



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.221.2025

**Pani
Agnieszka Łętocha
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani zapytanie w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Lubomirskiego 37, przekazane przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 27 lutego 2025 r., uprzejmie informuję.

Nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Lubomirskiego 37 stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w 1/2 części oraz osoby fizycznej w pozostałej części. W celu eliminacji aktualnego stanu prawnego kamienicy i przejęcia przez Gminę Miejską Kraków części z lokali mieszkalnych przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny pod sygn. akt [REDAKTED] od 9 lat toczy się postępowanie o zniesienie jej współwłasności. W trakcie postępowania sądowego współwłaściciele przedstawili stanowiska dotyczące wskazania do wyodrębnienia na wyłączną własność lokali usytuowanych w przedmiotowym budynku. Gmina Miejska Kraków mając na względzie obowiązujące w tym zakresie przepisy uchwały nr L/654/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2008 r. *w sprawie zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości, stanowiących w części własność Gminy Miejskiej Kraków w ramach posiadanego udziału dąży do pozyskania lokali mieszkalnych celem realizacji wniosków najemców o wykup.*

Kamienica pozostaje w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie. W oparciu o art. 8a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) ZBK co roku wypowiada stawki czynszu w lokalach znajdujących się w tym budynku. Zgodnie bowiem z ww. aktem prawnym właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

Zgodnie z art. 7 pkt 4 załącznika do zarządzenie nr 1396/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, nie rzadziej niż raz na dwa lata, podwyższa czynsze w lokalach mieszkalnych do wysokości nie niższej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub waloryzuje czynsze o wskaźnik inflacji. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Małopolskiego z 27 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa oraz województwa małopolskiego, nowa miesięczna wysokość czynszu za 1 m² wyniesie 21,40 zł. Wypowiedzenia stawek czynszowych do mieszkańców budynku przy ul. Lubomirskiego 37 w Krakowie zostały wysłane w grudniu 2024 r., a nowe stawki zaczną obowiązywać w większości przypadków w kwietniu br.

Osoby potrzebujące wsparcia finansowego mogą ubiegać się w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Krakowie o świadczenia, w tym świadczenia pieniężne, które określone są w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1283).

Pomoc społeczna udzielana jest osobom i rodzinom ze względu na trudne sytuacje życiowe, w tym również m.in. ubóstwo, niepełnosprawność czy długotrwałą lub ciężką chorobę. Pomoc społeczna udzielana jest wszystkim osobom spełniającym warunki do jej przyznania, na równych zasadach.

Z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie mogą korzystać osoby mające miejsce zamieszkania w Krakowie i tu przebywające. Jak wskazują przepisy ustawy o pomocy społecznej, o świadczenia pieniężne z pomocy społecznej, co do zasady, mogą się ubiegać osoby, które spełniają kryteria dochodowe określone w tej ustawie. Osoby przekraczające kryterium dochodowe mogą ubiegać się wyłącznie o zasiłek celowy specjalny. Zgodnie z ustawą kryteria dochodowe wynoszą:

- dla osoby samotnie gospodarującej - 1010 zł,
- dla osoby w rodzinie - 823 zł.

Zasiłek stały przysługuje osobie samotnie gospodarującej, niezdolnej do pracy z powodu wieku lub całkowicie niezdolnej do pracy, jeżeli jej dochód jest niższy od kryterium dochodowego osoby samotnie gospodarującej. W przypadku osoby samotnie gospodarującej zasiłek stały ustala się w wysokości różnicy między kryterium dochodowym osoby samotnie gospodarującej a dochodem tej osoby, z tym że kwota zasiłku nie może być wyższa niż 1229 zł miesięcznie. W przypadku osób w rodzinie, zasiłek stały przysługuje pełnoletniej osobie pozostającej w rodzinie, niezdolnej do pracy z powodu wieku lub całkowicie niezdolnej do pracy, jeżeli jej dochód, jak również dochód na osobę w rodzinie są niższe od kryterium dochodowego na osobę w rodzinie. W przypadku osoby w rodzinie, zasiłek stały ustala się w wysokości różnicy między kryterium dochodowym na osobę w rodzinie a dochodem na osobę w rodzinie.

