

ZARZĄDZENIE NR 2269/2007
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 26 października 2007 roku

w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa 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 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z późn. zm.), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) oraz art. 195 - 221 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), oraz ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. - Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się zasady reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa 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 i Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

**Zasady reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy
Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa.**

**Rozdział I
Definicje**

§ 1

Ilekróć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) **wspólnocie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości
- 2) **„małej wspólnocie mieszkaniowej”** – należy przez to rozumieć wspólnoty mieszkaniowe, w których liczba lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest nie 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 podmioty wykonujące działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami na podstawie przepisów 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) **kosztach zarządu nieruchomością wspólną** – należy przez to rozumieć m. in. wydatki określone w art. 14 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.)
- 7) **opłatach niezależnych od właściciela** – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
- 8) **ustawie o własności lokali** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami)
- 9) **pełnomocniku Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa** – należy przez to rozumieć pracownika właściwego wydziału działającego na podstawie stosownego pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Krakowa
- 10) **właściwym Wydziale** – należy przez to rozumieć wydział właściwy do spraw mieszkalnictwa

**Rozdział II
Postanowienia ogólne**

§ 2

1. Gminie Miejskiej Kraków lub Skarbowi Państwa, jako dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same prawa i obowiązki jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.
2. Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa nie sprawuje żadnych funkcji nadzorczych nad poszczególnymi członkami wspólnoty mieszkaniowej, zarządem wspólnoty mieszkaniowej, ani zarządcą nieruchomości wspólnej.

3. Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa we własnym imieniu wykonują prawo kontroli działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości wspólnej. Kontrola ta ma charakter właścicielski i wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o własności lokali.

§ 3

1. Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa są zobowiązani do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zgodnie z posiadanym udziałem oraz ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokali będących ich własnością.
2. Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa są zobowiązani do utrzymania swoich lokali w należytym stanie, przestrzegania porządku domowego, korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałania z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Rozdział III

Wybór zarządu wspólnoty mieszkaniowej i zarządcy nieruchomości

§ 4

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest większa niż 7 właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

§ 5

1. Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nie mogą być członkami zarządu wspólnoty mieszkaniowej.
2. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy udział w nieruchomości wspólnej Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa jest równy lub większy niż 50 %, na wniosek użytkowników lokali będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa właściwy Wydział wnioskuje do wspólnoty mieszkaniowej o podjęcie uchwały rozszerzającej skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej o przedstawicieli wskazanych przez użytkowników lokali.
3. W przypadku określonym w ust. 2 pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa podpisuje się za podjęciem uchwały rozszerzającej skład zarządu o przedstawicieli wskazanych przez użytkowników lokali będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa niezależnie od wyniku głosowania pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej.

§ 6

1. W przypadku uchwał wspólnot mieszkaniowych dotyczących odwołania dotychczasowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz powołania nowego – pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, w przypadku wątpliwości co do zasadności powyższych działań zwraca się do zarządcy nieruchomości lub do zarządu wspólnoty mieszkaniowej z prośbą o udzielenie stosownych wyjaśnień w sprawie przyczyn odwołania i powołania nowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej.
2. Głosami Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nie mogą być rozstrzygane sprawy sporne pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej dotyczące odwołania i powołania nowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W powyższym przypadku pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa niezależnie od posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej wstrzymuje się od głosu.

3. W przypadku, gdy pod uchwałami wspólnoty mieszkaniowej o odwołaniu i powołaniu nowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej podpisało się za podjęciem ww. uchwał większość właścicieli lokali wyodrębnionych oraz nie zachodzi uzasadniona obawa, iż istnieje konflikt pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej, pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa popiera powyższe uchwały.

§ 7

Zasady określone w § 6 niniejszego załącznika stosuje się odpowiednio do odwołania i powołania zarządcy nieruchomości.

§ 8

W odniesieniu do budynków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych dotychczas przez Zarząd Budynków Komunalnych, w których udział w nieruchomości wspólnej Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa jest równy lub wyższy niż 50 %, bądź jest to mała wspólnota mieszkaniowa, dokonuje się wyboru zarządcy nieruchomości spośród co najmniej 3 ofert podmiotów posiadających licencje zarządcy nieruchomości. W tym przypadku pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa przy wyborze zarządcy nieruchomości kieruje się kryterium ceny usługi.

