

ZARZĄDZENIE NR 728/2010
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 9 kwietnia 2010 r.

w sprawie adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków

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.), art. 22 oraz art. 29 ust. 1d pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) zarządza się co następuje:

§ 1

Określa się warunki dotyczące adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości, proponowane wspólnotom mieszkaniowym z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków oraz zasady postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków w wyżej wymienionych sprawach, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

1. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Mieszkalnictwa, Dyrektorowi Wydziału Skarbu Miasta, Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.
2. Koordynatorem wykonania zarządzenia jest Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa.

§ 3

Traci moc 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

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

Warunki dotyczące adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości, proponowane wspólnotom mieszkaniowym z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków oraz zasady postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków w wyżej wymienionych sprawach.

Definicje

§ 1

Ilekróć w niniejszym załączniku jest mowa o:

1. Ustawie o własności lokali – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.).
2. Ustawie o gospodarce nieruchomościami – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.).
3. Ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).
4. Normie PN-70/B-02365 – należy przez to rozumieć Polską Normę PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”.
5. Wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości.
6. Małej wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnoty mieszkaniowe budynków, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami nie wyodrębnionymi nie jest większa niż siedem.
7. Dużej wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnoty mieszkaniowe budynków, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami nie wyodrębnionymi jest większa niż siedem.
8. Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
9. Zarządzie wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wyłącznie osoby fizyczne wybrane spośród właścicieli lub spoza ich grona.
10. 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.).
11. 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.).

12. Inwestorze – należy przez to rozumieć podmiot dokonujący adaptacji części wspólnych nieruchomości lub podmiot nabywający lokal wyodrębniony z nieruchomości wspólnej.
13. Uchwały intencyjnej wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć uchwałę, w której wspólnota mieszkaniowa wyraża wstępną zgodę na sprzedaż i adaptację części nieruchomości wspólnej np. strychu. Celem uchwały intencyjnej jest wstępne rozeznanie stanowiska członków wspólnoty mieszkaniowej w sprawie adaptacji i sprzedaży części nieruchomości wspólnej przed podjęciem działań, które wiążą się z nakładami finansowymi.
14. Powierzchni użytkowej – należy rozumieć powierzchnię określaną na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz Polskiej Normy PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”.
15. Pełnomocnikowi Gminy Miejskiej Kraków – należy przez to rozumieć przedstawiciela Gminy Miejskiej Kraków działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie prawem przewidzianej, upoważnionego do podejmowania decyzji w sprawach dotyczących adaptacji części nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem.
16. Inwentaryzacji – należy przez to rozumieć inwentaryzację architektoniczno-budowlaną.

Postanowienia ogólne

§ 2.

1. Wspólnoty mieszkaniowe mogą zmienić przeznaczenie części nieruchomości wspólnej, która ułatwia korzystanie z lokali mieszkalnych (np. strychu), ale nie ma charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania i wyrazić zgodę na jej adaptację lub wyodrębnić ją jako lokal o innym niż mieszkalny przeznaczeniu oraz zbyć na rzecz inwestora.
2. Decyzje w sprawach określonych w ust. 1 członkowie wspólnoty mieszkaniowej podejmują w formie uchwały.

Ustalenie ceny sprzedaży

§ 3.

1. Cena sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej, stanowiącej część wspólną nieruchomości przeznaczoną do adaptacji lub wyodrębnienia jako lokal o innym niż mieszkalny przeznaczeniu, powinna zostać ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego określający wartość wyżej wymienionej powierzchni.
2. Wspólnota mieszkaniowa powinna podjąć uchwałę, w której:
 - a) wyrazi zgodę na ustalenie ceny sprzedaży części nieruchomości wspólnej opisanej w ust. 1 na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego;

