

REGULAMIN
SAMORZĄDU NIERUCHOMOŚCI
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Samorząd Nieruchomości stanowi pochodzącą z wyboru, stałą reprezentację mieszkańców danej Nieruchomości, dalej zwana „Nieruchomością”, działającą w oparciu o przepisy art. 35 §3 ustawy z 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1285 – tekst jednolity; z późniejszymi zmianami), Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.
2. W treści niniejszego Regulaminu przez mieszkańców Nieruchomości rozumie się osoby, którym przysługuje w danej Nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu.
3. Samorząd Nieruchomości działa w obrębie jednej Nieruchomości stanowiącej zabudowę jedno lub wielobudynkową.

II. WYBORY I ODWOŁYWANIE SAMORZĄDU NIERUCHOMOŚCI

§ 2

1. Samorzady Nieruchomości wybierane są w drodze wyborów bezpośrednich, spośród obecnych na zebraniu mieszkańców danej Nieruchomości, będących równocześnie członkami Spółdzielni, którzy posiadają pełną zdolność do czynności prawnych (bierne prawo wyborcze). Członek Spółdzielni posiadający zaległości w opłatach za lokal lub dzierżawę terenu powyżej jednego miesiąca nie może kandydować do Samorządu Nieruchomości ani pełnić w nim jakiejkolwiek funkcji.
2. Prawo głosu w sprawach dotyczących Nieruchomości (czynne prawo wyborcze) ma każdy mieszkaniec danej Nieruchomości obecny na zebraniu mieszkańców, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku kilku osób współuprawnionych do danego lokalu, powinni oni najpóźniej na zebraniu mieszkańców wskazać jedną osobę, która będzie miała prawo do oddania tylko jednego głosu za wszystkich współuprawnionych do lokalu.
3. Zebranie mieszkańców Nieruchomości jest ważne bez względu na liczbę uczestników.
4. Wyboru Samorządu Nieruchomości dokonuje zebranie mieszkańców w głosowaniu tajnym.
5. W zebraniach mieszkańców mogą uczestniczyć – bez prawa głosu - także osoby zamieszkujące w lokalach w danej Nieruchomości, którym nie przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu.
6. W zebraniu mieszkańców można uczestniczyć po potwierdzeniu tożsamości i podpisaniu listy obecności.
7. Za osoby wybrane uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Przy równej liczbie głosów decyduje wynik dodatkowego głosowania między osobami, które miały równą ilość głosów.
8. Na pierwszym posiedzeniu Samorządu Nieruchomości członkowie Samorządu dokonują wyboru Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Samorządu. Wyboru dokonuje się w głosowaniu jawnym.



RADCA PRAWNY
Krzysztof Róć

§ 3

1. Ukonstytuowanie Samorządu Nieruchomości następuje z chwilą jego wyboru i po ukonstytuowaniu Samorząd działa przez czas nieoznaczony (bez określania okresu kadencji).
2. Mieszkańcy, o których mowa w § 2 ust. 2, po zebraniu co najmniej 10% swoich podpisów, mogą żądać zwołania zebrania mieszkańców Nieruchomości w celu odwołania całego Samorządu Nieruchomości lub poszczególnych jego członków.
3. Wniosek o odwołanie całego Samorządu Nieruchomości lub poszczególnych członków winien być zgłoszony na piśmie i złożony u Kierownika Administracji lub w sekretariacie Spółdzielni. Zebranie mieszkańców zwołuje Zarząd w terminie nieprzekraczającym 14 dni od dnia złożenia wniosku.
4. Członkowi Samorządu, co do którego zgłoszono wniosek o odwołanie, należy udzielić głosu przed zarządzeniem głosowania (o ile jest on obecny na zebraniu mieszkańców).
5. Odwołanie wszystkich członków Samorządu Nieruchomości lub poszczególnych członków przez zebranie mieszkańców Nieruchomości, następuje w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów, niezależnie od liczby osób uczestniczących w zebraniu.
6. W przypadku odwołania Samorządu Nieruchomości, na tym samym zebraniu wybiera się nowy Samorząd, zaś w przypadku odwołania członka Samorządu, nowego członka.
7. W przypadku utraty mandatu przez poszczególnych członków Samorządu Nieruchomości, zgodnie z § 4 ust. 3 niniejszego Regulaminu, na jego miejsce wchodzi członek wybrany w drodze wyborów uzupełniających.