§ 9

1. W przypadkach, gdy dotychczasowy zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca nieruchomości nie wypełnia swoich obowiązków w sposób należyty, w szczególności naruszając zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością lub przepisy prawa, a członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie podejmują żadnych działań mających na celu zapobieżenie zaistniałej sytuacji, właściwy Wydział może skierować do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa wniosek o wystąpienie do sądu o powołanie zarządcy sądowego dla tej nieruchomości.
2. Właściwy Wydział wnioskuje o wskazanie kandydatów na zarządców sądowych do właściwego Stowarzyszenia zrzeszającego licencjonowanych zarządców nieruchomości.
3. W uzasadnionych wypadkach Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa dołącza się do trwającego postępowania o wyznaczenie zarządcy sądowego poprzez poparcie wniosku członków wspólnoty mieszkaniowej lub jego zanegowanie.

§ 10

1. W przypadkach, gdy członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mogą wyłonić kandydata na zarządcę nieruchomości, a nie zachodzą przesłanki uzasadniające wystąpienie do sądu o powołanie zarządcy sądowego, właściwy Wydział wnioskuje do właściwego Stowarzyszenia zrzeszającego licencjonowanych zarządców nieruchomości o wskazanie kilku kandydatów posiadających odpowiednie przygotowanie zawodowe i nienaganny przebieg dotychczasowej pracy.
2. Niezwłocznie po otrzymaniu listy kandydatów, o której mowa w ust. 1, właściwy Wydział przekazuje ją do odpowiedniej wspólnoty mieszkaniowej celem wyboru kandydata na zarządcę nieruchomości i podjęcia stosownej uchwały. W tym przypadku pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa głosując pod uchwałą o wyborze zarządcy nieruchomości kieruje się kryterium ceny usługi.

§ 11

Informacje o odwołaniu i powołaniu nowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej, jak również informacje o zmianie zarządcy nieruchomości właściwy Wydział ma obowiązek

przesłać w terminie 10 dni od daty otrzymania powyższych informacji do Zarządu Budynków Komunalnych.

Rozdział IV

Zasady głosowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych

§ 12

Uchwały wspólnot mieszkaniowych są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

§ 13

Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa podpisują uchwały wspólnot mieszkaniowych działając na podstawie stosownego pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Krakowa.

§ 14

1. Uchwały wspólnot mieszkaniowych przedkładane pełnomocnikowi Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w drodze indywidualnego zbierania głosów powinny być składane przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub upoważnionego zarządcę nieruchomości w Punkcie Obsługi Mieszkańców.
2. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa podpisuje uchwałę w drodze indywidualnego zbierania głosów tylko w przypadku, gdy głosy pod uchwałą zbiera członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub upoważniony zarządca nieruchomości.

§ 15

1. Jeżeli konkretna sprawa będąca przedmiotem uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie godzi w interes Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w głosowaniu nad przedmiotową uchwałą opowiada się za większością właścicieli lokali wyodrębnionych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Głosami pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nie mogą być rozstrzygane sprawy sporne pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej, niezależnie od posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej przez Gminę Miejską Kraków lub Skarb Państwa. W powyższych sprawach pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa wstrzymują się od głosu.
3. Jeżeli uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest sprzeczna z interesem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa oddaje głos w pozycji przeciw i składa odpowiedni wniosek do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa celem zaskarżenia danej uchwały do sądu.

§ 16

1. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa podpisuje uchwały wspólnot mieszkaniowych, gdy co najmniej większość właścicieli lokali wyodrębnionych oddała swój głos pod konkretnymi uchwałami.
2. Od powyższej zasady odstępstwo jest możliwe w przypadku, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca nieruchomości nie może zebrać większej ilości podpisów

właścicieli lokali wyodrębnionych z przyczyn niezależnych od nich. Przyczyny powyższe powinny zostać uprawdopodobnione w sposób nie budzący wątpliwości.

Rozdział V

Zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących dodatkowej opłaty z tytułu uciążliwości lokali użytkowych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa

§ 17

Wspólnota mieszkaniowa w drodze stosownej uchwały na podstawie art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali może ustalić zwiększenie obciążenia dla właściciela lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 18

