

REGULAMIN SAMORZĄDU MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ WARDOM

Podstawa prawna:

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dn. 16 września 1982r. wraz z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dn. 15 grudnia 2000r. wraz z późniejszymi zmianami.
3. Statut SBM WARDOM.

Działalność Samorządu Mieszkańców Nieruchomości, zgodnie z treścią § 66 Statutu Spółdzielni, realizowana jest poprzez:

- A. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości, zwane dalej Zebraniem.
- B. Radę Mieszkańców.

A. ZEBRANIE MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Podziału zasobów Spółdzielni na nieruchomości ewidencyjne, wg którego organizowane są Zebrania, dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Zebrania zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku, zawiadamiając mieszkańców danych nieruchomości poprzez ogłoszenie w biurze Spółdzielni oraz w budynkach objętych Zebraniem. Powiadomienie o Zebraniu, zawierające termin, miejsce i porządek obrad zebrania powinno nastąpić przynajmniej na 7 dni przed datą Zebrania.
3. Zebranie powinno być zwołane również na żądanie Rady Nadzorczej, Rady Mieszkańców lub 1/10 członków Spółdzielni objętych Zebraniem. Wniosek członków Spółdzielni w tej sprawie powinien być skierowany do Zarządu Spółdzielni na piśmie, z podaniem celu Zebrania i zawierać czytelne podpisy i adresy wnioskodawców. W tym przypadku Zebranie, z określonym porządkiem obrad, należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 35 dni od otrzymania przez Zarząd Spółdzielni wniosku w tej sprawie.
4. W Zebraniach mogą uczestniczyć wszyscy mieszkańcy, będący członkami Spółdzielni lub osoby nie będące członkami a posiadające prawo do lokalu. Jeżeli posiadają prawo do kilku lokali, to mogą uczestniczyć w kilku zebraniach zgodnie z podziałem wymienionym w pkt. 1.
5. Członkowie Spółdzielni lub mieszkańcy nieruchomości mogą brać udział w Zebraniu tylko osobiście, a jeżeli Zebraniem objęta jest osoba prawna – w Zebraniu bierze udział jej pełnomocnik.
6. Czynne i bierne prawo wyborcze przysługuje tylko członkom Spółdzielni (dotyczy to: wyboru do Rady Mieszkańców, wyboru do Prezydium i Komisji Zebrania oraz głosowania na zebraniu).
7. Rada Nadzorcza i Rada Mieszkańców mają prawo zgłaszania spraw do porządku obrad Zebrania.
8. Mieszkańcy, nie będący członkami Spółdzielni, mają prawo uczestniczyć w Zebraniu i brać czynny udział w dyskusji w zakresie problematyki dotyczącej swojej nieruchomości i zgłaszać w tych sprawach wnioski.
9. Mieszkańcy Nieruchomości, nie będący członkami Spółdzielni, nie mogą być wybierani do Rady Mieszkańców, brać udziału w pracach Prezydium oraz nie mogą brać udziału w głosowaniu. Mogą oni uczestniczyć w pracach Komisji Zebrania z warunkiem, że w pracach Komisji Zebrania uczestniczyć będzie co najmniej jeden członek Spółdzielni, który powinien być Przewodniczącym Komisji.
10. W Zebraniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd Spółdzielni.
11. W Zebraniach nie biorą udziału członkowie powstałych w zasobach SBM WARDOM wspólnot mieszkaniowych, dla których organizowane są odrębne zebrania.

§ 2.

Do uprawnień Zebrania należy:

1. Zapoznavanie się ze sprawami istotnymi dla mieszkańców oraz z ważniejszymi sprawami, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
2. Wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do Administracji lub właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach dotyczących nieruchomości i mieszkańców objętych działalnością danego samorządu, a o sposobie ich realizacji należy powiadomić mieszkańców na najbliższym ich Zebraniu.
3. Zapoznavanie się z rocznymi sprawozdaniami z działalności Rady Mieszkańców.
4. Dokonywanie ocen przedstawionego sprawozdania Rady Mieszkańców oraz z realizacji zadań remontowych i wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok ubiegły dla tych nieruchomości.
5. Dokonywanie oceny pracy Rad Mieszkańców i frekwencji jej członków na posiedzeniach Rady i Zebraniach.
6. Wybieranie i odwoływanie członków Rad Mieszkańców.

