

Regulamin
Zebrania Mieszkańców Nieruchomości
Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze;
2. Ustawa z dnia 16 grudnia 2005 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Pojezierska" w Łodzi.

Postanowienia Ogólne

Zebranie Mieszkańców Nieruchomości działa w oparciu o przepisy zawarte w :

- a) Części I, tytule I Dziale IV ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dziennik Ustaw z 2003 r. Nr 188, poz. 1848),
- b) art. 8² ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych'
- c) Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „ Pojezierska” tj. §44 ust. 1 lit. d, §48 ust. 1, §74-76

I. Uprawnienia i zakres działania Zebrania Mieszkańców Nieruchomości

§ 1

1. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości jest organem Spółdzielni, obejmującym zakresem swego działania poszczególne Nieruchomości (budynek lub zespół budynków).
2. Jako organ Spółdzielni Zebranie Mieszkańców Nieruchomości działa w ramach przyznanych mu uprawnień wynikających z przepisów prawa, Statutu oraz niniejszego Regulaminu.
3. W dalszej części niniejszego Regulaminu Zebranie Mieszkańców Nieruchomości określa się mianem Zebranie.
4. Tryb obrad Zebrania określa niniejszy Regulamin.

§ 2

1. Do kompetencji Zebrania należy zatwierdzanie projektów planów gospodarczo-finansowych danej Nieruchomości przygotowanych przez Prezesa Zarządu Spółdzielni. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości zatwierdza plan gospodarczo-finansowy danej Nieruchomości. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może wprowadzić do projektu planu gospodarczo-finansowego Nieruchomości zmiany oraz odmówić jego zatwierdzenia. Odmowa zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości wymaga uzasadnienia.
2. Do uprawnień i zakresu działania Zebrania należy uchwalanie wniosków i opiniowanie w następujących sprawach:
 - a) opracowanie we współpracy z Prezesem Zarządu rocznego planu remontów danej Nieruchomości w oparciu o plan gospodarczo-finansowy Nieruchomości;
 - b) opiniowanie spraw dotyczących ich Nieruchomości,
 - c) opiniowanie rozliczenia funduszu remontowego i kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości za rok rozliczeniowy;
 - d) dobrowolne tworzenie z innymi Nieruchomościami wspólnych funduszy celowych w ramach funduszu remontowego.
3. Do kompetencji Zebrania należy ponadto:
 - a) wybór ilości miejsc mandatowych i składu Przedstawicielstwa Nieruchomości zgodnie z §77 ust. 1 – 5 Statutu,
 - b) przyznanie i ustalenie wysokości wynagrodzenia dla członków Przedstawicielstwa Nieruchomości zgodnie z treścią §48 ust. 4-6 Statutu.

II. Organizacja i tryb zwoływania Zebrania Mieszkańców Nieruchomości.

§ 3

1. W Zebraniu Mieszkańców Nieruchomości uczestniczą:
 - a) osoby posiadające tytuł prawny do lokalu na terenie danej Nieruchomości (budynku lub zespołu budynków);
 - b) osoby prawne posiadające tytuł prawny do lokalu na terenie danej Nieruchomości - przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
2. W Zebraniu uczestniczą również upoważnieni przez Prezesa Zarządu pracownicy Spółdzielni obsługujący Zebranie, w tym obligatoryjnie inspektor rejonu przypisany do danej Nieruchomości. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają prawo uczestniczyć w Zebraniu z głosem doradczym.
3. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości zwołuje Zarząd:
 - a) przynajmniej raz w roku, w pierwszym kwartale - przed Walnym Zgromadzeniem, w celu złożenia sprawozdania z działalności Spółdzielni dotyczącej danej Nieruchomości oraz wykonania czynności, do których Zebranie jest uprawnione i zobowiązane zgodnie z §76 Statutu Spółdzielni,
 - b) na pisemny wniosek 1/10 osób posiadających tytuł prawny do lokalu w danej Nieruchomości, w ciągu dwóch tygodni od daty wpłynięcia wniosku,
 - c) na wniosek Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty wpłynięcia wniosku.
4. Przed terminem corocznego Zebrania Zarząd Spółdzielni sporządza projekty planów gospodarczo-finansowych poszczególnych Nieruchomości wraz z rozliczeniem kosztów eksploatacji i utrzymania danej Nieruchomości oraz rozliczeniem funduszu remontowego, które winny być wykładane wraz z innymi materiałami dotyczącymi Zebrania na co najmniej 14 dni przed datą Zebrania w siedzibie Zarządu Spółdzielni. W tym terminie Zarząd zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych Zebrań poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w budynku lub budynkach danej nieruchomości.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych Zebrań zwołanych na wniosek mieszkańców lub Rady Nadzorczej, Zarząd informuje osoby posiadające tytuły prawne na tej Nieruchomości w terminie dwóch tygodni od dnia przyjęcia wniosku, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w budynku lub budynkach danej nieruchomości, na co najmniej 7 dni przed datą Zebrania.
6. Organizację techniczną Zebrania powierza się pracownikom Spółdzielni przy współudziale Przedstawicielstwa Nieruchomości.