1. Po otrzymaniu uchwały, o której mowa w § 17 właściwy Wydział winien zorganizować wizję lokalną. W wizji winni uczestniczyć przedstawiciele Zarządu Budynków Komunalnych oraz zarządcy nieruchomości lub zarządu wspólnoty mieszkaniowej.
2. Jednocześnie właściwy Wydział zwraca się niezwłocznie do:
 - a) Zarządu Budynków Komunalnych z prośbą o przekazanie wykazu najemców gminnych lokali użytkowych znajdujących się w danym budynku wspólnoty mieszkaniowej wraz z przesłaniem kserokopii umów najmu oraz informacją o działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym i ewentualnymi skargami mieszkańców na prowadzoną w nim działalność
 - b) zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości z prośbą o przedstawienie stosownej kalkulacji uzasadniającej zwiększenie obciążenia Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa z tytułu uciążliwości lokali użytkowych będących ich własnością.
3. Po zweryfikowaniu roszczenia wspólnoty mieszkaniowej pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa wyraża zgodę na dodatkowe obciążenie Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, albo składa odpowiedni wniosek do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa celem zaskarżenia danej uchwały do sądu, po uprzednim wezwaniu wspólnoty mieszkaniowej do jej anulowania.
4. W uzasadnionych przypadkach, właściwy Wydział prowadzi stosowne negocjacje ze wspólnotą mieszkaniową mające na celu wypracowanie stanowiska kompromisowego w zakresie wysokości dodatkowego obciążenia, jak również powierzchni lokali użytkowych objętych zwiększoną opłatą.

§ 19

Zarząd Budynków Komunalnych jest zobowiązany każdorazowo do powiadomienia właściwego Wydziału o powstałych pustostanach lokali użytkowych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa oraz do powiadamiania o zmianie najemcy lokalu użytkowego wraz z podaniem nowego rodzaju prowadzonej w nim działalności w terminie 10 dni od dnia zaistnienia powyższych okoliczności.

§ 20

1. W przypadku zbycia lokalu użytkowego lub powstania pustostanu właściwy Wydział niezwłocznie wydaje stosowną dyspozycję do Zarządu Budynków Komunalnych o zaprzestaniu wpłacania dodatkowej opłaty z tytułu uciążliwości lokali użytkowych informując o tym fakcie równocześnie właściwą wspólnotę mieszkaniową.

2. Po ponownym wynajęciu lokalu użytkowego właściwy Wydział ponownie analizuje zasadność powyższego obciążenia stosując zasady wynikające z § 18 niniejszego załącznika.

Rozdział VI

Zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących wykonywania remontów części wspólnych nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa

§ 21

Wykonanie przebudowy lub remontu części wspólnych nieruchomości należy do czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną i wymaga podjęcia przez członków wspólnoty mieszkaniowej stosownej uchwały, określającej zakres prac remontowych lub przebudowy, sposób ich finansowania oraz zasady wyboru wykonawcy.

§ 22

1. W uzasadnionych wypadkach – przed złożeniem podpisu pod uchwałą wspólnoty mieszkaniowej - pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa zwraca się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości z prośbą o przesłanie stosownego kosztorysu, protokołu konieczności wykonania prac remontowych, harmonogramu realizacji prac remontowych, jeżeli wykonywany remont będzie ingerował w lokale będące własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lub utrudniał korzystanie z nich, a także przeprowadza stosowną wizję lokalną.
2. Przedmiotem wizji, o której mowa powyżej powinna być w szczególności ocena zasadności przeprowadzenia remontu, zakresu zaplanowanych prac remontowych, jak również weryfikacja zaplanowanych na ten cel środków finansowych przez wspólnotę mieszkaniową.
3. Kosztorys powinien zostać sprawdzony i zaopiniowany przez pracownika właściwego Wydziału posiadającego stosowne przygotowanie zawodowe w tym zakresie.

§ 23

Uchwały dotyczące prac remontowych na podstawie, których część prac będzie wykonywana również w lokalach będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lub utrudniała korzystanie z nich, właściwy Wydział jest zobowiązany do niezwłocznego przesłania kserokopii takiej uchwały do Zarządu Budynków Komunalnych celem powiadomienia użytkowników lokali gminnych o realizowanym remoncie.

§ 24

1. W przypadku powzięcia przez właściwy Wydział informacji o konieczności wykonania remontu, którego niewykonanie może skutkować zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców danego budynku, albo w konsekwencji może doprowadzić do degradacji nieruchomości, właściwy Wydział będzie wnioskować do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości o podjęcie stosownych uchwał remontowych i ich realizację.
2. W przypadku opisanym w ust. 1 pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa podpisuje się za podjęciem przedmiotowej uchwały niezależnie od wyniku głosowania pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział VII
Polityka finansowa Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w stosunku do
wspólnot mieszkaniowych

§ 25

1. Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłaty niezależne od właściciela na wskazane konto bankowe wspólnoty mieszkaniowej na podstawie stosownego naliczenia zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości.
2. Po otrzymaniu naliczenia, o którym mowa w ust. 1 właściwy Wydział niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 10 dni od daty otrzymania wydaje stosowną dyspozycję do Zarządu Budynków Komunalnych w sprawie przekazania środków finansowych na konto wspólnoty mieszkaniowej.