II. TRYB OBRADOWANIA I PRZYJMOWANIA WNISKÓW

§ 3.

1. Obrady Zebrania mieszkańców nieruchomości mogą być przeprowadzone przy obecności gwarantującej wybór i obsadzenie składu Prezydium i Komisji Zebrania. Jeżeli obecność na Zebraniu jest niewystarczająca aby zapewnić spełnienie tego warunku można wyznaczyć drugi termin odbycia Zebrania. Wyznaczenie drugiego terminu jest możliwe tylko wtedy, gdy zachowane zostaną zasady zawiadamiania określone w § 1 pkt 9.
2. Obrady otwiera przedstawiciel Zarządu, który przeprowadza wybór przewodniczącego i sekretarza stanowiących Prezydium Zebrania.
3. Przewodniczący Zebrania stwierdza prawidłowość zwołania Zebrania oraz zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad. Zebranie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, odroczyć je do następnego Zebrania, a także zmienić kolejność spraw objętych porządkiem obrad.

§ 4.

1. Zebranie powołuje w miarę potrzeby 2-3 osobowe Komisje:
 - 1) Wnioskową dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłaszanych wniosków i ich przedłożenie do decyzji Zebrania. Funkcję Komisji Wnioskowej, można po akceptacji przez zebranych, powierzyć Prezydium Zebrania.
 - 2) Wyborczo – Skrutacyjną, której zadaniem jest:
 - ustalenie w porządku alfabetycznym listy kandydatów do Rady Mieszkańców,
 - dokonywanie czynności technicznych związanych z prowadzeniem głosowania i przedstawianie jego wyników.
2. Zebranie może zdecydować, że te same osoby mogą uczestniczyć w pracach obydwu Komisji.
3. Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
4. Wniosek złożony na piśmie do Komisji Wnioskowej wraz z uzasadnieniem, będzie zapisany w protokole Komisji.
5. Przygotowane przez Komisję wnioski poddawane są pod głosowanie członkom Spółdzielni uczestniczącym w Zebraniu.
6. Komisje ze swoich czynności sporządzają protokoły, które po podpisaniu przez Przewodniczącego i Sekretarza Komisji przekazuje się Przewodniczącemu Zebrania.

§ 6.

1. Obradami Zebrania kieruje jego Przewodniczący, w taki sposób aby przebiegały one zgodnie z przyjętymi w spółdzielczości zasadami.

2. Członkowie Spółdzielni biorący udział w Zebraniu otrzymują mandaty.
3. Prawo zabierania głosu poza kolejnością przysługuje członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

§ 7.

1. Głosowanie na Zebraniu odbywa się jawnie, przez podniesienie mandatu.
2. Na żądanie większości obecnych na Zebraniu, Przewodniczący może zarządzić głosowanie tajne w danej sprawie.
3. W głosowaniu oblicza się ilość głosów „za” i „przeciw” oraz ilość wstrzymujących się od głosowania. Przy ustalaniu większości bierze się pod uwagę jedynie głosy „za” i „przeciw”. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Zebrania.
4. Zebranie przyjmuje te wnioski, które w pojedynczych głosowaniach uzyskały większość oddanych głosów i zostaną one przesłane Administracji lub organom Spółdzielni do realizacji.
5. Administracja lub organa Spółdzielni mogą odstąpić od realizacji przyjętych wniosków, jeśli okażą się one sprzeczne z szeroko pojętym interesem społecznym mieszkańców Spółdzielni, a także, jeżeli wnioski są niemożliwe do zrealizowania ze względu na: brak środków finansowych, obowiązujące przepisy prawne lub warunki organizacyjno – techniczne. Odstąpienie od realizacji wniosków wymaga pisemnego uzasadnienia i odesłania ich wraz z informacją do Rady Mieszkańców i wnioskodawców.

