

## Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 4 w budynku położonym na os. 2 Pułku Lotniczego 46 zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 782, 985, 1039 i 1180) zbywany będzie na rzecz jego najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, zaś sprzedaż nastąpi w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy. Ponadto, zbycie przedmiotowego lokalu następuje na zasadach określonych przepisami powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 566 poz. 3721, Nr 591 poz. 3896, z 2010 r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011 r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012 r. poz. 7725, z 2013 r. poz. 4655 i 5430, z 2014 r. poz. 3439).

Państwo Stanisława i Jan Olesko nie nabyli uprawnień wynikających z w/w uchwały umożliwiających wykup najmowanego przez nich lokalu mieszkalnego nr 4 usytuowanego w budynku na os. 2 Pułku Lotniczego 46 w Krakowie z bonifikatą.

Jak wynika z treści postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty (sygn. akt INs 1754/13/N) z dnia 7.11.2014r. spadek po zmarłej w dniu 14.01.2001r. – Pani Wiktorii Partyła (będącej matką Pani Stanisławy Olesko oraz właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Grzegorza z Sanoka 13 w Krakowie) nabyła m.in. Pani Stanisława Olesko w udziale wynoszącym 1/4 części.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Państwa Stanisławy i Jana Olesko negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanym przepisem *„nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3 października 2003 r. pozostawał lub jest właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości, na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (...)”*. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Państwa Stanisławy i Jana Olesko o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8<sup>2</sup> ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem §8<sup>2</sup> ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych *„w razie zaistnienia którejkolwiek z negatywnych przesłanek (...) Rada Miasta Krakowa może w przypadkach uzasadnionych, po uzyskaniu pozytywnej opinii ze strony merytorycznych komisji Rady, podejmować indywidualne uchwały dopuszczające sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty, z równoczesnym określeniem wysokości stawki procentowej bonifikaty.”*

W związku z powyższym, w kwestii możliwości rozpatrzenia sprawy pod kątem przypadków uzasadniających podejmowanie przez Radę Miasta Krakowa indywidualnych

uchwał wyrażających zgodę na sprzedaż lokalu z bonifikatą, bierze się pod uwagę kryteria wynikające z §8<sup>2</sup> ust. 8 uchwały Nr XLVI/568/08, badając ich występowanie po stronie najemcy.

Pierwsze z nich dotyczy porównania wartości lokalu mieszkalnego mającego być przedmiotem wykupu od Gminy Miejskiej Kraków z wartością nieruchomości lub praw, których posiadanie przez najemcę przesądziło o niemożności zastosowania bonifikaty w trybie ogólnym uchwały mieszkaniowej, natomiast drugie kryterium odnosi się do rzeczywistej sytuacji mieszkaniowej najemcy, w tym niemożności (bądź bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) zamieszkiwania w innym lokalu lub budynku, do którego najemca posiada tytuł prawny, czy to dotyczący praw majątkowych o charakterze rynkowym (zbywalnym), czy też ograniczony jedynie do osobistych (niezbywalnych) uprawnień posiadania (używania) lokalu bądź budynku.

Korzystając ze wskazanej możliwości najemcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na ich rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa wyżej wymienieni podnieśli m.in., iż Pani Stanisława Olesko odziedziczyła po matce spadek (w udziale w wysokości 1/4 części) w skład którego weszła działka zabudowana budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Grzegorza z Sanoka w Krakowie. Jak ustalono w oparciu o treść księgi wieczystej Nr KR1P/00209074/9 Pani Stanisława Olesko jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/4 części działki nr 220 o pow. 0,0548 ha, obr. 12 Nowa Huta.

Z dostarczonego przez wyżej wymienionych operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 27 lutego 2015 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Alicję Węgrzyniak wynika, iż działka nr 220 o pow. 0,0548 ha, obręb 12 Nowa Huta pozostaje zabudowana 100-letnim wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym o pow. użytkowej 42 m<sup>2</sup>. Budynek jest niepodpiwniczony, parterowy, składa się z korytarza, kuchni, dwóch pokoi i łazienki. W przedstawionej opinii biegły wyjaśnia, iż stan techniczny budynku jest zły, drewniane elementy budynku z widocznymi zniszczeniami przez szkodniki, konstrukcja dachu w złym stanie, dach pofałdowany, ubytki w dachówkach, wymurowane ściany z pustaków nieotynkowane, stolarka okienna i drzwiowa z wypaczeniami, wszystkie pomieszczenia budynku ogrzewane jednym piecem węglowym. Zgodnie z przedstawioną wyceną wartość rynkowa udziału 1/4 części nieruchomości przy ul. Grzegorza z Sanoka 13 określona została na kwotę 13 900,00 zł.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 28 stycznia 2015 r. wynika m.in., iż odnotowano obniżkę czynszu udzieloną Panu Janowi Olesko w okresie od 01.08.2008 r. do 31.08.2012 r. oraz dodatek mieszkaniowy udzielony w okresie:

01.08.2008 r. – 31.01.2009 r. (481,06 zł)

01.02.2009 r. – 31.07.2009 r. (483,33 zł)

01.09.2009 r. – 28.02.2010 r. (487,46 zł)

01.03.2010 r. – 31.08.2010 r. (499,92 zł)

01.09.2010 r. – 28.02.2011 r. (578,32 zł)

01.03.2011 r. – 31.08.2011 r. (479,60 zł)

01.09.2011 r. – 29.02.2012 r. (452,52 zł)

01.03.2012 r. – 31.08.2012 r. (443,70 zł)

Pismem ML-01-7124.188.2015.JZ z dnia 22 maja 2015 r. Wydział Mieszkalnictwa poinformował m.in., że jedynymi najemcami lokalu mieszkalnego położonego przy os. 2 Pułku Lotniczego 46 pozostają Państwo Stanisława i Jan Olesko. Odnosząc się z kolei do kwestii posiadania przez Panią Stanisławę Olesko udziału wynoszącego 1/4 cz. nieruchomości przy ul. Grzegorza z Sanoka 13 w Krakowie Wydział Mieszkalnictwa

stwierdził, iż powyższy udział nie stanowi podstawy do podejmowania działań mających na celu rozwiązanie umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Rozpatrując wniosek Państwa Stanisławy i Jana Olesko zarówno Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały w w/w sprawie. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionych w dniu 9 czerwca 2015 r. (opinia pozytywna nr 87/2015), znak BR.01.0014.2.5.87.2015 proponująca bonifikatę w wysokości 86%), zaś druga Komisja w dniu 23 czerwca 2015 r. (opinia pozytywna nr 137/15 znak BR-01.0014.2.3.126.2015 proponująca bonifikatę w wysokości 86%).

Wobec uzyskanych zgodnie z w/w uchwałą Rady Miasta Krakowa pozytywnych opinii merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, zasadnym jest skierowanie niniejszej sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa oraz podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie.