

**ZARZĄDZENIE NR 529/2004
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 7.04.2004 r.**

w sprawie sposobu postępowania Gminy Miejskiej Kraków dotyczącego adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnej użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Na podstawie art. 30 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903) i uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz na podstawie punktu 6 ust. 1 Rozdziału IX uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa – zarządza się co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się sposób postępowania Gminy Miejskiej Kraków w sprawie adaptacji wolnych przestrzeni w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków, zgodny z załącznikiem.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Magistratu.

§ 3.

Tracą moc:

1. Uchwała Nr 683/96 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 24 czerwca 1996 r. w sprawie adaptacji powierzchni wspólnej użytku na lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Krakowa;
2. Uchwała Nr 100/2000 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 07 lutego 2000 r. w sprawie zasad wspierania i pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez adaptację wolnych przestrzeni w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Krakowa.

§ 4.

Rozpoczęte adaptacje w oparciu o uchwały powołane w § 3 realizowane będą zgodnie z ich zapisami.

§ 5.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik

Do Zarządzenia
Prezydenta Miasta Krakowa
Nr

Sposób postępowania Gminy Miejskiej Kraków w sprawie adaptacji wolnych przestrzeni w budynkach wspólnot mieszkaniowych

1. Gmina Miejska Kraków, niezależnie od posiadanego udziału w nieruchomości, w głosowaniu uchwał dotyczących:
 - wyłonienia przez wspólnotę mieszkaniową Inwestora
 - zmiany przeznaczenia części wspólnej w nieruchomości i adaptacji jej na cele mieszkalne przychyła się do woli większości właścicieli lokali wyodrębnionych.
2. Gmina Miejska Kraków wnioskuję, aby:
 - wspólnota zleciła wykonanie przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego, który będzie podstawą do ustalenia pożytków z tytułu udostępnienia części wspólnej do adaptacji (szacunek wartości 1 m² powierzchni niemieszkalnej wspólnego użytku) lub akceptuje decyzję właścicieli, iż adaptacja będzie wykonana w zamian za remont części wspólnych;
 - uchwały miały formę aktu notarialnego i zawierały zapisy wynikające z art. 22 ustawy o własności;
 - Inwestor ponosił ryzyko i wszelkie koszty związane z adaptacją, łącznie z kosztami zmiany aktów notarialnych członków wspólnoty mieszkaniowej, także tych członków wspólnoty, którzy nabyli lokal mieszkalny w trakcie trwania adaptacji.
3. W zebraniu wspólnoty mieszkaniowej uczestniczy przedstawiciel Gminy Miejskiej Kraków, posiadający notarialne pełnomocnictwo do jej reprezentowania.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Udzielenie zgody na adaptację na cele mieszkalne części wspólnych w budynkach wspólnot wymaga podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową.

Gmina odchodzi od dotychczas obowiązujących zasad, gdyż uniemożliwiają one prawne uregulowanie kwestii przeniesienia własności na rzecz Inwestora.

Osoba zainteresowana adaptacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwraca się do zarządu wspólnoty o umożliwienie inwestycji.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/295/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2003r. w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków, Gmina przychyliła się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnej w nieruchomości i adaptacji jej na cele mieszkalne.

W świetle powyższego uchylene uchwały Nr 638/96 oraz Nr 100/2000 Zarządu Miasta Krakowa jest zasadne.