III. WYBÓR RADY MIESZKAŃCÓW

§ 8.

1. Przed przystąpieniem do wyboru Rady Mieszkańców należy w drodze głosowania ustalić liczbę członków wchodzących w skład Rady Mieszkańców przyjmując za zasadę: co najmniej jeden członek Rady z każdego budynku stanowiącego nieruchomość ewidencyjną (księgową). Jeżeli nieruchomość jest wielobudynkowa to jeden członek Rady Mieszkańców może w Radzie reprezentować tę nieruchomość.
2. Kandydatów do Rad Mieszkańców zgłasza się ustnie do Komisji Wyborczo – Skrutacyjnej spośród członków Spółdzielni uczestniczących w danym Zebraniu.
Zgłoszenie powinno zawierać:
 - imię i nazwisko członka Spółdzielni – zgłaszającego,
 - imię i nazwisko członka Spółdzielni – kandydata.
3. Kandydaci do Rady Mieszkańców wyrażają ustnie swoją zgodę na kandydowanie.
4. Przed przystąpieniem do wyborów, Przewodniczący Zebrania ogłasza listę zgłoszonych kandydatów sporządzoną przez Komisję Wyborczo-Skrutacyjną.
5. Członek Spółdzielni wybierany do Rady Mieszkańców powinien wywiązywać się z zobowiązań określonych w § 13 Statutu Spółdzielni oraz posiadać dobrą opinię wśród mieszkańców nieruchomości.
7. Do Rady Mieszkańców wchodzi kandydaci, wybrani przez Zebranie, którzy w głosowaniu otrzymali największą ilość głosów.
8. Zebranie w przypadku stwierdzenia w rocznej ocenie pracy Rady Mieszkańców, że członek Rady Mieszkańców nie wykonywał przyjętych obowiązków, może go odwołać i w jego miejsce wybrać innego członka.
9. W przypadku stwierdzenia rażących zaniedbań w działalności Rady Mieszkańców Zebranie może ją w części lub całości odwołać lub zawiesić do czasu wyjaśnienia sprawy, lecz nie dłużej jak na trzy miesiące. Wnioski w tej sprawie może złożyć 1/10 członków Spółdzielni objętych Zebraniem lub Rada Nadzorcza, do której wpłynął wniosek z uzasadnieniem.
10. W takich przypadkach wnioskujący powinni złożyć wniosek do Zarządu o umieszczenie tej sprawy w porządku Zebrania.

§ 9.

1. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku Zebrania Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.
2. Z Zebrania sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Zebrania. Protokół ten wraz z protokołami Komisji Przewodniczący Zebrania przekazuje Zarządowi Spółdzielni.

B. RADA MIESZKAŃCÓW

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 10.

1. Rady Mieszkańców reprezentują mieszkańców pomiędzy Zebraniem.
2. Członkowie Rad Mieszkańców są wybierani na czas nieokreślony. Czas pełnienia funkcji członka Rady uzależniony jest od oceny jego pracy i woli Zebrania.

§ 11.

1. Rada Mieszkańców działa na podstawie Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.
2. Rada Mieszkańców jest organem powołanym przez Zebranie do sprawowania kontroli społecznej nad działalnością Administracji Spółdzielni oraz nad zabezpieczeniem interesu mieszkańców tych nieruchomości.
3. Rada Mieszkańców współdziała z Administracją i organami Spółdzielni w interesie swoich mieszkańców oraz reprezentuje ich opinie w sprawach dotyczących gospodarki tych nieruchomości.
4. Rada Mieszkańców utrzymuje bieżący kontakt z mieszkańcami poprzez indywidualne informowanie ich o sposobie rozpatrzenia sprawy lub w sprawach ogólnych w formie zawiadomień na tablicach ogłoszeń.
5. Posiedzenia Rad Mieszkańców są jawne.

§ 12.

