Załącznik do niniejszego zarządzenia
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

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. Ilekroć 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 wspólnotę określoną w art. 19 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali;
3) **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
4) **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;
5) **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;
6) **opłatach niezależnych od właściciela** – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy mediów do lokalu, w szczególności energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
7) **ustawie o własności lokali** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
8) **pełnomocniku Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa** – należy przez to rozumieć pracownika właściwego wydziału działającego na podstawie stosownego pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Krakowa;
9) **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 wykonuje 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. Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa jest zobowiązana do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zgodnie z posiadanym udziałem oraz ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokali będących jej własnością.

Rozdział III. Wybór zarządu wspólnoty mieszkaniowej i zarządcy nieruchomości

§ 4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, które nie stanowią małej wspólnoty właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

§ 5. Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nie mogą być członkami zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

§ 6. W przypadku uchwał wspólnot mieszkaniowych dotyczących odwołania dotychczasowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz powołania nowego pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa:

1) w razie wątpliwości, co do zasadności powyższych działań; podejmuje czynności w celu uzyskania informacji o przyczynach odwołania i powołania nowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej;
2) w głosowaniu nad uchwałami bierze pod uwagę stanowisko większości właścicieli lokali wyodrębnionych;
3) głosuje za odwołaniem zarządu w przypadku, gdy dotychczasowy zarząd wspólnoty mieszkaniowej nie wypełnia swoich obowiązków w sposób należyty, w szczególności narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością lub przepisy prawa, lub narusza interes Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

§ 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 Krakowie, 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 prowadzących działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami. W tym przypadku, pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa przy wyborze zarządcy nieruchomości kieruje się kryterium ceny usługi, przy uwzględnieniu zakresu czynności wykonywanych w ramach umowy o zarządzanie oraz jakości świadczonych usług.

§ 9. 1.W przypadkach, gdy dotychczasowy zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca nieruchomości nie wypełnia swoich obowiązków w sposób należyty, w szczególności narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością lub przepisy prawa, a członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie podejmują żadnych działań mających na celu przeciwdziałanie zaistniałej sytuacji, Wydział może zainicjować wniosek o wystąpienie do sądu o powołanie zarządcy sądowego dla tej nieruchomości.
2. Wydział może wnioskować o wskazanie kandydatów na zarządców sądowych do właściwego stowarzyszenia zrzeszającego 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 zakwestionowanie.

§ 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, Wydział może wnioskować do stowarzyszenia zrzeszającego 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, Wydział przekazuje ją do wspólnoty mieszkaniowej, o której mowa powyżej, celem wyboru kandydata na zarządcę nieruchomości i podjęcia stosownej uchwały. W tym przypadku, pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa głosując nad uchwałą o wyborze zarządcy nieruchomości kieruje się kryterium ceny usługi, przy uwzględnieniu zakresu czynności wykonywanych w ramach umowy o zarządzanie oraz jakości świadczonych usług.

§ 11. Informacje o odwołaniu i powołaniu nowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej, jak również informacje o zmianie zarządcy nieruchomości Wydział ma obowiązek przekazać niezwłocznie do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

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

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

§ 13. 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.

§ 14. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa może oddać głos pod uchwałą podejmowaną w drodze indywidulanego zbierania głosów. Uchwały powinny być dostarczane do Punktu Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Krakowa lub przesłane pocztą lub drogą elektroniczną .

§ 15. Głosując nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa składają podpis na oryginałach uchwał. Po uzyskaniu informacji o wynikach głosowania pozostałych właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, dopuszcza się również składanie podpisów przez pełnomocników Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa na kartach do głosowania.

§ 16. Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa podpisując uchwały wspólnot mieszkaniowych działają zawsze wyłącznie w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, mając na względzie obowiązujące przepisy prawa, zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, interes Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa oraz interes społeczny.
§ 17. W odniesieniu do uchwał proponowanych na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, w sprawach budzących wątpliwości lub wymagających dodatkowych ustaleń, pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa zajmuje stanowisko w trybie indywidualnego zbierania głosów.

§ 18. Przed oddaniem głosu pod uchwałą pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa powinien mieć możliwość zapoznania się ze stanowiskiem pozostałych

właścicieli lokali, dlatego co do zasady oddaje głos pod uchwałą, gdy co najmniej większość właścicieli lokali wyodrębnionych oddała swój głos pod konkretnymi uchwałami z zastrzeżeniem § 23. Od powyższej zasady odstępstwo jest możliwe w przypadku gdy:

1) Zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca nieruchomości nie może zebrać większej ilości podpisów właścicieli lokali wyodrębnionych z przyczyn niezależnych od niego. Przyczyny powyższe powinny zostać uprawdopodobnione w sposób nie budzący wątpliwości.
2) Uchwały podejmowane są na zebraniu wspólnoty, w którym uczestniczy pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa

