

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

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

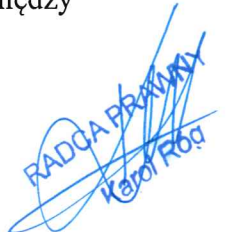
**§ 1**

1. Samorząd Nieruchomości stanowi pochodzącą z wyboru – stałą reprezentację mieszkańców danej Nieruchomości, działającą w oparciu o przepisy art. 35 §3 Ustawy z 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku, poz. 21; z późniejszymi zmianami), Statutu RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni 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 stanowiącą 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).
2. Prawo głosu w sprawach dotyczących Nieruchomości (czynne prawo wyborcze) ma każdy mieszkaniec danej Nieruchomości obecny na zebraniu mieszkańców, z tym wszakże 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 Nieruchomość, 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.

  
RADCA PRAWNY  
Katarzyna Róg

8. Na pierwszym posiedzeniu Samorządu Nieruchomości członkowie Samorządu dokonują wyboru Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Samorządu. Wyboru dokonuje się w głosowaniu jawnym.

### § 3

1. Ukonstytuowanie Samorządu Nieruchomości następuje z chwilą jego wyboru i po ukonstytuowaniu Samorząd działa przez czas nieoznaczony (bez określania okresu kadencji).
2. Mieszkańcy, 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. Zebranie mieszkańców zwołuje Zarząd w terminie nie przekraczającym 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 Samorządu Nieruchomości lub jego członków przez zebranie mieszkańców nieruchomości następuje w głosowaniu tajnym bezwzględną większością głosów (50% + 1 głos), 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 wybranych przez zebranie mieszkańców danej Nieruchomości.
2. Liczbę członków Samorządu Nieruchomości ustala zebranie mieszkańców Nieruchomości w dniu jego wyboru.
3. Utrata mandatu członka Samorządu Nieruchomości następuje w przypadku:
  - 1) śmierci członka Samorządu Nieruchomości,
  - 2) 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 czynszowych w myśl treści § 97, ust. 7 i 8 Statutu Spółdzielni, tj. zaległości w opłatach za lokal lub dzierżawę terenu powyżej 1 (jednego) miesiąca.

RADCA PRAWNY  
Katarzyna Róś



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 nie przekraczającym 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.

#### 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.

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 dokumentację, która wymaga od Samorządu Nieruchomości opinii,
- 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.

*RADCA PRAWNY*  
Katarzyna Bór

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.

Koszty wydruku w/w kopii obciążają koszty eksploatacji Nieruchomości.

#### § 6<sup>1</sup>

1. Wnioski/uchwały w sprawach o których mowa w § 5 i § 6 powinny być podpisane przez wszystkich członków Samorządu.

2. Podjęcie wniosków/uchwał w sprawach o których mowa w § 5 wymaga uprzedniej konsultacji z mieszkańcami tej Nieruchomości. W przypadku spraw o których mowa w § 5 ust. 11 zgłoszenie przez Samorząd Nieruchomości propozycji stawek powinno nastąpić po wcześniejszym wyrażeniu zgody na tą wysokość stawek przez większość osób, którym przysługuje w danej Nieruchomości prawo 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 na zasadach określonych w Regulaminie Samorządu Nieruchomości.

### V. TRYB ZWOŁYWANIA POSIEDZEŃ I ZASADY OBRADOWANIA SAMORZĄDU NIERUCHOMOŚCI

#### § 7

1. Posiedzenia Samorządu Nieruchomości odbywają się w miarę potrzeb i według uznania jego członków.

2. Posiedzenie Samorządu Nieruchomości może być zwołane:

- przez Przewodniczącego Samorządu Nieruchomości,
- 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,
- przez Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownika Administracji Osiedla z określeniem celu i daty posiedzenia,
- 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.

*RADCA PRAWN  
Karol Róś*



## § 8

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

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. Podjęcie uchwał w sprawach obciążeń finansowych, w tym obciążeń finansowych związanych z przeprowadzanymi w nieruchomości remontami, wymaga zgody większości mieszkańców Nieruchomości,

4. Posiedzenia Samorządu Nieruchomości są protokołowane przez Sekretarza lub, w przypadku jego nieobecności, przez innego członka Samorządu Nieruchomości i powinny zawierać:

- datę posiedzenia,
- listę obecności,
- porządek obrad,
- opis diskutowanych tematów,
- treść wniosków i uchwał,
- wyniki głosowania z zaznaczeniem kto głosował „za”, kto „przeciw” oraz kto „wstrzymał się od głosu”.

