

Uchwała nr 13

Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”
z dnia 29.09.2020 r.

w sprawie zmiany Regulaminu Zebrania Domowego-Nieruchomości Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 80 ust. 1 pkt 30 Statutu postanawia, co następuje:

§ 1

w Regulaminie Zebrania Domowego-Nieruchomości Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” dokonuje się następujących zmian:

1. Pkt 8 w § 6 otrzymuje następujące brzmienie:

„8. Z ważnych powodów zagrażających życiu lub zdrowiu oraz w stanach nadzwyczajnych, o których mowa w Rozdziale XI Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, organ do tego uprawniony może:

- wyznaczyć nowy termin zwołania Zebrania Domowego-Nieruchomości (jeśli Zebranie Domowe-Nieruchomości nie zostało jeszcze zwołane), a organ który zwołał Zebranie Domowe-Nieruchomości może je odwołać i wyznaczyć nowy termin zwołania Zebrania Domowego-Nieruchomości. Wyznaczenie nowego terminu zwołania Zebrania Domowego-Nieruchomości, przez organ do tego uprawniony, następuje po ustaniu przesłanek, z powodu których należało wyznaczyć nowy termin Zebrania.
lub
- ogłosić głosowania w sprawach Domu-Nieruchomości z wykorzystaniem środków teleinformatycznych lub tradycyjnych (kart do głosowania) lub w systemie mieszanym przy zapewnieniu dostępu dla osób uprawnionych do materiałów będących podstawą głosowań oraz weryfikacji tożsamości głosujących. Szczegółowe zasady głosowania ustala Rada Domu-Nieruchomości. Głosowanie określone wg zasad ustalonych przez Radę Domu-Nieruchomości przeprowadza Administracja Osiedla ”.

§ 2

Zatwierdza się jednolity tekst Regulaminu Zebrania Domowego-Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia opublikowania Regulaminu, zgodnie z postanowieniem § 80 ust. 2 Statutu.

§ 4

Traci moc Uchwała Nr 5 Rady Nadzorczej MSM „Energetyka” z dnia 31.03.2020 r. w sprawie zmiany Regulaminu Zebrania Domowego-Nieruchomości Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”.

Uchwała została podjęta w głosowaniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”

mgr inż. Janusz Gajda

Załącznik do uchwały nr 13
Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”
z dnia 29.09.2020 r.

Regulamin Zebrania Domowego-Nieruchomości Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”

§ 1

Zebranie Domowe-Nieruchomości jest organem Spółdzielni MSM „Energetyka”, działającym na podstawie Statutu MSM „Energetyka”.

§ 2

Zebranie Domowe-Nieruchomości tworzą członkowie Spółdzielni zamieszkujący w danym domu-nieruchomości.

§ 3

Członkowie Spółdzielni zamieszkujący daną nieruchomość tworzą jedno Zebranie Domowe-Nieruchomości bez względu na liczbę budynków w tej nieruchomości.

§ 4

1. Członkowie Spółdzielni zamieszkujący daną nieruchomość, biorą udział w Zebraniu Domowym-Nieruchomości z głosem stanowiącym.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Zebraniu Domowym-Nieruchomości wyłącznie osobiście. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Zebraniu Domowym-Nieruchomości przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka”.

§ 5

Mieszkańcy danej nieruchomości, niebędący członkami Spółdzielni, mogą brać udział w Zebraniu Domowym-Nieruchomości z głosem doradczym, zaś z głosem stanowiącym, w sprawach określonych w § 10 Regulaminu.

§ 6

1. Zebranie Domowe-Nieruchomości organizuje Rada Domu-Nieruchomości:
 - z własnej inicjatywy,
 - na żądanie co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni zamieszkałych