1. Rada Mieszkańców składa się z 5 do 9 osób wybranych w drodze głosowania przez Zebranie spośród członków Spółdzielni uczestniczących w Zebraniu.
2. Rada Mieszkańców jest organem kolegalnym i może wypełniać swoje obowiązki, jeżeli jej skład nie ulega zmniejszeniu poniżej 50% wybranego składu osobowego.
3. Pierwsze posiedzenie wybranej Rady mieszkańców zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza w okresie 2 tygodni od daty wyboru Rady Mieszkańców. Przewodniczy temu posiedzeniu przedstawiciel Rady Nadzorczej.
Członkowie Rady Mieszkańców wybierają ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza Rady. Wybór odbywa się w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów.
4. W razie ustąpienia członka Rady Mieszkańców, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce może być wybrany inny członek Spółdzielni na najbliższym Zebraniu tych samych nieruchomości.
5. Członek Rady Mieszkańców nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni lub świadczyć dla niej usługi a także uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Sprawy sporne w tej kwestii rozstrzyga Rada Nadzorcza.

II. KOMPETENCJE I ZAKRES DZIAŁANIA

§ 13.

1. Rada Mieszkańców zajmuje się problematyką w sprawach należących do jej kompetencji określonych postanowieniami § 69 Statutu Spółdzielni.
Podstawowym zadaniem Rady Mieszkańców jest współpraca z Administracją, w interesie i na rzecz mieszkańców nieruchomości.
2. Rada Mieszkańców składa sprawozdanie ze swej działalności na corocznych Zebraniach Mieszkańców.
3. Do zakresu działania Rady Mieszkańców należy:
 - 1) kontrola pracy Administracji pod względem przestrzegania zasad porządku i gospodarności, w nieruchomościach objętych działaniem Rady,
 - 2) opiniowanie wniosków i zażeń mieszkańców kierowanych w pismach do Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach związanych z eksploatacją i administracją zasobów nieruchomości i informowanie o sposobie ich realizacji na najbliższym Zebraniu.
 - 3) wydawanie opinii odnośnie pracy gospodarzy domów,
 - 4) w razie potrzeby zapoznanie się z protokołami dotyczącymi przeglądów, stanu technicznego zasobów nieruchomości i wnoszenie ewentualnych uwag,
 - 5) opiniowanie zakresu planu rzeczowego i finansowego remontów, oraz wnioskowanie wykonywania koniecznych prac remontowych w celu umieszczenia ich w projekcie planu rzeczowo-finansowego remontów nieruchomości objętych działaniem Rady,
 - 6) przekazywanie do Administracji uwag i wniosków mieszkańców dotyczących wykonywanych prac remontowych.
 - 7) wyznaczenie swego przedstawiciela jako obserwatora do udziału w komisjach przetargowych w Pionie Technicznym dotyczących nieruchomości objętych działalnością danej Rady Mieszkańców,
 - 8) współpraca z Administracją Spółdzielni odnośnie zakresu i sposobu realizacji wniosków zgłoszonych na Zebraniu, opiniowanie tych wniosków co do ich przydatności oraz możliwości zrealizowania pod względem technicznym, organizacyjnym i finansowym.
 - 9) wydawanie opinii do przedstawionych propozycji wykonania dodatkowych instalacji np. telewizji kablowej, systemu monitoringu, telefonii komórkowej, domofonów, reklamy itp. oraz dodatkowego wyposażenia nieruchomości i elektronicznych systemów zabezpieczeń, których zakres i koszt zostaje przedstawiony mieszkańcom do ich decyzji w formie ankiety, zgodnie z pkt. 2 § 12 Statutu Spółdzielni.
 - 10) współpraca z Komisją Samorządową Rady Nadzorczej i w razie potrzeby zapraszanie Jej członków na odbywane posiedzenia Rady Mieszkańców.
 - 11) w razie potrzeby branie udziału w okresowych odczytach głównych liczników zużycia mediów w budynkach, oraz zapoznawanie się z okresowymi rozliczeniami zużycia tych mediów,
 - 12) w razie potrzeby zapoznawanie się, analizowanie i zgłaszanie uwag do rozliczenia kosztów eksploatacyjnych nieruchomości.
4. Prezydium Rady Mieszkańców odpowiada za organizowanie pracy Rady i ustala porządek dzienny posiedzeń Rady.

