

ZARZĄDZENIE NR 1642/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 04 sierpnia 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 5839/183746 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Telimeny 21 w Krakowie**

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, 912) 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 5839/183746 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Telimeny 21 w Krakowie.

§ 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 5839/183746 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*
położonym przy ul. Telimeny 21 w Krakowie

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, 912), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875, 912) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5839/183746 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 292/1 obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze, 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Telimeny 21 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 2892/2014 z dnia 31 października 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, że w dniu 31 października 2014 r. Gmina Miejska Kraków aktem notarialnym Repertorium A nr 2892/2014 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Telimeny 21 w Krakowie, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 292/1 obręb 57 Podgórze, na rzecz jej współużytkowników wieczystych, tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali - w tym na rzecz Wnioskodawców 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 Aneta Kargul - 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 Aneta Kargul - 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 z późn. 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 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 umowę notarialną Wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 5839/183746 części w gruncie związany z lokalem mieszkalnym przy ul. Telimeny 21 za cenę z bonifikatą, tj. za 2% wartości udziału, w wysokości 1 142,42 zł.

W dniu 8 marca 2022 r. aktem notarialnym Repertorium A nr 702/2022 Wnioskodawcy zbyli przedmiotowy lokal wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz osoby niebędącej dla zbywających osobą bliską 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. Z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 5839/183746 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym, tj. od dnia 31 października 2014 r. do dnia zbycia w drodze umowy sprzedaży, tj. do dnia 8 marca 2022 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie zbywających powstało zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 55 978,54 zł. Zwrotowi podlega ww. kwota po waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy

o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od listopada 2014 r. do lutego 2022 r. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 64 219,86 zł.

W dniu 22 grudnia 2025 r. Wnioskodawcy wystąpili z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu ww. bonifikaty, podając w uzasadnieniu, że nie byli świadomi obowiązku zwrotu bonifikaty, działali w dobrej wierze, a środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyli na własne cele mieszkaniowe, tj. spłatę kredytu hipotecznego. Wnioskodawcy opisali również trudną sytuację zdrowotną swojej rodziny. W przedmiotowym piśmie Państwo poinformowali cyt.: „Sprzedaż mieszkania (...) ściśle wynikała z potrzeby zmiany nieruchomości na bardziej dostosowaną do potrzeb naszej rodziny, zaś środki uzyskane ze sprzedaży zostały przeznaczone bezpośrednio na realizację własnego celu mieszkaniowego. Tym celem był zakup domu jednorodzinnego poza miastem, który nabyliśmy w dniu 18 maja 2021 r. Dom był w stanie deweloperskim i wymagał kompleksowego wykończenia, aby mógł nadawać się do zamieszkania. Warto dodać, że w tym samym okresie próbowaliśmy zarówno kupić nową nieruchomość jak i sprzedać dotychczasowe mieszkanie. (...) Chcemy również podkreślić, że mieszkanie znajduje się w budynku z lat 80-tych i wymagało remontu, co znacząco wpływało na niskie zainteresowanie osób kupujących. Znalazienie nabywcy było procesem długotrwałym, zwłaszcza w okresie pandemii, i wymagało wielokrotnego obniżania oferowanej ceny sprzedaży. Nabywcę mieszkania udało się znaleźć dopiero pod koniec 2021 r., a umowę przedwstępną podpisać w dniu 04 stycznia 2022 r. Zakup nowej nieruchomości został sfinansowany kredytem hipotecznym. W związku z tym, że w momencie nabycia domu nie posiadaliśmy jeszcze środków ze sprzedaży mieszkania, byliśmy zmuszeni wziąć kredyt na wyższą kwotę z pełnym zamiarem przeznaczenia środków ze sprzedaży mieszkania na jego wcześniejszą częściową spłatę. Po uzyskaniu tych środków przeznaczaliśmy kwotę w wysokości 100 000 zł (sto tysięcy złotych) na wspomnianą spłatę kredytu. (...) Kluczowy wpływ na decyzję o zmianie miejsca zamieszkania miała sytuacja zdrowotna naszego młodszego syna, który posiada nadane od urodzenia orzeczenie o niepełnosprawności oraz orzeczenie „Za życiem”. Ze względu na [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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] i związane z tym bardzo poważne zabiegi operacyjne, a także przewlekłą chorobę autoimmunologiczną oraz zwiększone ryzyko infekcji, zalecenia lekarskie wskazywały konieczność ograniczenia ekspozycji na duże skupiska ludzi i potencjalne źródła zakażeń. W okresie pandemii COVID-19 i częstych infekcji panujących w społeczeństwie, mieszkanie w bloku przestało zapewniać mu bezpieczne warunki. Nowy dom poza miastem dał możliwość stworzenia bezpieczniejszych warunków do leczenia oraz codziennego funkcjonowania, w tym oddzielnego pokoju, minimalizacji kontaktu ze skupiskami ludzi oraz zwiększenia odporności dziecka poprzez stabilniejsze i zdrowsze środowisko. Dodatkowo starszy syn choruje jeszcze na [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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]. Chcielibyśmy również podkreślić, że przy sprzedaży mieszkania działaliśmy w dobrej wierze, nie mając świadomości istnienia 10-letniego okresu ograniczenia zbycia po wykupie gruntu. Wykup udziału w gruncie przez Spółdzielnię Mieszkaniową w 2014 r. odbywał się zbiorczo, w imieniu lokatorów. (...) Narracja Spółdzielni w tym temacie wyraźnie sugerowała zasadność wyrażenia zgody na wykup gruntu przez wszystkich właścicieli. (...) Przytaczane były również przykłady kierowania do sądu pozwów o przymuszenie do wykupu zakończone ostatecznie wygraniem przez Spółdzielnię kilku spraw. Jednocześnie w żadnym z tych pism Spółdzielnia nie uświadamiała właścicieli lokali o związanych z wykupem ograniczeniem możliwości ewentualnej późniejszej sprzedaży. Mając na uwadze ryzyko ewentualnego pozwu ze strony Spółdzielni mające przymusić do wyrażenia zgody i wynikające z charakteru treści tych pism przeświadczenie o tym, że wyrażenie zgody na wykup nieruchomości gruntowych z bonifikatą