Protokół z posiedzenia podpisują wszyscy obecni na tym posiedzeniu członkowie Samorządu Nieruchomości. Odmowę złożenie podpisu przez członka Samorządu Nieruchomości odnotowuje się na protokole.

Wzór wniosku/uchwały stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

## VI. ZASADY WSPÓŁPRACY MIESZKAŃCÓW Z SAMORZĄDEM NIERUCHOMOŚCI

## § 9

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 przyjmuje się:

- 1) odbyte zebranie mieszkańców Nieruchomości, po uprzednim indywidualnym powiadomieniu o terminie, tematyce i projekcie uchwał/wniosków dotyczących Nieruchomości;
- 2) wywieszenie informacji na klatkach schodowych zawierających projekty uchwał i wniosków z zaznaczeniem, że w przeciągu 7 dni od daty wywieszenia - swoje uwagi i wnioski mieszkańcy winni składać w podanym w informacji miejscu (administracja, członkowie Samorządu Nieruchomości).

RADCA PRAWN  
Karol Rón

5. Wybór formy konsultacji należy do decyzji Samorządu Nieruchomości.

## VII. ZEBRANIE MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI, ZWOŁYWANIE I PRZEBIEG ZEBRANIA

### § 10

1. O zwołaniu zebrania mieszkańców zawiadamia się wszystkich mieszkańców Nieruchomości na 7 dni przed planowanym terminem posiedzenia, z podaniem daty, miejsca i porządku posiedzenia.

2. W zebraniu mieszkańców mogą uczestniczyć, z głosem doradczym:

- a) członkowie Rady Nadzorczej,
- b) członkowie Zarządu Spółdzielni,
- c) zaproszeni przez Radę Nadzorczą, Zarząd lub Samorząd Nieruchomości goście.

3. Zebranie mieszkańców otwiera jeden z członków Samorządu Nieruchomości, Kierownik Administracji lub członek Zarządu Spółdzielni, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania, co uprawnia zebranie do podejmowania ważnych uchwał.

4. Obecni na zebraniu wybierają Prezydium zebrania: Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza. Komisja Mandatowo - Skrutacyjna jest wybierana, gdy na zebraniu, w porządku obrad znajduje się punkt dotyczący wyborów do Samorządu Nieruchomości.

5. Zebranie mieszkańców może być protokołowane przez wybranego protokolanta.

6. Protokół winien zawierać:

- miejsce i datę zebrania,
- liczbę mieszkańców Nieruchomości,
- zaproszonych gości,
- imienny skład wybranego Prezydium zebrania,
- porządek obrad,
- przebieg dyskusji,
- przebieg i wyniki przeprowadzonych głosowań, zgłoszonych i wybranych członków Samorządu, liczbę uzyskanych głosów przez poszczególnych kandydatów i wyniki przeprowadzonych wyborów.

7. Omawianie poszczególnych punktów porządku obrad ustala Przewodniczący zebrania wskazując:

- kolejność zabierania głosów w dyskusji,
- czas trwania wypowiedzi.

8. W sprawach formalnych, dotyczących wniosków w przedmiocie sposobu obradowania Przewodniczący może udzielić głosu poza kolejnością ograniczając liczbę oraz czas wypowiedzi.

9. Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący zebrania formułuje i poddaje pod głosowanie, projekty wniosków, uchwał oraz wnioski i wskazania skierowane pod adresem Samorządu Nieruchomości, Zarządu Spółdzielni czy Rady Nadzorczej.

RADCA PRAWNY  
Jarosław Róg

10. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym Regulaminem rozstrzyga Prezydium zebrania mieszkańców.

## VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 11

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 do kwoty 10.000 zł – Kierownik Administracji odbywa konsultacje z Samorządem 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.

### § 12

1. Traci moc Regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 148/11-14 z dnia 28.11.2012 roku wraz z Aneks nr 1 z dnia 23.01.2013 roku.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.04.14r roku uchwałą nr 193/14-17.....

SEKRETARZ RN

  
Józef Tojs

PRZEWODNICZĄCY RN

  
mgr Marian Wolski

Uzgodniono pod względem

formalno-prawnym  
RADCA PRAWNY

  
Karol Róć

10.06.14



**z dnia** .....

działając na podstawie Regulaminu Samorządu Nieruchomości postanawia / wnioskuje

..... głosach „przeciw”

Podpisy SN

.....

.....

.....

.....