III. SKŁAD SAMORZĄDU NIERUCHOMOŚCI

§ 4

1. W skład Samorządu Nieruchomości wchodzi od 3 do 7 członków Spółdzielni wybranych w głosowaniu tajnym spośród mieszkańców danej Nieruchomości posiadających prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Liczbę członków Samorządu Nieruchomości ustala zebranie mieszkańców Nieruchomości w dniu jego wyboru.
3. Utrata mandatu członka Samorządu Nieruchomości następuje w przypadkach:
 - 1) śmierci członka Samorządu Nieruchomości,
 - 2) pisemnej rezygnacji z funkcji członka Samorządu Nieruchomości,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zamiany mieszkania na lokal mieszkalny położony w innej Nieruchomości,
 - 5) odwołania członka Samorządu Nieruchomości przez zebranie mieszkańców Nieruchomości,
 - 6) posiadania zaległości w opłatach w myśl treści § 74 ust. 11 i 12 Statutu Spółdzielni, tj. zaległości w opłatach za lokal lub dzierżawę terenu powyżej 1 (jednego) miesiąca.
4. Zwołanie zebrania mieszkańców w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających, w przypadku niepełnego składu liczebnego Samorządu Nieruchomości, dokonuje:
 - 1) na wniosek Samorządu Nieruchomości – Zarząd Spółdzielni, w terminie nieprzekraczającym 14 dni od dnia złożenia wniosku,
 - 2) w przypadku, gdy Samorząd Nieruchomości liczy mniej niż 3 członków – Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy, w terminie 14 dni od chwili utraty mandatu przez danego członka.

RADCA PRAWNY

Krzysztof Róga

IV. ZAKRES DZIAŁANIA SAMORZĄDU NIERUCHOMOŚCI

§ 5

1. Do zakresu działania Samorządu Nieruchomości należy:
 - 1) opiniowanie projektów planów gospodarczych w zakresie obejmującym wydatki i dochody danej Nieruchomości,
 - 2) organizowanie zebrań mieszkańców Nieruchomości,
 - 3) zgłaszanie wniosków w zakresie wykonawstwa robót modernizacyjnych w danej Nieruchomości,
 - 4) zgłaszanie Administracji Osiedla wniosków i uwag dotyczących stanu technicznego Nieruchomości,
 - 5) współdziałanie z Administracją Osiedla w zakresie utrzymania porządku i czystości w budynku/budynkach oraz na terenie Nieruchomości,
 - 6) czuwanie nad przestrzeganiem regulaminu porządku domowego oraz podejmowanie czynności zmierzających do likwidowania sporów pomiędzy mieszkańcami,
 - 7) wyrażanie opinii w przedmiocie planowanych robót remontowych w danej Nieruchomości, z wyjątkiem remontów obligatoryjnych wynikających z przepisów szczególnych,
 - 8) udział w charakterze obserwatora w postępowaniu przetargowym na roboty w danej Nieruchomości,
 - 9) uczestniczenie w odbiorach wykonanych robót remontowych w danej Nieruchomości,
 - 10) wyrażanie opinii w zakresie realizacji wniosków Samorządu Nieruchomości jej dotyczących,
 - 11) występowanie z wnioskiem w sprawie wysokości opłat na fundusz remontowy w swojej Nieruchomości,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawach obciążeń finansowych swojej Nieruchomości dotyczących zawarcia umowy o udzielenie kredytu z instytucją finansową,
 - 13) zgłaszanie propozycji stawek najmu lokali, dzierżawy terenu, instalowanie reklam lub szyldów znajdujących się na Nieruchomości,
 - 14) występowanie z wnioskiem w sprawie wykorzystania pomieszczeń wspólnych w budynku i zagospodarowania terenu przynależnego do Nieruchomości.
2. Samorząd Nieruchomości, w swojej działalności winien być inicjatorem dbałości mieszkańców o estetykę w otoczeniu Nieruchomości oraz podejmować takie działania, by mieszkańcy czuli się w pełni współgospodarzami Nieruchomości.
3. Samorząd Nieruchomości działa dla dobra i na rzecz mieszkańców danej Nieruchomości.