§ 19. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa głosuje za podjęciem uchwały:

1) w sprawie związanej z zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców opisanej w § 23;
2) zezwalającej na niezbędną dla procesu adaptacji ingerencję w część wspólną nieruchomości w sprawach dotyczących lokali zbytych przez Gminę Miejską Kraków lub Skarb Państwa do adaptacji;
3) zezwalającej na ingerencję w część wspólną nieruchomości niezbędną do dostosowania warunków technicznych do obowiązujących przepisów prawa, celem umożliwienia korzystania z lokali zgodnie z przeznaczeniem;
4) procedowanej na wniosek Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa;

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

§ 20.1. W przypadku otrzymania uchwały podjętej przez wspólnotę mieszkaniową na podstawie art. 12 ust 3 ustawy o własności lokali, ustalającej zwiększenie obciążenia dla właściciela gminnych lokali użytkowych lub lokali użytkowych Skarbu Państwa, Wydział podejmuje działania mające na celu weryfikację jej zapisów. W szczególności Wydział:

1) organizuje wizję lokalną, w której winni uczestniczyć przedstawiciele Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oraz zarządcy nieruchomości lub zarządu wspólnoty mieszkaniowej;
2) zwraca się niezwłocznie:
   a) do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z prośbą o przekazanie informacji dotyczących gminnych lokali użytkowych lub lokali użytkowych Skarbu Państwa znajdujących się w danym budynku w tym kserokopii umów najmu, informacji o działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym, informacji o ewentualnych skargach mieszkańców i użytkowników innych lokali użytkowych na prowadzoną w nim działalność oraz innych dokumentów pomocnych do ustalenia stanu faktycznego;
   b) do 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) W uzasadnionych przypadkach, podejmuje stosowne negocjacje ze wspólnotą mieszkaniową mające na celu wypracowanie stanowiska kompromisowego w zakresie wysokości dodatkowego obciążenia, jak również powierzchni lokali użytkowych objętych zwiększoną opłatą.

2. Po weryfikacji zapisów uchwały wspólnoty mieszkaniowej pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa akceptuje dodatkowe obciążenie Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, albo inicjuje stosowny wniosek celem zaskarżenia uchwały do właściwego sądu powszechnego.

Rozdział VI. Zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących wykonywania remontów, przebudowy i modernizacji, części wspólnych nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa

§ 21.1. Wykonanie remontu, modernizacji, przebudowy części wspólnych nieruchomości wymaga podjęcia przez członków wspólnoty mieszkaniowej stosownej uchwały, określającej zakres prac oraz sposób finansowania.
2. W uzasadnionych wypadkach przed oddaniem głosu pod uchwałą przez pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, Wydział zwraca się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości z prośbą o przesłanie stosownego kosztorysu inwestorskiego lub dwóch kosztorysów ofertowych, a w razie konieczności innych stosownych dokumentów.
3. Celem analizy dokumentów wymienionych w ust. 2 powinna być w szczególności ocena zasadności przeprowadzenia remontu i zakresu zaplanowanych prac remontowych.

§ 22. Wydział jest zobowiązany do niezwłocznego przesłania do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, uchwał lub informacji o podjętych uchwałach wspólnot mieszkaniowych dotyczących prac remontowych, modernizacyjnych lub związanych z przebudową nieruchomości wspólnej, w przypadku gdy część prac będzie wykonywana w lokalach będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lub wykonywane prace będą miały bezpośredni wpływ na korzystanie z tych lokali.

§ 23.1. W przypadku powzięcia przez Wydział informacji o konieczności wykonania remontu, modernizacji, przebudowy, których niewykonanie może skutkować zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców danego budynku lub w konsekwencji może doprowadzić do degradacji nieruchomości, Wydział wnioskuje do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości o podjęcie stosownych uchwał remontowych i ich realizację.
2. Stan zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców w danym budynku wynika z oceny organu nadzoru budowlanego lub może wynikać z innych ustaleń dokonanych przez Wydział.

Rozdział VII. Zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym będącym własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa znajdującym się w budynku wspólnoty

§ 24.1. Przed zajęciem stanowiska w sprawie głosowania nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej dotyczącą wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym stanowiącym własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa znajdującym się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, Wydział zwraca się do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie o informację na temat najemcy lokalu użytkowego, w szczególności dotyczącą zaległości czynszowych oraz ewentualnych zgłoszeń dotyczących uciążliwości przedmiotowego lokalu.
2. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa po otrzymaniu informacji opisanych w ust. 1, w przypadku:

1) braku zaległości czynszowych oraz zgłoszeń dotyczących uciążliwości, głosuje za podjęciem uchwały.
2) wystąpienia zaległości czynszowych oraz zgłoszeń dotyczących uciążliwości, głosuje przeciw podjęciu uchwały.

