

Warunki dotyczące wyrażania przez Gminę Miejską Kraków zgody na adaptację powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości, proponowane wspólnotom mieszkaniowym, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem oraz zasady postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków w wyżej wymienionych sprawach.

Definicje

§ 1. Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) Ustawie o własności lokali – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 2) Ustawie o gospodarce nieruchomościami – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 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 o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 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 wchodzi w skład określonej nieruchomości;
- 6) Małej wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnoty mieszkaniowe budynków, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi nie jest większa niż trzy;
- 7) Dużej wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnoty mieszkaniowe budynków, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest większa niż trzy;
- 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) 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;
- 11) Inwestorze – należy przez to rozumieć podmiot dokonujący adaptacji części wspólnych nieruchomości lub podmiot nabywający lokal wyodrębniony z nieruchomości wspólnej;
- 12) Powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię określaną na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Polskiej Normy PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”;
- 13) Inwentaryzacji – należy przez to rozumieć inwentaryzację architektoniczno-budowlaną;
- 14) Cenie- należy przez to rozumieć wysokość spłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w zamian za zgodę na adaptację powierzchni wyłączanej z nieruchomości wspólnej, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę nieruchomości wspólnej. W cenie nie uwzględnia się nakładów poniesionych przez Inwestora.

15) Adaptacji - należy przez to rozumieć zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę nieruchomości wspólnej;

16) Właściwym Wydziale – należy przez to rozumieć wydział właściwy do spraw mieszkalnictwa;

17) Pełnomocniku Gminy Miejskiej Kraków – należy przez to rozumieć pracownika Właściwego Wydziału działającego na podstawie stosownego pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Krakowa 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.

Postanowienia ogólne

§ 2. 1. Gmina Miejska Kraków może wyrazić zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, która nie ma charakteru urządzeń koniecznych do korzystania z nieruchomości wspólnej (np. strychu) i wyrazić zgodę na jej adaptację oraz zbycie na rzecz Inwestora.

2. Postanowienia niniejszego załącznika stosuje się odpowiednio w stosunku do lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, których adaptacja wiąże się z ingerencją w części wspólne nieruchomości.

3. W głosowaniu nad uchwałą w sprawie adaptacji nieruchomości wspólnej pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków będzie kierował się zasadami określonymi w niniejszym załączniku.

Ustalenie ceny sprzedaży

§ 3. 1. Co do zasady Gmina Miejska Kraków akceptuje cenę sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej, stanowiącej część wspólną nieruchomości, w wysokości nie niższej niż wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego określającego wartość wyżej wymienionej powierzchni. Odstępstwa od tej zasady możliwe są w uzasadnionych przypadkach w szczególności, gdy zbycie uzasadnione jest pilnymi potrzebami remontowymi wspólnoty mieszkaniowej.

2. Cena sprzedaży może być rozliczona w pracach remontowych, które Inwestor wykona na rzecz wspólnoty. W przypadku, rozliczenia ceny w pracach remontowych, Inwestor powinien szczegółowo określić zakres planowanych prac oraz przedłożyć stosowny kosztorys, który ułatwi wspólnocie mieszkaniowej wyegzekwowanie wykonania planowanych przez Inwestora prac. Należy dążyć do tego, aby ryzyko ewentualnej zmiany w przyszłości stanu prawnego w kwestii należnych podatków lub cen materiałów i robocizny obciążało Inwestora bez możliwości regresu do Wspólnoty.

Sposób postępowania przy sprzedaży części nieruchomości wspólnej proponowany wspólnotom mieszkaniowym, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem

Uchwały i umowy

§ 4. 1. W **dużych wspólnotach** mieszkaniowych rekomenduje się procedowanie uchwały intencyjnej w zwykłej formie pisemnej oprócz uchwały protokołowanej notarialnie. Postanowienia zawarte w uchwale notarialnej powinny zostać uwzględnione w umowie przedwstępnej, którą zarząd wspólnoty powinien zawrzeć z Inwestorem na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez właścicieli w uchwale protokołowanej notarialnie.

2. W **małych wspólnotach mieszkaniowych** podejmowanie uchwały protokołowanej notarialnie nie jest konieczne. Do umowy przedwstępnej wyodrębnienia i zbycia lokalu powstałego w wyniku adaptacji zawartej w formie aktu notarialnego oraz do umowy przyrzeczonej przystępują wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków. W zapisach umowy należy uwzględnić odpowiednio postanowienia jakie zamieszcza się w uchwałach protokołowanych notarialnie.