§ 6

1. W celu wykonywania swoich działań, Samorząd Nieruchomości ma prawo:
 - 1) wglądu w dokumentację finansową dotyczącą wydatków i dochodów Nieruchomości,
 - 2) wglądu w dokumenty dotyczące spraw, co do których ma być wyrażona opinia lub zgłoszony wniosek Samorządu Nieruchomości,
 - 3) wglądu do materiałów przetargowych dotyczących Nieruchomości, przygotowanych przez służby techniczne Zarządu,
 - 4) wglądu do umów zawartych na roboty remontowe realizowane w Nieruchomości,
 - 5) wglądu w rejestr zadłużonych mieszkańców Nieruchomości.
2. Samorząd Nieruchomości ma prawo żądać wydania kopii dokumentów dotyczących Nieruchomości, m.in. planów i ich wykonania, przeglądów technicznych, zaleceń

wynikających z przeglądów technicznych, sprawozdań okresowych, faktur, zawartych umów, protokołów odbioru robot.

3. Koszty wydruku ww. kopii obciążają koszty eksploatacji Nieruchomości.

§ 7

1. Wnioski w sprawach, o których mowa w § 5 niniejszego Regulaminu, powinny być podpisane przez większość członków Samorządu.
2. Podjęcie wniosków w sprawach, o których mowa w § 5 niniejszego Regulaminu, wymaga uprzedniej konsultacji z mieszkańcami tej Nieruchomości z zastrzeżeniem spraw wymienionych w § 5 pkt 11 i 12. W przypadku spraw, o których mowa w § 5 ust. 11, zgłoszenie przez Samorząd Nieruchomości propozycji wysokości opłat powinno nastąpić po wcześniejszym wyrażeniu zgody na tą wysokość opłat przez większość osób, którym przysługuje w danej Nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, z tym wszakże zastrzeżeniem, że w przypadku kilku osób współuprawnionych do danego lokalu przysługuje im prawo do oddania tylko jednego głosu za wszystkich współuprawnionych do lokalu. W przypadku spraw, o których mowa w § 5 ust. 12, podjęcie przez Samorząd Nieruchomości uchwały w sprawie obciążenia finansowego danej Nieruchomości, dotyczącej zawarcia umowy o udzielenie kredytu z instytucją finansową, następuje po uzyskaniu zgody wszystkich uprawnionych do lokali osób.

V. TRYB ZWOŁYWANIA POSIEDZEŃ I ZASADY OBRADOWANIA SAMORZĄDU NIERUCHOMOŚCI

§ 8

1. Posiedzenia Samorządu Nieruchomości odbywają się w miarę potrzeb i według uznania jego członków.
2. Posiedzenie Samorządu Nieruchomości może być zwołane:
 - 1) przez Przewodniczącego Samorządu Nieruchomości,
 - 2) przez każdego członka Samorządu Nieruchomości, w przypadku, gdy na wniosek co najmniej 50% członków Samorządu Nieruchomości, Przewodniczący tego Samorządu nie zwołał posiedzenia w terminie 7 dni,
 - 3) przez Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownika Administracji Osiedla, z określeniem celu i daty posiedzenia,
 - 4) przez Radę Nadzorczą, z określeniem celu i daty posiedzenia.
3. O czasie, miejscu oraz porządku obrad - członkowie Samorządu winni być poinformowani pisemnie lub telefonicznie przynajmniej na 3 dni przed datą posiedzenia. Dotyczy to również zawiadomienia ewentualnych zaproszonych gości.
4. Zmiana porządku obrad winna być zgłoszona przed rozpoczęciem posiedzenia i przyjęta w głosowaniu jawnym, jeżeli na posiedzeniu obecny jest pełny skład Samorządu Nieruchomości.
5. Samorząd Nieruchomości może odbyć posiedzenie z pominięciem terminu i trybu o którym mowa w ust. 3, pod warunkiem, że informacje o posiedzeniu i jego porządku otrzymali wszyscy członkowie Samorządu Nieruchomości i wyrazili na to zgodę. Dotyczy to posiedzenia zwołanego przez Przewodniczącego Samorządu bez udziału zaproszonych gości.

