

**ZARZĄDZENIE NR 119/2007**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 23 stycznia 2007 roku**

**w sprawie określenia warunków i zasad postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 05.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.), art. 11 ust. 1 i art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami) i art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) zarządza się co następuje:

§ 1.

Wprowadza się warunki i zasady postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Mieszkalnictwa.

§ 3.

Tracą moc Zarządzenia:

1. Nr 529/2004 z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie postępowania Gminy Miejskiej Kraków dotyczącego adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
2. Nr 1074/2005 z dnia 17 czerwca 2005 r. w sprawie postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Skarbu Państwa dotyczącego adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

**Warunki i zasady postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.**

## **Rozdział I** **Definicje**

### § 1

Ilekcroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) **wspólnocie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości
- 2) **„małej wspólnocie mieszkaniowej”** – należy przez to rozumieć wspólnoty mieszkaniowe, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami nie wyodrębnionymi jest większa niż siedem
- 3) **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
- 4) **zarządzie wspólnoty mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć wyłącznie osoby fizyczne wybrane spośród właścicieli lub spoza ich grona
- 5) **zarządcy nieruchomości** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości nadaną w trybie przepisów działu V rozdział 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)
- 6) **operacie szacunkowym** – należy przez to rozumieć sporządzoną na piśmie przez rzeczoznawcę majątkowego opinię o wartości nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)
- 7) **inwestorze** – należy przez to rozumieć podmiot dokonujący adaptacji części wspólnych nieruchomości
- 8) **ustawie o własności lokali** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami)

## **Rozdział II** **Postanowienia ogólne**

### § 2.

1. Wspólnota mieszkaniowa w drodze uchwały zleca wykonanie operatu szacunkowego, który określi wartość powierzchni stanowiącej część wspólną nieruchomości przeznaczoną do adaptacji i zbycia na rzecz inwestora. Operat szacunkowy, o którym mowa powyżej stanowi podstawę do ustalenia przez wspólnotę mieszkaniową ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni stanowiącej część wspólną nieruchomości.

2. W przypadku braku inwestora zainteresowanego adaptacją i nabyciem powierzchni stanowiącej część nieruchomości wspólnej, dopuszcza się również możliwość zorganizowania przetargu nieograniczonego pisemnego lub ustnego, w wyniku którego zostanie wyłoniony inwestor, jak również zostanie ustalona cena 1 m<sup>2</sup>. Zasady przeprowadzenia przetargu i sposób jego publikacji określą członkowie wspólnoty mieszkaniowej w drodze stosownej uchwały.

### § 3.

Inwestor lub inwestorzy zobowiązani są przedłożyć wspólnocie mieszkaniowej założenie koncepcyjne projektowanych adaptacji części wspólnych nieruchomości najpóźniej na 3 tygodnie przed podjęciem stosownej uchwały w formie aktu notarialnego. Powyższe założenie koncepcyjne powinno zawierać w szczególności rzut kondygnacji z zaznaczonymi częściami, które zostaną zaadaptowane na lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu.

### § 4.

1. Po akceptacji przez inwestora lub inwestorów warunków (w szczególności ceny, zasad płatności i terminów realizacji inwestycji) określonych przez członków wspólnoty mieszkaniowej w drodze stosownej uchwały, zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest obowiązany zwołać zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z art. 32 ustawy o własności lokali. Powyższe zebranie musi być protokołowane przez notariusza.
2. Na zebraniu, o którym mowa powyżej członkowie wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali są zobowiązani podjąć uchwały w sprawie wyrażenia zgody na:
  - 1) przeznaczenie części powierzchni wspólnej do adaptacji na rzecz określonego inwestora,
  - 2) wyłączenie adoptowanej powierzchni z części wspólnej nieruchomości,
  - 3) ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji na rzecz inwestora,
  - 4) zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowaną powstaniem nowego lokalu w wyniku adaptacji,
  - 5) zbycie lokalu powstałego w wyniku adaptacji części wspólnej na rzecz inwestora,
  - 6) udzielenie zarządowi wspólnoty mieszkaniowej stosownego pełnomocnictwa do dokonania prawem przewidzianych czynności.
3. Ponadto w uchwale, o której mowa w ust. 2 członkowie wspólnoty mieszkaniowej powinni określić:
  - 1) cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej do adaptacji,
  - 2) warunki i terminy zapłaty określonej ceny,
  - 3) termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji,
  - 4) termin przystąpienia zarządu wspólnoty mieszkaniowej do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji na rzecz inwestora.
4. W przypadku „małych wspólnot” wspólnota mieszkaniowa w uchwale, która nie jest protokołowana przez notariusza wyraża zgodę na adaptację na powyższych zasadach.
5. Do przedwstępnej umowy przyrzeczenia wyodrębnienia i zbycia lokalu powstałego w wyniku adaptacji przystępują wszyscy właściciele lokali wydzielonych i pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

## § 5.

Wszelki koszty związane z przygotowaniem i wykonaniem adaptacji części wspólnej nieruchomości ponosi inwestor, w tym również koszty związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych.

## § 6.

Na warunkach określonych powyżej dopuszcza się również możliwość zbycia na rzecz inwestora pomieszczenia powstałego z części nieruchomości wspólnej po uzyskaniu stosownego zaświadczenia o samodzielności lokalu wydanego zgodnie z art. 2 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali.

**Rozdział III****Zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawie wyrażania zgody na adaptację części wspólnej nieruchomości**

## § 7.

1. Stanowisko pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w kwestiach związanych z adaptacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa ustalane jest na posiedzeniach Zespołu zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali pozyskanych w wyniku adaptacji strychów powołanego stosownym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.
2. Przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa posiadają stosowne pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego upoważniające do podejmowania decyzji określonych w § 4 niniejszego załącznika.
3. Pełnomocnicy, o których mowa w ust. 2 w razie potrzeby uczestniczą w zebraniach wspólnot mieszkaniowych protokołowanych przez notariusza.
4. Podpisując uchwały lub przedwstępne umowy, o których mowa w niniejszym załączniku pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa kierują się w szczególności interesem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.
5. W przypadku zagrożenia naruszenia interesu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w wyniku podjętej uchwały przez członków wspólnoty mieszkaniowej, pełnomocnik, o którym mowa w ust. 2 zaskarża uchwałę do sądu zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali.

**Rozdział IV****Przepisy przejściowe**

## § 8.

W budynkach, w których wyrażono zgodę na adaptację w oparciu o:

- uchwałę nr 683/96 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 24 czerwca 1996 r. w sprawie adaptacji powierzchni wspólnego użytku na lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Krakowa

i

- uchwałę 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

zawiesza się sprzedaż lokali mieszkalnych na czas potrzebny do wyodrębnienia nowych lokali powstałych poprzez adaptację przestrzeni strychowej.