§ 26

1. Wysokość zaliczki eksploatacyjnej i remontowej jest ustalana przez członków wspólnoty mieszkaniowej w formie uchwały.
2. Wysokość opłat niezależnych od właściciela jest ustalana przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcę nieruchomości w oparciu o analizę faktur za zużyte media pochodzące z lat poprzednich, jak również na podstawie przepisów prawa miejscowego.

§ 27

1. W przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie których następuje zwiększenie zaliczki eksploatacyjnej pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa bada zasadność podniesienia stawki. W tym celu zwraca się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości z prośbą o dostarczenie kalkulacji uzasadniającej zwiększenie zaliczki eksploatacyjnej. W przypadku braku kalkulacji lub stwierdzenia na koniec danego roku kalendarzowego nadwyżki z tytułu kosztów eksploatacji pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa wnioskuję do wspólnoty mieszkaniowej o rozważenie możliwości pozostawienia zaliczki eksploatacyjnej na dotychczasowym poziomie.
2. W przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie których następuje zwiększenie zaliczki remontowej pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa bada zasadność podniesienia stawki. W tym celu zwraca się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości z prośbą o dostarczenie stosownej kalkulacji, planu gospodarczego lub protokołu konieczności wykonania konkretnego remontu. W przypadku niedostarczenia przedmiotowych dokumentów pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa wnioskuję do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości o rozważenie możliwości pozostawienia zaliczki remontowej na dotychczasowym poziomie lub zawieszenie gromadzenia środków finansowych na fundusz remontowy.
3. W przypadku konieczności wykonania remontu przez wspólnotę mieszkaniową, którego niewykonanie może skutkować zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców danego budynku, albo w konsekwencji może doprowadzić do degradacji nieruchomości, a ilość środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym jest niewystarczająca, pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa wnioskuję do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości o podjęcie stosownych uchwał dotyczących podniesienia dotychczasowej zaliczki remontowej lub w przypadku jej braku, uchwalenia obowiązującej.

§ 28

1. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nie wyraża zgody na przebieganie środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym celem pokrycia niedoboru powstałego w opłatach niezależnych od właściciela.
2. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa wyrażą zgodę w uzasadnionych przypadkach na przebieganie nadwyżki powstałej z rozliczenia kosztów funduszu eksploatacyjnego na fundusz remontowy celem sfinansowania zaplanowanych remontów.

§ 29

1. Opłaty niezależne od właściciela podlegają rozliczeniu.
2. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nie wyraża zgody na przebieganie nadpłaty powstałej po rozliczeniu opłat niezależnych od właściciela na fundusz remontowy lub fundusz eksploatacyjny.
3. Właściwy Wydział odnośnie uchwał tej treści podjętych przez członków wspólnoty mieszkaniowej, po sprawdzeniu wysokości powstałej nadpłaty przypadającej na udział Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w danej nieruchomości, jak również po sprawdzeniu wysokości miesięcznego przypisu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa będzie składał stosowny wniosek do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa celem zaskarżenia uchwały do właściwego sądu powszechnego.
4. Odstępstwo od powyższych zasad jest możliwe, jeżeli interes ekonomiczny uzasadnia niezaskarżanie danych chwał do sądu. W tym celu konieczne jest sporządzenie przez pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa notatki służbowej zawierającej uzasadnienie wraz ze stosowną kalkulacją.

§ 30

1. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków weryfikuje rozliczenie udziału Gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Wpłacone zaliczki podlegają rozliczeniu w następujący sposób:
 - a) Nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy. Na wniosek wspólnoty mieszkaniowej nadpłata może zostać rozliczona poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie w przypadku, jeżeli kwota nadpłaty może zostać potrącona w okresie nie dłuższym niż 2-miesiące.
 - b) Niedopłaty wynikające z udziału Gminy Miejskiej Kraków w kosztach utrzymania podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę należności na rzecz danej wspólnoty mieszkaniowej,
3. W przypadku nie dokonania przez wspólnotę wpłaty kwoty stanowiącej nadpłatę Gminy w sytuacji, gdy wysokość tej nadpłaty nie przekracza 2-miesięcznej zaliczki płaconej wspólnocie, właściwy Wydział przekazuje do Zarządu Budynków Komunalnych dyspozycję o rozliczenie przedmiotowej nadpłaty poprzez korektę bieżących zaliczek. W przypadku, gdy przedmiotowa nadpłata przekracza 2 miesięczną zaliczkę właściwy Wydział wysyła wspólnocie przedsądowe wezwanie do wpłaty.
4. W przypadku dalszego uchylania się przez wspólnotę od wymaganej wpłaty, Gmina Miejska Kraków występuje do sądu powszechnego z powództwem przeciwko wspólnocie.