§ 9

1. Posiedzenie Samorządu Nieruchomości prowadzi Przewodniczący lub wyznaczony przez niego członek tego Samorządu.

RADCA PRAWNY

2. Samorząd Nieruchomości podejmuje decyzje w głosowaniu jawnym, chyba że Statut lub niniejszy Regulamin stanowi inaczej. Do ważności głosowania wymagana jest obecność większości składu Samorządu Nieruchomości.
3. Posiedzenia Samorządu Nieruchomości mogą być protokołowane przez Sekretarza lub, w przypadku jego nieobecności, przez innego członka Samorządu Nieruchomości. Protokoły powinny zawierać:
 - 1) datę posiedzenia,
 - 2) listę obecności,
 - 3) porządek obrad,
 - 4) opis diskutowanych tematów,
 - 5) treść wniosków,
 - 6) wyniki głosowania.
4. Protokół z posiedzenia lub podjęty wniosek podpisują wszyscy obecni na tym posiedzeniu członkowie Samorządu Nieruchomości. Odmowę złożenia podpisu przez członka Samorządu Nieruchomości odnotowuje się na protokole lub na wniosku. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

VI. ZASADY WSPÓŁPRACY MIESZKAŃCÓW Z SAMORZĄDEM NIERUCHOMOŚCI

§ 10

1. Samorząd Nieruchomości formułuje wnioski po uprzedniej konsultacji z mieszkańcami Nieruchomości, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych w Statucie Spółdzielni i w Regulaminach uchwalonych przez organy Spółdzielni.
2. Konsultacje polegają na włączaniu mieszkańców Nieruchomości do podejmowania wspólnych decyzji i rozwiązywania problemów na płaszczyźnie współuczestnictwa i zaangażowania mieszkańców Nieruchomości stwarzając możliwość wyrażania swojej opinii, poglądów, uwag, przemyśleń i odczuć każdemu zainteresowanemu.
3. Poprzez konsultacje należy rozumieć każdą informację Samorządu Nieruchomości, która dotarła do wiadomości wszystkich mieszkańców Nieruchomości i co do której mieli oni możliwość wypowiedzenia się.
4. Za konsultacje w sprawach wymienionych w § 5, z zastrzeżeniem spraw wymienionych w § 5 pkt 11 i 12 niniejszego Regulaminu, przyjmuje się:
 - 1) odbyte zebranie mieszkańców Nieruchomości, po uprzednim indywidualnym powiadomieniu o terminie, tematyce i projekcie uchwał lub wniosków dotyczących Nieruchomości,
 - 2) wywieszenie informacji na klatkach schodowych zawierających projekty uchwał i wniosków z zaznaczeniem, że w ciągu 7 dni od daty wywieszenia, swoje uwagi i wnioski mieszkańcy winni składać w podanym w informacji miejscu (Administracja, członkowie Samorządu Nieruchomości).
5. Wybór formy konsultacji należy do decyzji Samorządu Nieruchomości.

VII. ZEBRANIE MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI, ZWOŁYWANIE I PRZEBIEG ZEBRANIA

§ 11

1. O terminie zwołania zebrania mieszkańców zawiadamia się wszystkich uprawnionych mieszkańców Nieruchomości na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem zebrania za pomocą ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń oraz na drzwiach wejściowych do każdej klatki schodowej. W ogłoszeniu należy podać termin, miejsce oraz porządek zebrania.

