

ZARZĄDZENIE NR 1440/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 07 lipca 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 619/10000 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 przy ul. Gdańskiej 34 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz pisma Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 maja 2026 r. w zw. z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 472) 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 619/10000 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 przy ul. Gdańskiej 34 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Stanisław Kracik

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 619/10000 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 przy ul. Gdańskiej 34 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 i 875) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania 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]* **ZWROTU** zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 619/10000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 293/21 obr. 23 jednostka ewidencyjna Śródmieście, 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 przy ul. Gdańskiej 34 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni, który to udział w gruncie został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2643/2014 z dnia 24 września 2014 r.**

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie ustalono, iż Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr 2643/2014 z dnia 24 września 2014 r. sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową położoną przy ul. Gdańskiej 34 stanowiącą działkę nr 293/21 obr. 23 jednostka ewidencyjna Śródmieście na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynki Rozproszone” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali, w tym na rzecz 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]* w budynku przy ul. Gdańskiej 34.

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 i 875).

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 wewnątrzosiedlowe, 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 Wnioskodawczyni nabyła udział w wysokości 619/10000 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym za cenę z bonifikatą, tj. za 2% wartości udziału w wysokości 5 315,38 zł.

W prowadzonym postępowaniu ustalono, iż umową sprzedaży Rep. A Nr 7113/2021 z dnia 16 czerwca 2021 r. Wnioskodawczyni (działająca poprzez umocowanego przedstawiciela – swoją mamę) sprzedała za kwotę 480 000 zł nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 619/10000 części na rzecz Państwa *[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]*, którzy nie byli dla Niej osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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. Zatem z tytułu zawarcia ww. umowy sprzedaży, na Wnioskodawczyni ciąży obowiązek zwrotu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej przy sprzedaży udziału w gruncie związanego z ww. lokalem mieszkalnym. Przedmiotowe wynika z faktu, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 619/10000 części związanego z lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Gdańskiej 34, tj. od dnia 24.09.2014 r. do dnia jego zbycia, tj. do dnia 16.06.2021 r. nie upłynęło 10 lat, zatem 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 260 453,69 zł. Powyższa 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 maja 2021 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 290 914,01 zł.

Pismem z dnia 3 listopada 2025 r. Wnioskodawczyni wystąpiła o odstąpienie od żądania od niej zwrotu bonifikaty podając w uzasadnieniu że cyt.: „Całość środków uzyskanych ze sprzedaży przeznaczyłam na zakup nowego lokalu mieszkalnego wraz z udziałami w gruncie (437/5000) w Republice Słowenii. Transakcję tę sfinalizowałam 8 lipca 2022 r., tj. 12 miesięcy i 22 dni od dnia sprzedaży mieszkania przy ulicy Gdańskiej 34. Pragnę podkreślić, że nie podejmowałam żadnych działań o charakterze spekulacyjnym – środki zostały przeznaczone wyłącznie na zaspokojenie moich potrzeb mieszkaniowych. Sprzedaż mieszkania była podyktowana koniecznością przeprowadzki do Słowenii, gdzie otrzymałam ofertę pracy i przeniosłam centrum mojego życia zawodowego i rodzinnego. Od marca 2021 roku moim centrum życiowym jest Słowenia, gdzie mieszkam i pracuję. Przed przeprowadzką przez prawie trzy lata pozostawałam osobą bezrobotną, co miało istotny wpływ na moją sytuację życiową i decyzje o wyjeździe za granicę. Otrzymana propozycja pracy w Słowenii była dla mnie szansą na poprawę stabilności finansowej i zapewnienie rodzinie bezpieczeństwa. Od początku moją intencją było zamieszkanie się w wyznaczonym terminie oraz przeznaczenie całej kwoty na cele mieszkaniowe. Opóźnienie w realizacji zakupu wynikało z przyczyn całkowicie ode mnie niezależnych. Proces zakupu nieruchomości w Słowenii przedłużył się z powodu lokalnych procedur administracyjnych i notarialnych, a także z uwagi na konieczność udziału tłumacza przysięgłego dwujęzycznego przy podpisaniu aktu notarialnego. Tłumacz ten nie był dostępny we wcześniejszym terminie, co uniemożliwiło szybsze sfinalizowanie zakupu. Dodatkowo, w styczniu 2022 r. złożyłam ofertę zakupu innego mieszkania, o czym świadczy załączona korespondencja z biurem nieruchomości. Pomimo mojej gotowości finansowej i formalnej, oferta została wykorzystana do podniesienia ceny wobec innego nabywcy. W rezultacie lokal został sprzedany innej osobie, co zmusiło mnie do ponownego rozpoczęcia poszukiwań i wydłużyło proces zakupu. Co istotne, wartość udzielonej bonifikaty za grunt pozostaje nieadekwatna w kontekście faktycznej transakcji sprzedaży mieszkania, ponieważ lokal został sprzedany po cenie rynkowej, odpowiadającej wartości samego mieszkania, bez uwzględnienia wartości gruntu. Oznacza to, że sprzedaż nie przyniosła mi jakiegokolwiek nienależnej korzyści wynikającej z bonifikaty, a transakcja miała charakter w pełni rynkowy i transparentny. Chciałabym również zaznaczyć, że zgodnie z kierunkiem i duchem ustawodawcy, wyrażonym w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz.U. 2018 poz. 1716), która zniósła użytkowanie wieczyste i automatycznie przeniosła prawo własności gruntu na właścicieli lokali, celem ustawodawcy było nie tylko uproszczenie relacji własnościowych, ale także zniesienie barier prawnych. W 2014 roku, działając w dobrej wierze i chcąc uregulować własność mieszkania, skorzystałam z dostępnej wówczas możliwości wykupu gruntu. Gdybym poczekała cztery lata, prawo własności zostałoby przeniesione automatycznie,