- b) wskaże podmiot zobowiązany do pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego powinien obciążyć inwestora. W uzasadnionych przypadkach koszt sporządzenia operatu szacunkowego pokryje wspólnota mieszkaniowa.
- 3. Powierzchnia przeznaczona do adaptacji lub wyodrębnienia powinna zostać zaznaczona na rzucie kondygnacji, który będzie stanowił załącznik do uchwały wspólnoty mieszkaniowej.
- 4. W przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa zdecyduje się na wyłonienie inwestora w procedurze przetargowej wyjściowa cena sprzedaży powinna zostać ustalona na podstawie operatu szacunkowego. Zasady przeprowadzenia przetargu i sposób jego publikacji członkowie wspólnoty mieszkaniowej powinni określić w stosownej uchwale.
- 5. Cena sprzedaży może być określona:
 - a) w pieniądzu;
 - b) poprzez wskazanie prac remontowych, które inwestor wykona na rzecz wspólnoty;
 - c) częściowo w pieniądzu, częściowo poprzez wskazanie prac remontowych, które inwestor wykona na rzecz wspólnoty.
- 6. W przypadku, gdy na poczet ceny sprzedaży zaliczone mają być prace remontowe, inwestor powinien szczegółowo określić zakres planowanych prac oraz przedłożyć stosowny kosztorys, który pozwoli w sposób jednoznaczny określić rzeczywistą cenę sprzedaży części nieruchomości wspólnej (np. strychu) oraz umożliwi wspólnocie mieszkaniowej wyegzekwowanie wykonania planowanych przez inwestora prac.

Wyrażenie przez wspólnotę mieszkaniową zgody na sprzedaż części nieruchomości wspólnej

§ 4.

- 1. Wstępną zgodę na sprzedaż części nieruchomości wspólnej opisanej w § 2 ust. 1 wspólnota mieszkaniowa wyraża w uchwale intencyjnej (w zwykłej formie pisemnej), w treści której określa w szczególności część nieruchomości wspólnej przeznaczoną do sprzedaży oraz sposób ustalenia ceny sprzedaży.
- 2. Wspólnota mieszkaniowa po uzgodnieniu z zainteresowanym inwestorem warunków sprzedaży w szczególności ceny, powinna podjąć uchwałę protokołowaną notarialnie (duże wspólnoty mieszkaniowe) lub zawrzeć umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego (małe wspólnoty mieszkaniowe), w których zostaną szczegółowo określone warunki sprzedaży i realizacji inwestycji oraz w przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych udzielone zostaną stosowne pełnomocnictwa dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej.
- 3. W dużych wspólnotach mieszkaniowych zgodnie z art. 32 ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali jest obowiązany zwołać zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe zebranie musi być protokołowane przez notariusza. Termin zebrania protokołowanego notarialnie powinien zostać ustalony w uzgodnieniu z pełnomocnikiem Gminy Miejskiej Kraków.

4. Na zebraniu, o którym mowa w ust. 3 członkowie wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali są zobowiązani podjąć uchwały w sprawie wyrażenia zgody na:
 - a) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - b) wyłączenie z części nieruchomości wspólnej powierzchni zaadaptowanej;
 - c) ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji na rzecz inwestora;
 - d) zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowaną powstaniem nowego lokalu w wyniku adaptacji;
 - e) zbycie lokalu powstałego w wyniku adaptacji części wspólnej na rzecz inwestora;
 - f) udzielenie zarządowi wspólnoty mieszkaniowej stosownego pełnomocnictwa do dokonania prawem przewidzianych czynności w sprawach wymienionych w pkt a-e.
5. Ponadto w uchwale, o której mowa w ust. 2 członkowie wspólnoty mieszkaniowej powinni określić:
 - a) cenę sprzedaży 1 m² powierzchni przeznaczonej do adaptacji;
 - b) warunki i terminy zapłaty określonej ceny;
 - c) w przypadku, gdy cena określona jest poprzez wskazanie prac remontowych, które inwestor wykona na rzecz wspólnoty, termin ich rozpoczęcia i zakończenia powinien zostać określony w uchwale po uprzednim uzgodnieniu z inwestorem.
 - d) termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji;
 - e) termin wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji na rzecz inwestora przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej.
6. W małych wspólnotach mieszkaniowych podejmowanie uchwały protokołowanej notarialnie nie jest konieczne. Do przedwstępnej umowy przyrzeczenia i zbycia lokalu powstałego w wyniku adaptacji zawartej w formie aktu notarialnego przystępują wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków. W zapisach umowy należy uwzględnić odpowiednio postanowienia ust. 2-4.
7. Przed zwołaniem zebrania protokołowanego notarialnie wspólnota mieszkaniowa powinna przekazać pełnomocnikowi Gminy Miejskiej Kraków projekt uchwały protokołowanej notarialnie (duże wspólnoty mieszkaniowe) lub umowy przedwstępnej (małe wspólnoty mieszkaniowe).
8. Umowa przenosząca własność części nieruchomości wspólnej opisanej w § 2 ust. 1 zawierana jest w formie aktu notarialnego po uzyskaniu dokumentów prawem przewidzianych.
9. W przypadku gdy przedmiotem sprzedaży jest lokal, który powstanie w wyniku adaptacji części nieruchomości wspólnej lub część nieruchomości wspólnej, która zostanie zaadaptowana w celu powiększenia lokalu już istniejącego, umowa przenosząca własność zawierana jest po zakończeniu adaptacji.