III. Tryb obradowania Zebrania Mieszkańców Nieruchomości.

§ 4

1. Obrady Zebrania Mieszkańców Nieruchomości otwiera Prezes Zarządu Spółdzielni lub pracownik upoważniony do obsługi Zebrania przez Prezesa Zarządu. Po stwierdzeniu prawidłowości zwołania Zebrania, zarządza się wybór Prezydium Zebrania. Dopuszcza się następujący skład Prezydium:
 - a) Przewodniczący Zebrania i Sekretarz wybrani spośród członków Spółdzielni uprawnionych do uczestniczenia w Zebraniu albo
 - b) Przewodniczący Zebrania - Prezes Zarządu lub pracownik Spółdzielni upoważniony do obsługi Zebrania przez Zarząd oraz Sekretarz wybrany spośród członków Spółdzielni uprawnionych do uczestniczenia w Zebraniu.
2. Po dokonaniu wyboru Prezydium Zebrania, przewodniczący Zebrania przystępuje do zatwierdzenia ustalonego porządku obrad i zarządza jego głosowanie.

§ 5

1. Po przedstawieniu sprawy zawartej w porządku obrad Przewodniczący otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się do dyskusji. Dyskutanci mogą na wniosek przewodniczącego Zebrania zostać zapisani z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą obecnych na Zebraniu dyskusja może być prowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad. Za zgodą obecnych na Zebraniu dyskutantom można ustalić czas ich wypowiedzi.
2. Członkom Rady Nadzorczej, Przewodniczącemu Przedstawicielstwa Nieruchomości, Prezesowi Zarządu Spółdzielni oraz obsługującym Zebranie pracownikom Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością w przypadkach, gdy potrzebne jest złożenie wyjaśnień lub zajęcie stanowiska przedstawiciela tych organów w poruszanych sprawach.
3. Przewodniczący Zebrania ma prawo zwrócić uwagę mówcy, któremu udzielono głosu, jeśli odbiega w swojej wypowiedzi od tematu dyskusji lub przekracza wyznaczony czas. Nie stosującym się do uwag Przewodniczącego lub ustaleń co do trwania czasu wypowiedzi mówców, Przewodniczący Zebrania może odebrać prawo dalszej wypowiedzi.
4. Przewodniczący ma prawo odmówić prawa głosu osobie, która już wypowiedziała się w danej sprawie.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Do takich zalicza się wnioski w sprawach:
 - a) głosowanie bez dyskusji,
 - b) przerwanie lub zakończenie dyskusji,
 - c) zamknięcie listy mówców,

- d) ograniczenie czasu przemówień,
- e) zarządzenie przerwy w obradach,
- f) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji dotyczącej spraw formalnych mogą zabierać głos tylko dwaj mówcy: jeden z głosem za i drugi z głosem przeciwnym.

- 6. Oświadczenia do protokołu winny być składane na piśmie.
- 7. Po wyczerpaniu lub przerwaniu dyskusji nad wnioskiem, Przewodniczący poddaje pod głosowanie uchwałę lub wniosek, przestrzegając zasady, aby w pierwszej kolejności poddać pod głosowanie wnioski najdalej idące. Poprawki głosuje się przed poddaniem pod głosowanie uchwały lub wniosku głównego.

§ 6

- 1. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może podejmować uchwały tylko w sprawach ujętych w porządku obrad Zebrania.
- 2. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości obraduje oraz podejmuje uchwały, przyjmuje wnioski i opinie w zakresie swoich kompetencji bez względu na liczbę osób obecnych na Zebraniu.
- 3. Ustalenia i postanowienia zapadłe na Zebraniu są wiążące bez względu na liczbę obecnych na Zebraniu Członków Spółdzielni.
- 4. Uchwały i wnioski przyjmowane są zwykłą większością głosów.
- 5. Głosowania w sprawach objętych porządkiem obrad są jawne.
- 6. W głosowaniu jawnym podaje się ilość głosów „za” i „przeciw”.