3. **Uchwała intencyjna**, obejmuje jedynie wstępną zgodę wspólnoty mieszkaniowej na sprzedaż i adaptację części nieruchomości wspólnej opisanej w § 2 ust. 1. 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. Uchwała intencyjna określa w szczególności:

- 1) sposób ustalenia ceny sprzedaży części nieruchomości wspólnej;
- 2) podmiot zobowiązany do pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego, powinien obciążyć Inwestora. W uzasadnionych przypadkach koszt sporządzenia operatu szacunkowego może pokryć wspólnota mieszkaniowa;
- 3) przedmiot sprzedaży. Część nieruchomości wspólnej przeznaczona do zbycia powinna zostać opisana w sposób nie budzący wątpliwości, może zostać zaznaczona na rzucie kondygnacji, który będzie stanowił załącznik do uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

4. **Uchwała protokołowana notarialnie**, określa szczegółowo warunki sprzedaży i wykonania adaptacji i zawiera w szczególności postanowienia dotyczące:

- 1) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 2) wyłączenia z części nieruchomości wspólnej powierzchni zaadaptowanej;
- 3) ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji i jego sprzedaży na rzecz Inwestora;
- 4) zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowanej zmianą powierzchni użytkowej budynku;
- 5) udzielenia zarządowi wspólnoty mieszkaniowej pełnomocnictwa do dokonania prawem przewidzianych czynności w sprawach określonych w uchwale;
- 6) ceny sprzedaży powierzchni przeznaczonej do adaptacji;
- 7) sposobu i terminu zapłaty lub rozliczenia ceny;
- 8) terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji;
- 9) terminu wykonania przez Inwestora zadeklarowanych prac na częściach wspólnych;
- 10) terminu wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji na rzecz Inwestora i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej;
- 11) inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku obrazującej stan po adaptacji.

5. **Umowa przedwstępna**. Zawarcie umowy przedwstępnej z Inwestorem w formie aktu notarialnego jest konieczne w celu właściwego zabezpieczenia interesów wspólnoty mieszkaniowej.

6. **Umowa przenosząca własność** części nieruchomości wspólnej opisanej w § 2 ust. 1 zawierana jest w formie aktu notarialnego po uzyskaniu dokumentów prawem przewidzianych i dopełnieniu przez Inwestora określonych warunków sprzedaży, co do zasady po zakończeniu adaptacji.

7. **Umowy dodatkowe** - w zwykłej formie pisemnej, zawierane opcjonalnie w razie konieczności, jeżeli wymaga tego specyfika nieruchomości lub specyfika wykonywanej inwestycji. Regulują w szczególności dodatkowe kwestie porządkowe i organizacyjne związane z wykonywaniem adaptacji, utrzymaniem czystości, rozliczeniem mediów, udostępnieniem nieruchomości.

Obowiązki Inwestora

§ 5. 1. Inwestor poza uzgodnioną ceną, ponosi koszty związane w szczególności z:

- 1) przygotowaniem i wykonaniem adaptacji;
- 2) wyodrębnieniem lokalu lub zmianą umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu przy zmianie jego powierzchni, w szczególności w przypadkach opisanych w § 6 ust.1pkt 2-4;
- 3) zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych (poprzez ich sprostowanie);
- 4) obsługą notarialną;
- 5) sporządzeniem operatu szacunkowego;
- 6) uzyskaniem pozwoleń oraz dokumentów niezbędnych dla procesu inwestycyjnego i zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 7) aktualizacją inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku po zakończeniu adaptacji wraz z zestawieniem tabelarycznym powierzchni budynku obrazującym powierzchnię użytkową nieruchomości po wykonaniu adaptacji oraz nowym rozliczeniem udziałów w nieruchomości wspólnej. W rozliczeniu powinny zostać zabezpieczone również udziały dla lokali niewyodrębnionych.

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.

Zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej

§ 6. 1. Inwestor powinien zostać zobowiązany w umowie do pokrycia kosztów zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w związku ze zmianą powierzchni użytkowej budynku w szczególności w przypadku:

- 1) wyodrębnienia lokalu powstałego z części nieruchomości wspólnej;
- 2) powiększania lokalu już istniejącego o dodatkową powierzchnię uzyskaną z adaptacji części nieruchomości wspólnej;
- 3) włączenia części powierzchni lokalu wyodrębnionego do nieruchomości wspólnej, w celu usamodzielnienia lokali powstałych po jego adaptacji i podziale lub w celu poprawy jego funkcjonalności;
- 4) w innych przypadkach związanych z adaptacją lokali lub nieruchomości wspólnej, które mają wpływ na zmianę powierzchni użytkowej budynku.

2. Inwestor powinien przedłożyć wspólnocie propozycję rozliczenia udziałów po wykonaniu adaptacji. Gmina Miejska Kraków jako dotychczasowy właściciel nieruchomości i właściciel lokali niewyodrębnionych w budynku, w celu zabezpieczenia właściwego udziału dla lokali gminnych, powinna mieć możliwość weryfikacji ustalonych po adaptacji udziałów przed zawarciem umowy zmieniającej wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej. Odpowiednie zapisy nakładające na Inwestora obowiązek przedłożenia rozliczenia udziałów Gminie Miejskiej Kraków na adres Właściwego Wydziału, powinny znaleźć się zarówno w uchwale protokołowanej notarialnie jak i w umowie przedwstępnej zawieranej z Inwestorem.

3. W budynkach gdzie jest lub była prowadzona sprzedaż lokali wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste i nie doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z mocy prawa mają zastosowanie zapisy § 8.