§ 5

1. Na warunkach określonych w § 2-4 dopuszcza się również możliwość zbycia lokalu o innym niż mieszkalny przeznaczeniu wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej, dla którego uzyskano zaświadczenie o samodzielności lokalu, wydane zgodnie z art. 2 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali.
2. Wspólnota wyrażając zgodę na wyodrębnienie i zbycie lokalu o innym niż mieszkalny przeznaczeniu (np. strychu) może równocześnie wyrazić zgodę na jego późniejszą adaptację na cele mieszkalne.

Obowiązki inwestora

§ 6

1. Inwestor poza uiszczeniem ceny sprzedaży części nieruchomości wspólnej powinien ponosić wszelkie koszty związane z:
 - a) przygotowaniem i wykonaniem adaptacji;
 - b) wyodrębnieniem lokalu powstałego z nieruchomości wspólnej;
 - c) zmianą umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu, w przypadku powiększenia lokalu już wyodrębnionego o dodatkową powierzchnię uzyskaną z adaptacji części nieruchomości wspólnej;
 - d) zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych (poprzez ich sprostowanie);
 - e) obsługą notarialną;
 - f) sporządzeniem operatu szacunkowego;
 - g) uzyskaniem pozwoleń oraz dokumentów niezbędnych dla procesu inwestycyjnego i zawarcia umowy przenoszącej własność.
2. Szczegółowo obowiązki inwestora powinny zostać określone przez wspólnotę mieszkaniową w warunkach sprzedaży części nieruchomości wspólnej.
3. Nabycie własności lokalu powstałego z części nieruchomości wspólnej powoduje, że inwestor staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej i od momentu uzyskania prawa własności zobowiązany jest zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Dotyczy to również, nabywcy lokalu o innym niż mieszkalny przeznaczeniu (np. strychu).

Zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej

§ 7.

1. Wyodrębnienie lokali powstałych z części nieruchomości wspólnej lub powiększanie lokali już istniejących o dodatkową powierzchnię uzyskaną z adaptacji części nieruchomości wspólnej skutkuje zmianą powierzchni użytkowej budynku i wiąże się z koniecznością zmiany wysokości udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej.
2. Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa po złożeniu przez zainteresowanego inwestora lub wspólnotę mieszkaniową wniosku wraz z niezbędnymi dokumentami, na podstawie aktualnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku do umowy przenoszącej własność części nieruchomości wspólnej wylicza udziały dla poszczególnych właścicieli, uwzględniające zmiany w powierzchni użytkowej budynku opisane w ust. 1.
3. W przypadku, gdy zbywane są lokale powstałe na skutek adaptacji części nieruchomości wspólnej lub powierzchnia, o którą zostały powiększone już istniejące lokale, inwentaryzacja architektoniczno-budowlana powinna uwzględniać stan po zakończeniu adaptacji.

4. W przypadku, gdy zbywany jest lokal o innym niż mieszkalny przeznaczeniu (np. strych) jego powierzchnia powinna zostać zaznaczona w inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej.
5. W przypadku, gdy po uzyskaniu prawa własności lokalu o innym niż mieszkalny przeznaczeniu inwestor rozpocznie adaptację, w wyniku której zmieni się powierzchnia przedmiotowego lokalu, powstanie kilka lokali lub zostaną dokonane inne zmiany, które będą miały wpływ na wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej pozostałych właścicieli, konieczna będzie aktualizacja inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i ponowna zmiana wysokości udziałów na koszt inwestora.

Sporządzanie bądź aktualizacja inwentaryzacji

§ 8.

1. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, którym Gmina Miejska Kraków przekazała inwentaryzację zgodnie z ustawą o własności lokali, udziały przy zbywaniu kolejnych lokali będą liczone na podstawie przekazanej inwentaryzacji, o ile jest aktualna. Jeśli inwentaryzacja jest nieaktualna lub wymaga weryfikacji, aktualizacja bądź weryfikacja może zostać sporządzona na koszt wspólnoty mieszkaniowej.
2. Wspólnoty mieszkaniowe, którym została przekazana inwentaryzacja architektoniczno – budowlana nie uwzględniająca powierzchni całego budynku (np. strychu) mogą wnioskować o uzupełnienie inwentaryzacji przez Gminę Miejską Kraków reprezentowaną przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. Inwentaryzacje będą uzupełniane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych.
3. Dopuszcza się, aby wspólnoty mieszkaniowe budynków, które nie zostały przez Gminę Miejską Kraków zinwentaryzowane lub posiadające inwentaryzację nie uwzględniającą części nieruchomości wspólnej przeznaczonej do ewentualnej adaptacji, w formie uchwały decydowały o sporządzeniu inwentaryzacji przez osobę dysponującą stosownymi uprawnieniami na koszt wspólnoty mieszkaniowej lub inwestora. Jeśli wspólnota ustali, że koszty wykonania dokumentacji pokrywa inwestor, zapis ten powinien zostać uwzględniony w warunkach sprzedaży.
4. W uchwale, o której mowa w ust. 3 powinny znaleźć się następujące zapisy:
 - a) wspólnota mieszkaniowa zleca wykonanie pełnej dokumentacji technicznej tj. inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej oraz w uzasadnionych przypadkach instalacji istniejących w budynku;
 - b) inwentaryzacja architektoniczno-budowlana zostanie sporządzona w oparciu o regulacje ustawy o ochronie praw lokatorów oraz normę PN-70/B-02365;
 - c) dokumentacja, o której mowa w pkt a zostanie sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wiedzą i sztuką wykonywania takiej inwentaryzacji;
 - d) jeden oryginalny egzemplarz sporządzonej dokumentacji zostanie dostarczony Gminie Miejskiej Kraków reprezentowanej przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie do akceptacji w zakresie lokali gminnych oraz części wspólnych budynku.
 - e) wspólnota mieszkaniowa zrzeknie się roszczeń w stosunku do Gminy Miejskiej Kraków w zakresie art. 29 ust. 1 pkt 1d ppkt 1 ustawy o własności lokali, jak również roszczeń finansowych za wykonanie we własnym zakresie przedmiotowej dokumentacji.

5. W przypadku, gdy istnieje inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku wymagająca aktualizacji, a wspólnota mieszkaniowa jest zainteresowana zbyciem części nieruchomości wspólnej, dopuszcza się wykonanie aktualizacji inwentaryzacji przez wspólnotę mieszkaniową na zasadach określonych w ust. 3 i 4 pkt b-e.
6. Dopuszcza się wykonanie pełnej dokumentacji technicznej przez inwestora na zasadach wyrażonych w ust. 3 i 4.
7. Wspólnota mieszkaniowa powinna powiadomić Zarząd Budynków Komunalnych zarówno o przygotowaniu projektu uchwały w sprawie wykonania dokumentacji technicznej budynku przez wspólnotę mieszkaniową lub inwestora jak i podjęciu takiej uchwały.
8. Zarząd Budynków Komunalnych poinformuje użytkowników lokali gminnych o planowanej inwentaryzacji i dołoży wszelkich starań, aby do pomiarów zostały udostępnione wszystkie lokale gminne znajdujące się w budynku danej wspólnoty mieszkaniowej.

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

§ 9.

1. W budynkach gdzie jest lub była prowadzona sprzedaż lokali wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, do umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu powstałego z części powierzchni wspólnej budynku lub powiększonego w wyniku jej adaptacji konieczne jest uzyskanie w formie zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa zgody na oddanie w trybie bezprzetargowym w użytkowanie wieczyste części udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, przynależnego do zbywanego lokalu.
2. Do przygotowania zarządzenia, o którym mowa w ust. 1 konieczne jest dostarczenie przez inwestora Gminie Miejskiej Kraków reprezentowanej przez Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa :
 - a) inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej lokalu powstałego bądź powiększonego w wyniku adaptacji części nieruchomości wspólnej,
 - b) zaświadczenia o samodzielności lokalu opisanego w pkt a, wydanego na podstawie sporządzonej inwentaryzacji ,
 - c) operatu szacunkowego określającego wartość 1m² nieruchomości gruntowej (wykonanego na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków na koszt inwestora).
3. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wykaz obejmujący część udziału nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste i będący integralną częścią zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa wymienionego w ust. 1 jest podawany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu (Pl. Wszystkich Świętych 3/4, ul. Kasprowicza 29), a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej (w Tygodniku Grodzkim), a także na stronach internetowych właściwego urzędu (www.krakow.pl).
4. Termin wykonania zarządzenia (podpisania umowy notarialnej) zostaje określony na 6 miesięcy od upływu terminu określonego w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Zarządzenie opisane w ust. 1 realizuje Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa. Odpowiednio umocowany pracownik Wydziału Skarbu Miasta przystępuje