§ 7

- 1. Przewodniczącemu Zebrania powierza się:
 - a) nadzór nad przebiegiem Zebrania zgodnie z postanowieniami obowiązującego w tym względzie prawa,
 - b) obowiązki wynikające z § 5 ust.1, 3, 5, 7 niniejszego regulaminu,
 - c) kontrolę nad trybem uchwalania spraw wynikających z porządku obrad,
 - d) formalną kontrolę nad przebiegiem wyborów do Przedstawicielstwa Nieruchomości,
 - e) kierowanie pracami Prezydium Zebrania.
- 2. Do obowiązków Sekretarza Zebrania należy:
 - a) nadzór nad opracowaniem protokołu Zebrania, który może być sporządzony przez upoważnionego przez Prezesa Zarządu pracownika Spółdzielni,
 - b) obowiązek sporządzenia listy kandydatów i przeprowadzenie wyborów.
- 3. Z Zebrania Mieszkańców Nieruchomości sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania.
- 4. Protokół winien zawierać:
 - a) datę i stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania,
 - b) liczbę obecnych osób posiadających tytuły prawne do lokali danej Nieruchomości;

- c) porządek Zebrania,
 - d) krótki przebieg dyskusji,
 - e) treść podjętych uchwał, zgłoszonych wniosków i oświadczeń do protokołu.
5. Protokoły Zebrania Mieszkańców Nieruchomości przechowywane są w Spółdzielni zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami o archiwizacji akt. Protokoły mogą być przeglądane przez członków Spółdzielni i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w tej Nieruchomości.

IV. Procedura przeprowadzania wyborów na członków Przedstawicielstwa Nieruchomości.

§ 8

1. Wyboru Przedstawicielstwa Nieruchomości dokonuje się w oparciu o §77 ust. 2-6 Statutu Spółdzielni.
2. Kandydatów do Przedstawicielstwa Nieruchomości zgłaszają ustnie uczestnicy Zebrania spośród obecnych na tym spotkaniu Członków Spółdzielni.
3. Kandydaci do Przedstawicielstwa Nieruchomości winni spełniać następujące kryteria:
 - a) wyrażają zgodę na kandydowanie,
 - b) mieszkają w obrębie danej Nieruchomości,
 - c) są Członkami Spółdzielni (zgodnie z §46 ust. 3 Statutu),
 - d) nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal,
 - e) nie byli skazani prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów lub karnoskarbowe.W sprawach zawartych w lit. a- e kandydaci składają ustne oświadczenie wobec uczestników Zebrania.
4. Sekretarz Zebrania spisuje dane osobowe kandydatów (imię, nazwisko, numer bloku i numer mieszkania).
5. Po zamknięciu listy kandydatów sekretarz Zebrania sporządza alfabetyczną listę kandydatów.
6. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Zebrania informuje obecnych o zasadach przeprowadzenia wyborów zgodnie ze Statutem Spółdzielni i niniejszym Regulaminem.
7. Wybory Przedstawicielstwa Nieruchomości odbywają się w głosowaniu jawnym. Każdy z uczestników Zebrania może oddać tyle głosów, ile jest miejsc mandatowych.
8. Za wybrane uważa się te osoby, które zdobyły kolejno największą ilość głosów.
9. W przypadku uzyskania takiej samej liczby głosów przez dwóch (lub większą liczbę) kandydatów zarządza się dodatkowe głosowanie tylko na te osoby.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 9

1. Sprawy nie uregulowane niniejszym Regulaminem rozstrzyga Prezydium Zebrania zgodnie z przyjętymi wcześniej zasadami obradowania i zasadami opisanymi w Statucie Spółdzielni oraz przepisami ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Prawo Spółdzielcze.
2. Po wyczerpaniu porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Zebrania.

§ 10

1. Wnioski uchwalone przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości mogą być uchylone przez Radę Nadzorczą jeżeli ich treść jest sprzeczna z prawem, Statutem Spółdzielni lub uchwałami Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może uchylić uchwałę Zebrania Mieszkańców Nieruchomości zatwierdzającą plan gospodarczo-finansowy oraz wprowadzić do planów-gospodarczych Nieruchomości zmiany w przypadku, gdy taka konieczność wynika z przepisów prawa, Statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia lub gdy projekt planu nie zapewnia wewnętrznego rozrachunku (zbilansowania kosztów i wpływów) danej Nieruchomości.
3. Rada Nadzorcza może uchylić uchwały i wnioski Zebrania Mieszkańców Nieruchomości nie później niż w ciągu 60 dni od daty powzięcia wiadomości o ich treści.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „POJEZIERSKA” w Łodzi w dniu 24.01.2019, uchwałą nr 1/19 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin Zebrania Mieszkańców Nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30 grudnia 2014 roku uchwałą nr 11/2014.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Ewa Wróblewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Adam Szypuła