III. TRYB ZWOŁYWANIA I ODBYWANIA POSIEDZEŃ

§ 14.

1. Posiedzenie Rady Mieszkańców zwołuje jej Przewodniczący lub jego zastępca co najmniej raz na kwartał z 7-mio dniowym powiadomieniem. Terminy posiedzeń Rady Mieszkańców nie mogą kolidować z terminami Zebrań Organów Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach w zależności od występujących potrzeb posiedzenie Rady Mieszkańców może być również zwołane na wniosek Rady Nadzorczej, Zarządu i Administracji.

3. W posiedzeniach Rady Mieszkańców zobowiązani są brać udział wszyscy jej członkowie oraz Administrator. W zależności od potrzeb uczestniczą też z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd.
4. O czasie, miejscu i proponowanym porządku obrad Rady Mieszkańców jak również o projektach wniosków i o innych materiałach będących tematem obrad członkowie Rady zawiadamiani są w sposób ustalony przez Radę, a mieszkańcy na tablicach ogłoszeń.
5. Posiedzenie Rady Mieszkańców prowadzi Przewodniczący Rady lub wskazany przez niego członek Rady.
6. Porządek obrad Rady Mieszkańców powinien zawierać w szczególności:
 - przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Mieszkańców,
 - sprawy wymagające przyjęcia wniosków lub zajęcia stanowiska i wydania opinii,
 - możliwości wniesienia bieżących spraw dotyczących administrowania nieruchomościami objętymi działaniem Rady Mieszkańców.
7. Członkowie Rady Mieszkańców i Administrator a także organa Spółdzielni mogą zgłosić dodatkowe sprawy do proponowanego porządku posiedzenia, który zostaje przyjęty w drodze głosowania.
8. Na posiedzeniach Rady Mieszkańców mogą być przyjmowane wnioski i wydawane opinie jedynie w sprawach przewidzianych w porządku obrad.
9. Opinie i wnioski są przyjmowane większością głosów w głosowaniu jawnym.

§ 15.

1. Rada Mieszkańców może obradować tylko w obecności co najmniej połowy wybranego składu Rady.
2. W przypadku stwierdzenia braku kworum Zebranie jest nie ważne a przewodniczący Rady zobowiązany jest wyznaczyć nowy termin posiedzenia.
3. Z posiedzenia Rady Mieszkańców sporządzany jest protokół, w którym odnotowuje się stwierdzenie obecności i prawomocności obrad, porządek obrad, przyjęte wnioski i wydane opinie Rady oraz podstawowe informacje o przebiegu posiedzenia, a także na życzenie głosy odrębne i wyniki głosowań. Protokół wraz z wnioskami doręczane są do biura Spółdzielni. Protokół podpisuje Sekretarz Rady Mieszkańców i osoba, która przewodniczyła posiedzeniu. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

§ 16.

1. Wnioski przyjęte przez Radę Mieszkańców przyjmuje do realizacji Administracja. Jeżeli realizacja wniosku przekracza zakres kompetencji Administracji to wniosek ten, wraz z opinią, kierowany jest do Zarządu. Oceny realizacji wniosków dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Wnioski nie przyjęte do realizacji podlegają procedurze odwołania się do Zarządu.

§ 17.

Rada Mieszkańców może żądać od Administracji przedłożenia, z zastrzeżeniem przepisów o ochronie danych osobowych, dokumentów, materiałów sprawozdawczych i informacyjnych, niezbędnych do prowadzenia działalności Rady wynikającej z niniejszego Regulaminu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr **770/2023** Rady Nadzorczej SBM WARDOM z dnia **20.09.2023** r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.
Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Nr 508/2011 Rady Nadzorczej z dnia 08.06.2011 r.