2. Zebranie mieszkańców Nieruchomości zwołuje Samorząd Nieruchomości z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej, Kierownika Administracji Osiedla lub 10% mieszkańców Nieruchomości.
3. Zebranie mieszkańców Nieruchomości może być zwołane przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie w sprawach dotyczących danej Nieruchomości.
4. W zebraniu mieszkańców mogą uczestniczyć, z głosem doradczym:
 - 1) członkowie Rady Nadzorczej,
 - 2) członkowie Zarządu Spółdzielni,
 - 3) zaproszeni przez Radę Nadzorczą, Zarząd lub Samorząd Nieruchomości goście.
5. Zebranie mieszkańców otwiera jeden z członków Samorządu Nieruchomości, Kierownik Administracji lub członek Zarządu Spółdzielni, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania, co uprawnia zebranie do podejmowania ważnych wniosków.
6. Obecni na zebraniu wybierają Prezydium zebrania: Przewodniczącego i Sekretarza. Komisja Mandatowo - Skrutacyjna jest wybierana, gdy na zebraniu, w porządku obrad znajduje się punkt dotyczący wyborów do Samorządu Nieruchomości lub jego odwołania.
7. Zebranie mieszkańców jest protokołowane przez wybranego protokolanta.
8. Protokół winien zawierać:
 - 1) miejsce i datę zebrania,
 - 2) listę osób obecnych,
 - 3) porządek obrad,
 - 4) zwięzły przebieg dyskusji,
 - 5) wyniki przeprowadzonych głosowań, zgłoszonych i wybranych członków Samorządu, liczbę uzyskanych głosów przez poszczególnych kandydatów i wyniki przeprowadzonych wyborów.
9. Omawianie poszczególnych punktów porządku obrad ustala Przewodniczący zebrania wskazując:
 - 1) kolejność zabierania głosów w dyskusji,
 - 2) czas trwania wypowiedzi.
10. W sprawach formalnych, dotyczących wniosków w przedmiocie sposobu obradowania Przewodniczący może udzielić głosu poza kolejnością, ograniczając liczbę oraz czas wypowiedzi.
11. Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący zebrania formułuje i poddaje pod głosowanie projekty wniosków.
12. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nieobjęte niniejszym Regulaminem rozstrzyga Prezydium zebrania mieszkańców.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12

1. Protokoły zebrania mieszkańców i zebrań Samorządów Nieruchomości przechowuje Administracja Osiedla.
2. Protokoły są udostępniane członkom Spółdzielni danej Nieruchomości na każde żądanie.
3. Obsługę Samorządu Nieruchomości oraz zebrania mieszkańców zapewnia Kierownik Administracji Osiedla.
4. Samorząd Nieruchomości działa w ścisłej współpracy z Kierownikiem Administracji Osiedla lub wyznaczonym przez niego współpracownikiem.
5. W sytuacji, gdy Kierownik Administracji Osiedla zwraca się do Samorządu Nieruchomości o opinię w sprawach Nieruchomości, Samorząd Nieruchomości przekazuje ją w terminie 14 dni od daty otrzymania wniosku. W przypadku spraw awaryjnych i bieżących wymagających niezwłocznego załatwienia, a których wartość nie

RADCA PRAWNY
Krzysztof Róg

przekracza kwoty 10.000 złotych, Kierownik Administracji zleca ich wykonanie i niezwłocznie zawiadamia o tym Samorząd Nieruchomości.

6. Kierownik Administracji Osiedla jest adresatem wszystkich spraw podejmowanych przez Samorząd Nieruchomości i odpowiada przed Zarządem Spółdzielni za ich realizację.
7. Sprawy sporne między poszczególnymi Samorządami Nieruchomości rozstrzyga Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 13

1. Traci moc Regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 193/14-17 z dnia 26.04.2017 roku.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.04.2018 roku uchwałą nr 54/17-20.....

SEKRETARZ RN

Zbigniew Polito

PRZEWODNICZĄCY RN

Teresa Jakubowska

Uzgodniono pod względem
formalno - prawnym

RADCA PRAWNY

06.04.2018

**Załącznik nr 1
do Regulaminu Samorządu Nieruchomości**

Wniosek z posiedzenia Samorządu Nieruchomości

z dnia

Samorząd Nieruchomości obejmujący budynek / budynki

.....

działając na podstawie Regulaminu Samorządu Nieruchomości postanawia / wnioskuje

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Wniosek podjęto:
jednogłośnie**

..... głosami „za”

..... głosach „przeciw”

Podpisy członków Samorządu Nieruchomości:

.....

.....

.....

.....