Rozdział VIII

Zasady postępowania w sprawie dokonywania korekty powierzchni lokali będących własnością Gminy Miejskiej Kraków

§ 31

Właściwy Wydział, w momencie otrzymania z Wydziału Skarbu Miasta zestawienia sprzedanych lokali jest zobowiązany do niezwłocznego sporządzenia wykazu zmian powierzchni w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

§ 32

1. Po otrzymaniu wykazu, o którym mowa w § 31 właściwy Wydział przekazuje stosowną informację o sprzedaży lokalu będącego własnością Gminy Miejskiej Kraków do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości. Powyższa informacja powinna zawierać w szczególności datę aktu notarialnego, numer lokalu będącego przedmiotem umowy, jego powierzchnię oraz datę, od której następuje zmiana powierzchni będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków w danym budynku wspólnoty mieszkaniowej. Kopia powyższej informacji jest przesyłana do Zarządu Budynków Komunalnych.
2. Jeżeli lokal będący własnością Gminy Miejskiej Kraków został zbyty do 10 dnia danego miesiąca, korekta zobowiązania Gminy Miejskiej Kraków wobec wspólnoty mieszkaniowej następuje od pierwszego dnia miesiąca w którym nastąpiło zbycie.
3. Jeżeli lokal będący własnością Gminy Miejskiej Kraków został zbyty po 10 dniu danego miesiąca korekta zobowiązania Gminy Miejskiej Kraków wobec wspólnoty mieszkaniowej następuje od pierwszego następnego dnia miesiąca po którym nastąpiło zbycie.

§ 33

Po otrzymaniu stosownego naliczenia uwzględniającego fakt zbycia lokalu będącego własnością Gminy Miejskiej Kraków od zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości, właściwy Wydział sporządza prawidłową dyspozycję do Zarządu Budynków Komunalnych w sprawie zmiany wysokości zobowiązania Gminy Miejskiej Kraków wobec wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział IX

Udział pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w zebraniach wspólnot mieszkaniowych

§ 34

W zebraniach wspólnot mieszkaniowych uczestniczą pracownicy właściwego Wydziału posiadający stosowne pełnomocnictwo Prezydenta Miasta Krakowa.

§ 35

1. Pracownicy właściwego Wydziału, o których mowa w § 34 są zobowiązani do uczestniczenia w razie potrzeby w zebraniach wspólnot mieszkaniowych w ciągu danego roku kalendarzowego.
2. Lista zebrań sprawozdawczych, w których będzie uczestniczyć w danym roku kalendarzowym pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa jest ustalana indywidualnie przez każdego z pracowników.

§ 36

1. Pracownicy właściwego Wydziału po zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, w którym nie uczestniczyli są zobowiązani w ciągu 7 dni od daty zebrania do skontaktowania się z zarządem wspólnoty mieszkaniowej lub z zarządcą nieruchomości w celu uzyskania informacji o przebiegu zebrania, jak również o podjętych na zebraniu uchwałach.
2. Z przeprowadzonych rozmów sporządzana jest notatka służbowa.
3. Na podstawie uzyskanych informacji pracownicy właściwego Wydziału oceniają zasadność zaskarżenia danych uchwał do sądu.

§ 37

W każdym zebraniu wspólnoty mieszkaniowej zwołanym z inicjatywy i na wniosek Gminy Miejskiej Kraków pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa mają obowiązek uczestniczyć.

Rozdział X

Zaskarżanie do sądu uchwał wspólnot mieszkaniowych przez pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa

§ 38

1. Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa mogą zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interes Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.
2. Powództwo, o którym mowa w ust. 1 może zostać wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

§ 39

1. Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa przed złożeniem stosownego wniosku do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa w uzasadnionych wypadkach powinni dążyć do ugodowego załatwienia sprawy poprzez wezwanie wspólnoty mieszkaniowej do uchylenia uchwały zakreślając odpowiedni termin do podjęcia stosownych działań.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków składa stosowny wniosek do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa z prośbą o zaskarżenie uchwały do sądu oraz wstrzymanie jej wykonania do czasu zakończenia postępowania sądowego.
3. Powyższy wniosek powinien zostać złożony do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa, co najmniej na 2 tygodnie przed upływem terminu zaskarżenia uchwały do sądu.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§ 40

Dyrektor właściwego Wydziału w uzasadnionym przypadku może odstąpić od zasad ustalonych w niniejszym załączniku.