Zasiłek okresowy przysługuje w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę, niepełnosprawność, bezrobocie, możliwość utrzymania lub nabycia uprawnień do świadczeń z innych systemów zabezpieczenia społecznego. Zasiłek okresowy przysługuje osobie samotnie

gospodarującej, której dochód jest niższy od kryterium dochodowego osoby samotnie gospodarującej. W przypadku osoby samotnie gospodarującej zasiłek okresowy ustala się do wysokości różnicy między kryterium dochodowym osoby samotnie gospodarującej a dochodem tej osoby, z tym że kwota zasiłku nie może być wyższa niż 823 zł miesięcznie. Zasiłek okresowy przysługuje rodzinie, której dochód jest niższy od kryterium dochodowego rodziny, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę, niepełnosprawność, bezrobocie, możliwość utrzymania lub nabycia uprawnień do świadczeń z innych systemów zabezpieczenia społecznego. W przypadku rodziny zasiłek okresowy ustala się do wysokości różnicy między kryterium dochodowym rodziny a dochodem tej rodziny, z tym, że kwota zasiłku okresowego nie może być niższa niż 50% różnicy między kryterium dochodowym rodziny a dochodem tej rodziny. Kwota zasiłku okresowego nie może być niższa niż 20 zł miesięcznie.

W celu zaspokojenia niezbędnej potrzeby bytowej może być przyznany zasiłek celowy. Zasiłek celowy może być przyznany w szczególności na pokrycie części lub całości kosztów zakupu żywności, części opłat mieszkaniowych, zakupu leków i leczenia, opału, odzieży, niezbędnych przedmiotów użytku domowego, drobnych remontów i napraw w mieszkaniu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach osobie lub rodzinie o dochodach przekraczających kryterium dochodowe może być przyznany:

- specjalny zasiłek celowy w wysokości nieprzekraczającej odpowiednio kryterium dochodowego osoby samotnie gospodarującej lub rodziny, który nie podlega zwrotowi,
- zasiłek okresowy, zasiłek celowy lub pomoc rzeczowa, pod warunkiem zwrotu części lub całości kwoty zasiłku lub wydatków na pomoc rzeczową.

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie realizuje również uchwałę nr XCV/1425/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 stycznia 2014 r. w sprawie programu ośłonowego dotyczącego udzielania mieszkańcom Gminy Miejskiej Kraków pomocy w zakresie dożywiania. W ramach ww. programu ośłonowego można ubiegać się o pomoc w zakresie dożywiania. Ponadto na podstawie ustawy o pomocy społecznej przyznawane są także świadczenia niepieniężne, m.in. praca socjalna, interwencja kryzysowa, niezbędne ubranie, usługi opiekuńcze. Świadczenia z pomocy społecznej przyznawane są na wniosek osoby zainteresowanej lub innej osoby, za zgodą osoby zainteresowanej. Wniosek o pomoc składa się w odpowiedniej Filii MOPS właściwej ze względu na miejsce zamieszkania wnioskodawcy.

Odnosząc się natomiast do kwestii zajmowania przez niektórych mieszkańców lokali mieszkalnych o zbyt dużej powierzchni wyjaśniam, że Gmina Miejska Kraków oferuje dwie usługi (procedury zewnętrzne) dotyczące zamiany lokali mieszkalnych:

- zamiana lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków ML-22;
- dobrowolna zamiana lokali mieszkalnych ML-25.

Obydwie usługi dotyczą jednak osoby, która posiada umowę najmu samodzielnego lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków, zawartą na czas nieoznaczony.

Mając powyższe na uwadze, mieszkańcy budynku przy ul. Lubomirskiego 37 nie mają możliwości skorzystać z procedury ML-22, gdyż lokale w tym budynku aktualnie nie wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, a skorzystanie z procedury ML-25 byłoby możliwe tylko w przypadku znalezienia przez osoby zainteresowane kontrahentów do dobrowolnej zamiany,

którzy posiadają umowę najmu samodzielnego lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków, zawartą na czas nieoznaczony.

O sposobie zniesienia współwłasności tej nieruchomości i przyznaniu na rzecz poszczególnych współwłaścicieli ustanowionych samodzielnych nieruchomości lokalowych ostatecznie zadecyduje Sąd. Wydział Skarbu Miasta nie ma wpływu na przebieg poszczególnych czynności procesowych, ani na termin zakończenia tego postępowania, który zależeć będzie wyłącznie od przyjętych przez Sąd ustaleń. Z praktyki postępowań wynika niestety, że sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości trwają wiele lat z uwagi na swój skomplikowany i wielowątkowy charakter, a ich długotrwałość determinuje również czas niezbędny do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych i ich rozpoznania przez Sąd.

W aktualnym stanie sprawy sądowej, wnioskodawca i Gmina Miejska Kraków, której jako pozostałemu współwłaścicielowi przysługuje status strony, oczekują na sporządzenie przez powołanego przez Sąd biegłego sądowego aktualizacji opinii niezbędnej do dalszego procedowania niniejszego postępowania.

Po prawomocnym rozstrzygnięciu niniejszej sprawy przez Sąd, możliwe będzie rozpatrzenie wniosków dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych przyznanych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w następstwie zniesienia współwłasności nieruchomości.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Mieszkalnictwa
4. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie
5. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
6. Zespół Radców Prawnych
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. aa