do umowy przenoszącej własność powierzchni wyłączonej z nieruchomości wspólnej wraz z zarządem wspólnoty mieszkaniowej (duże wspólnoty mieszkaniowe) lub w przypadku małych wspólnot mieszkaniowych wraz z właścicielami lokali i pełnomocnikiem Gminy Miejskiej Kraków (pracownik Wydziału Urzędu Miasta Krakowa właściwego do spraw mieszkaniowych).

Zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków w zakresie wyrażania zgody na adaptację części wspólnej nieruchomości lub wyodrębniania z nieruchomości wspólnej lokalu o innym niż mieszkalny przeznaczeniu

§ 10.

1. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków podejmując decyzje w sprawach określonych niniejszym zarządzeniem kieruje się w szczególności interesem Gminy Miejskiej Kraków.
2. W przypadku, gdy zapisy uchwał w sprawach wymienionych w ust. 1 naruszają interesy Gminy Miejskiej Kraków, Wydział Urzędu Miasta Krakowa właściwy do spraw mieszkaniowych, reprezentujący Gminę Miejską Kraków we własności nieruchomości wspólnot mieszkaniowych będzie każdorazowo wnioskował o zmianę ich treści lub o ich uchylenie, jeśli zostały podjęte. W przypadku, gdy uchwały nie zostaną przez wspólnoty mieszkaniowe zmienione względnie uchylone, Wydział Urzędu Miasta Krakowa właściwy do spraw mieszkaniowych będzie inicjował działania zmierzające do ich zaskarżenia do sądu zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali.
3. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków działa na podstawie ogólnego pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Krakowa w formie prawem przewidzianej.
4. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków przystępuje do głosowania nad uchwałą protokołowaną notarialnie lub do umowy notarialnej w sprawach wymienionych w ust. 1 po uprzednim zaakceptowaniu proponowanych warunków adaptacji (w szczególności ceny sprzedaży) przez Prezydenta Miasta Krakowa w formie zarządzenia odnoszącego się do konkretnego budynku.
5. Przedłużenie ustalonego wcześniej w uchwale protokołowanej notarialnie lub w notarialnej umowie przedwstępnej terminu zakończenia adaptacji lub przeniesienia własności części nieruchomości wspólnej nie powoduje konieczności uzyskania akceptacji Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej w formie zarządzenia.
6. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków może przystąpić do głosowania nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej lub do umowy notarialnej w sprawach opisanych w ust. 1 o ile sytuacja prawna budynku nie wyklucza zbycia części nieruchomości wspólnej, wykonania adaptacji i korekty udziałów, jak również jeśli nie toczy się postępowanie sądowe lub administracyjne o zwrot nieruchomości.
7. W szczególności nie powinny być zbywane części nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych:
 - a) przeznaczonych do remontu ze względu na zagrożenia wynikające ze stanu technicznego;
 - b) przeznaczonych do wyburzenia;
 - c) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości, do czasu jego uregulowania;

- d) w przypadku wykonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku i nie uzyskania akceptacji wspólnoty mieszkaniowej pozwalającej na obliczenie prawidłowej wysokości udziałów przynależnych do lokali usytuowanych w zinwentaryzowanym budynku, do czasu uzyskania akceptacji;
 - e) w przypadku prowadzenia postępowania dotyczącego prostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przynależnych do lokali, do zakończenia postępowania;
 - f) jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego;
 - g) w przypadku powzięcia pisemnej informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości.
8. Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków w razie potrzeby uczestniczą w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, zwoływanych w sprawach opisanych w ust. 1.