3. Informacja o stanowisku pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawie sprzedaży alkoholu w lokalu użytkowym, będącym własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa zostaje niezwłocznie przekazana do Wydziału Spraw Administracyjnych UMK.

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

§ 25.1. Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa uiszcza 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. Naliczenia zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości stanowią podstawę do przygotowania za pomocą Zintegrowanego Systemu Zarządzania Nieruchomościami Granit dyspozycji wypłaty zaliczek należnych wspólnocie mieszkaniowej od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

3. Po bezskutecznym wezwaniu zarządu lub zarządcy do przedstawienia aktualnych naliczeń Wydział może w oparciu o posiadane informacje we własnym zakresie dokonać aktualizacji dyspozycji wypłaty zaliczek należnych wspólnocie mieszkaniowej od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

4. Wydział dokonując aktualizacji dyspozycji opisanej w pkt 3. powiadamia wspólnotę mieszkaniową o wprowadzonych zmianach, sposobie ich wyliczenia oraz konieczności zmodyfikowania zapisów w dokumentacji finansowej 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. 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 wnioskuje do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości o podjęcie stosownych uchwał dotyczących podniesienia dotychczasowej zaliczki remontowej, uchwalenia zaliczki remontowej lub o podjęcie innych działań mających na celu umożliwienie sfinansowania remontu.

§ 28. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa może wyrazić zgodę na przeksięgowanie wyniku finansowego pomiędzy funduszem eksploatacyjnym a funduszem remontowym z zastrzeżeniem zapisów § 16.

§ 29.1. Opłaty niezależne od właściciela podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali.

2. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nie wyraża zgody na przeksięgowanie nadpłaty powstałej po rozliczeniu opłat niezależnych od właściciela na fundusz remontowy lub fundusz eksploatacyjny.
3. W przypadku podjęcia przez członków wspólnoty uchwały o której mowa w ust. 2, Wydział, po uprzednim 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 inicjował stosowny wniosek celem zaskarżenia uchwały do właściwego sądu powszechnego.
4. Odstępstwo od powyższych zasad jest możliwe, jeżeli interes ekonomiczny Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa uzasadnia niezaskarżanie danych uchwał do sądu.

§ 30.1. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa weryfikuje rozliczenie udziału Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Wpłacone zaliczki podlegają rozliczeniu w następujący sposób:
   1) Nadpłaty powstałe po stronie Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa podlegają rozliczeniu poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie albo poprzez wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.
   2) Niedopłaty powstałe po stronie Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę należności na rzecz danej wspólnoty mieszkaniowej.
3. W przypadku braku wpłaty ze strony wspólnoty kwoty stanowiącej nadpłatę Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sytuacji, gdy nie ma możliwości rozliczenia nadpłaty poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie, Wydział wysyła wspólnocie przedsądowe wezwanie do zapłaty.
4. W przypadku dalszego uchylania się przez wspólnotę od wymaganej wpłaty Wydział inicjuje działania mające na celu wystąpienie do sądu powszechnego z powództwem o zapłatę przeciwko wspólnocie.

Rozdział IX. Zasady postępowania w sprawie dokonywania korekty powierzchni lokali będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa

§ 31.1. W uzasadnionych przypadkach po otrzymaniu z Wydziału właściwego do zbywania lokali gminnych lub lokali Skarbu Państwa zestawienia sprzedanych lokali Wydział przekazuje stosowną informację o sprzedaży lokalu będącego własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa 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 lub Skarbu Państwa w danym budynku wspólnoty mieszkaniowej.
2. Korekta zobowiązania Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa wobec wspólnoty mieszkaniowej w związku ze sprzedażą lokali, co do zasady następuje:
   1) od pierwszego dnia miesiąca w którym nastąpiło zbycie, jeżeli lokal został zbyty do 10 dnia danego miesiąca,
   2) od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do zbycia, jeżeli lokal został zbyty po 10 dniu danego miesiąca.
   3) w innym terminie, wynikającym z umowy sprzedaży lokalu.

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

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

§ 33. Pracownicy, o których mowa w § 32 uczestniczą:
1) w uzasadnionych przypadkach w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, z zastrzeżeniem pkt. 2;
2) przynajmniej raz na 3 lata w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa posiada więcej niż 50% udziału w nieruchomości wspólnej.
3) w każdym zebraniu wspólnoty mieszkaniowej zwołanym z inicjatywy i na wniosek Wydziału.

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

§ 34.1. Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa w przypadkach i na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali, może zainicjować stosowny wniosek celem zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do właściwego sądu powszechnego oraz wnioskować o wstrzymanie jej wykonania do czasu zakończenia postępowania sądowego.
2. Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa przed wytoczeniem powództwa powinni dążyć do ugodowego załatwienia sprawy poprzez wezwanie wspólnoty mieszkaniowej do uchylenia uchwały zakreślając odpowiedni termin do podjęcia stosownych działań.

Rozdział XII. Przepisy końcowe

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