jest jedyną właściwą decyzją jaką możemy podjąć, a także niedoinformowanie przez Spółdzielnię o obowiązku ewentualnego zwrotu bonifikaty w przypadku wcześniejszej sprzedaży, zdecydowaliśmy się wyrazić zgodę na uczestnictwo w procesie wykupu. Ponadto nie została nigdzie wskazana konkretna kwota bonifikaty (...). Wszystkie te czynniki z pewnością miałyby wpływ na podjęcie decyzji o skorzystaniu z wykupu gruntu (...). Ponadto, co istotne, z perspektywy właściciela lokalu faktyczna różnica pomiędzy użytkowaniem wieczystym, a udziałem wykupionym nie wpływa na codzienne korzystanie z mieszkania. Stąd wykup był traktowany przez nas jako czynność rutynowa i formalna, bez świadomości tak daleko idących konsekwencji. Również w trakcie przygotowań do sprzedaży mieszkania Spółdzielnia nie przekazała żadnych informacji sugerujących, że nie minął jeszcze wymagany okres 10 lat, a zatem że zbycie lokalu może rodzić dodatkowe konsekwencje finansowe. (...) Ewentualne zobowiązanie finansowe w wysokości ponad 64 000 zł stanowiłoby dla naszej rodziny bardzo duże obciążenie i mogłoby poważnie naruszyć naszą stabilność finansową. Kwota wielokrotnie przewyższa nasze zdolności zarobkowe, a jej zwrot może spowodować konieczność zadłużania się. Sprzedaż mieszkania nie przyniosła nam bowiem korzyści majątkowej, a środki ze sprzedaży zostały przeznaczone wyłącznie na cele mieszkaniowe” (...).

Do wniosku dołączono kserokopie następujących dokumentów:

- 1) akt notarialny z dnia 8 marca 2022 r. Repertorium A nr 702/2022 – umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Telimeny 21 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie za cenę w łącznej kwocie 509 000 zł oraz przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 4 stycznia 2022 r.;
- 2) akt notarialny z dnia 18 maja 2021 r. Repertorium A nr 2894/2021 umowa sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki, na mocy której Wnioskodawcy nabyli nieruchomość położoną w Radziszowie, gmina Skawina, stanowiącą działkę ewidencyjną 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 94,65 m², oznaczonym numerem porządkowym 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] przy ul. Łanowej w Radziszowie, w stanie deweloperskim, za cenę w łącznej kwocie 540 000 zł;
- 3) potwierdzenia bankowe: wpływu w dniach 14 i 16 marca 2022 r. środków ze sprzedaży mieszkania przy ul. Telimeny oraz dokonania w dniu 28 kwietnia 2022 r. wcześniejszej spłaty kredytu w kwocie 101 062,24 zł;
- 4) orzeczenia o niepełnosprawności oraz zaświadczenie lekarskie „Za życiem” wydane dla syna wnioskodawców;
- 5) korespondencja ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Biezanów” w sprawie wykupu gruntu. Jak ustalono w księdze wieczystej 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] została ujawniona własność ww. nieruchomości położonej w Radziszowie na rzecz Wnioskodawców.

Stosownie do art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ w innych przypadkach, niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust. 2a ustawy może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 23 czerwca 2026 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Mieszkalnictwa Rady Miasta Krakowa (opinia nr 308/2026) oraz w dniu 7 lipca 2026 r. pozytywną opinię do wniosku wydała Komisja Budżetowa i Finansów Rady Miasta Krakowa (opinia nr 470/2026).

Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie Komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały.

Odnosząc się do skutków finansowych:

- 1) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodu Miasta Krakowa;

- 2) niniejsza regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta Krakowa;
- 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 ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Telimeny 21 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 64 219,86 zł.