Aktualizacja inwentaryzacji

§ 7. 1. Inwestor powinien zostać zobowiązany w umowie do pokrycia kosztów aktualizacji inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej w związku ze zmianą powierzchni użytkowej budynku.

2. Zaktualizowana dokumentacja powinna być spójna z dotychczasową i odzwierciedlać stan po zakończeniu adaptacji.

3. Uzupełnienie dokumentacji budynku powinno zostać sporządzone przy zastosowaniu takich samych norm jakie zastosowano przy sporządzaniu dotychczasowej inwentaryzacji, aby nie doprowadzić do zmian relacji parametrycznych w dotychczasowej powierzchni budynku.

4. Inwentaryzacja uzupełniająca winna być sporządzona co najmniej w 3 egzemplarzach (jeden egz. dla Wspólnoty i dwa egz. dla Gminy Miejskiej Kraków), Opracowanie sporządzone przez Inwestora winno być dostarczone Gminie Miejskiej Kraków na adres Właściwego Wydziału) w dwóch oryginalnych egzemplarzach opatrzonych pieczęcią oraz podpisem autora.

5. Jeżeli inwentaryzacja budynku została wykonana na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wystarczające jest, aby jako uzupełnienie wspomnianej dokumentacji, Inwestor wykonał inwentaryzację architektoniczno-budowlaną w zakresie nowopowstałego lokalu/lokali (po adaptacji) oraz zestawienie tabelaryczne powierzchni budynku obrazujące powierzchnię użytkową nieruchomości po wykonaniu adaptacji. W zaktualizowanym zestawieniu tabelarycznym powierzchnia lokali gminnych powinna odpowiadać powierzchni wykazanej w dotychczasowej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku. Takie opracowanie będzie stanowić uzupełnienie wspomnianej dokumentacji i winno być z nią spójne tak aby nie doprowadzić do zmian relacji parametrycznych w dotychczasowej powierzchni budynku, tj. z zachowaniem sposobu dokonywania pomiarów przy zastosowaniu definicji podanych w art. 2 ust. 1 pkt 7 oraz art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz Polskiej Normy PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”.

6. Przedłożona dokumentacja zostanie przekazana do Zarządu Budynków Komunalnych, do weryfikacji w zakresie zgodności z normami oraz w zakresie relacji parametrycznych w celu ustalenia czy może ona stanowić uzupełnienie istniejącej inwentaryzacji. W przypadku błędów powodujących brak spójności całej dokumentacji, dokumentacja powinna zostać poprawiona i ponownie przekazana do akceptacji. Wniosek o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu/lokali powstałych w wyniku adaptacji należy złożyć dopiero po zaakceptowaniu dokumentacji uzupełniającej inwentaryzację budynku. Na etapie weryfikacji wystarczające jest przedłożenie jednego egzemplarza inwentaryzacji, który powinien zostać przekazany Gminie na adres Właściwego Wydziału.

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

§ 8. 1. W budynkach posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste do zawarcia umowy przyrzeczonej po zakończeniu adaptacji konieczne jest podjęcie czynności mających na celu 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, przynależnej do lokalu powstałego lub powiększonego w wyniku adaptacji.

2. Do przygotowania zarządzenia, o którym mowa w ust. 1 konieczne jest:

- 1) dostarczenie przez Inwestora Gminie Miejskiej Kraków reprezentowanej przez Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa zweryfikowanej zgodnie z zapisami § 7 inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej lokalu powstałego bądź powiększonego w wyniku adaptacji części nieruchomości wspólnej oraz wydanego na jej podstawie zaświadczenia o samodzielności lokalu;
- 2) uiszczenie opłaty za wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość 1m² nieruchomości gruntowej (wykonanego na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków).
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.

4. Termin wykonania zarządzenia (podpisania umowy notarialnej) zostaje określony na 3 miesiące od upływu terminu 21 dni określonego w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5. Zarządzenie opisane w ust. 1 realizuje Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa. Odpowiednio umocowany – w zakresie oddania w użytkowanie wieczyste części udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, przynależnej do lokalu powstałego lub powiększonego w wyniku adaptacji – 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 Właściwego Wydziału).

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

§ 9. 1. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków podejmując decyzje w sprawach określonych w niniejszym załączniku kieruje się w szczególności przepisami prawa, interesem wspólnoty mieszkaniowej i Gminy Miejskiej Kraków.

2. W przypadku, gdy zapisy uchwał w sprawach wymienionych w ust. 1 są niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy Gminy Miejskiej Kraków, Właściwy Wydział 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 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 pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Krakowa w formie prawem przewidzianej. 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. Projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa przygotowany jest na podstawie zweryfikowanego przez właściwy Wydział projektu uchwały protokołowanej

notarialnie lub w przypadku małych wspólnot mieszkaniowych projektu umowy przedwstępnej.

4. 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.

5. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków może przystąpić do głosowania nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej lub do umowy notarialnej w sprawach opisanych w ust. 1 o ile nie wyklucza tego stan prawny nieruchomości.

6. Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków w razie potrzeby uczestniczą w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, zwoływanych w sprawach opisanych w ust. 1.

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