr 398/2026). Z uwagi wydane pozytywne opinie, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.

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 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Łuszczkiewicza 9 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 30 833,51 zł.