bez dodatkowych kosztów i ograniczeń w sprzedaży mieszkania, i nie znalazłabym się w obecnej trudnej sytuacji finansowej. Mieszkanie sprzedałam w 2021 roku, po wejściu w życie znowelizowanych przepisów. Mając na uwadze powyższe, proszę o przychylne rozpatrzenie mojego wniosku, z uwzględnieniem, że moje działania były podejmowane w dobrej wierze i zgodnie z celem ustawy, zmierzając do uregulowania stanu prawnego nieruchomości w sposób jasny i przejrzysty. Ponadto w styczniu 2025 roku urodziłam syna, który od urodzenia zmaga się z przewlekłą chorobą. W pierwszych trzech miesiącach jego życia (91 dni) przebywaliśmy w szpitalu, gdzie przeszedł dwie operacje ratujące życie. Cała ta sytuacja była dla mnie ogromnym obciążeniem emocjonalnym i finansowym. Opieka nad dzieckiem wymagającym stałej rehabilitacji, fizjoterapii i specjalistycznych terapii które są niezbędne dla jego zdrowia i rozwoju stanowi obecnie dla mnie ogromny wysiłek finansowy. Mając na uwadze powyższe okoliczności – losowe, rodzinne, zawodowe i proceduralne – zwracam się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku. Wierzę, że spełniam przesłanki określone w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, gdy przemawiają za tym szczególne względy. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby i odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w całości.”

Do wniosku zostało dołączone tłumaczenie przysięgłe nabycia nieruchomości położonej na terenie Słowenii, potwierdzenie przelewu środków oraz inne dokumenty.

Przedstawiony przez Wnioskodawczynię 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. Celem skorzystania z przepisów tej uchwały, tj. odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty bez konieczności indywidualnej zgody Rady Miasta Krakowa, konieczne jest przeznaczenie środków pochodzących ze sprzedaży lokalu z którym związany grunt zakupiony został z bonifikatą w ciągu 12 miesięcy na nabycie innej nieruchomości (położonej niekoniecznie w granicach Państwa Polskiego) przeznaczonej na cele mieszkaniowe. W tym przypadku faktycznie Wnioskodawczyni nabyła inną nieruchomość przeznaczoną na swoje cele mieszkaniowe, jednak przekroczyła termin 12 miesięcy o kilkanaście dni. Jak wynika z wniosku Wnioskodawczyni opóźnienie wynikało z kilku losowych przyczyn.

W przedmiotowej sprawie znajduje natomiast 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 12 maja 2026 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Mieszkalnictwa Rady Miasta Krakowa (opinia nr 294/2026) oraz w dniu 10 czerwca 2026 r. została wydana opinia pozytywna przez Komisję Budżetową i Finansów Rady Miasta Krakowa (opinia nr 449/2026).

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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym w budynku przy ul. Gdańskiej 34, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 290 914,01 zł.