- w danej nieruchomości w terminie 14 dni od daty żądania.
2. Dla nieruchomości, dla której nie została powołana lub przestała funkcjonować Rada Domu-Nieruchomości, Zebranie Domowe-Nieruchomości jest zwoływane przez Radę Osiedla.
 3. Zebranie Domowe-Nieruchomości powinno być przeprowadzone w miarę potrzeby, co najmniej raz w roku, w pomieszczeniu wskazanym przez Administrację Osiedla.
 4. O zwołaniu Zebrania Domowego-Nieruchomości i proponowanym porządku obrad powiadamia mieszkańców na 7 dni przed terminem Rada Domu-Nieruchomości lub Rada Osiedla, poprzez ogłoszenia w widocznym miejscu domu.
 5. Ustala się następujący tryb obradowania Zebrania Domowego-Nieruchomości i podejmowania uchwał:
 - 1) obrady prowadzi przewodniczący Rady Domu o ile Zebranie Domowe-Nieruchomości nie zdecyduje inaczej,
 - 2) obrady Zebrania Domowego-Nieruchomości są ważne, a uchwały prawomocne, gdy biorą w nich udział członkowie z co najmniej 10 % liczby lokali znajdujących się w danej nieruchomości, lecz nie mniej niż pięciu członków zamieszkałych w nieruchomości o liczbie lokali poniżej pięćdziesięciu,
 - 3) uchwały zapadają zwykłą większością głosów, w przypadku równości decyduje głos przewodniczącego,
 - 4) o podjętych uchwałach przewodniczący Zebrania informuje mieszkańców Domu-Nieruchomości najpóźniej w ciągu dwóch tygodni, w sposób ustalony przez Zebranie Domowe-Nieruchomości,
 - 5) wniosek o odwołanie członka Rady Domu-Nieruchomości może być poddany głosowaniu w przypadku nieobecności zainteresowanego, jeśli zawiadomienie mieszkańców o Zebraniu nastąpiło zgodnie z punktem 4.
 6. Członkowie Rady Domu-Nieruchomości nie mogą być dostawcami towarów lub usług dla Spółdzielni ani współnikami przedsiębiorstw, które są ze Spółdzielnią w stosunkach handlowych.
 7. Kandydaci przed głosowaniem składają pisemne oświadczenie, dotyczące:
 - a) niezatrudnienia w Spółdzielni,
 - b) nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c) niepozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - d) niezaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.
 8. Z ważnych powodów zagrażających życiu lub zdrowiu oraz w stanach nadzwyczajnych, o których mowa w Rozdziale XI Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, organ do tego uprawniony może:
 - wyznaczyć nowy termin zwołania Zebrania Domowego-Nieruchomości

(jeśli Zebranie Domowe-Nieruchomości nie zostało jeszcze zwołane), a organ, który zwołał Zebranie Domowe-Nieruchomości może je odwołać i wyznaczyć nowy termin zwołania Zebrania Domowego-Nieruchomości. Wyznaczenie nowego terminu zwołania Zebrania Domowego-Nieruchomości, przez organ do tego uprawniony, następuje po ustaniu przesłanek, z powodu których należało wyznaczyć nowy termin Zebrania.

lub

- ogłosić głosowania w sprawach Domu-Nieruchomości z wykorzystaniem środków teleinformatycznych lub tradycyjnych (kart do głosowania) lub w systemie mieszanym przy zapewnieniu dostępu dla osób uprawnionych do materiałów będących podstawą głosowań oraz weryfikacji tożsamości głosujących. Szczegółowe zasady głosowania ustala Rada Domu-Nieruchomości. Głosowanie określone wg zasad ustalonych przez Radę Domu-Nieruchomości przeprowadza Administracja Osiedla.

§ 7

Do kompetencji Zebrania Domowego-Nieruchomości należy:

- 1) wybór i odwołanie członków Rady Domu-Nieruchomości, zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym lub tajnym. O trybie głosowania decyduje Zebranie zwykłą większością głosów,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawach nieruchomości, o ile kompetencje nie są zastrzeżone dla innego organu Spółdzielni,
- 3) okresowe rozpatrywanie spraw dotyczących eksploatacji danego domu-nieruchomości i jego otoczenia, a w szczególności:
 - a) wnioskowanie, opiniowanie i decydowanie o pracach remontowych i ich realizacji oraz kosztach z tym związanych, z wyjątkiem prac zastrzeżonych do kompetencji Zarządu przepisami prawa budowlanego i innymi,
 - b) wnioskowanie do Administracji Osiedla o zaciągnięcie pożyczki z Centralnego Funduszu Remontowego na sfinansowanie prac remontowych budynku-nieruchomości,
 - c) rozpatrzenie informacji Rady Domu-Nieruchomości o:
 - realizacji uchwał i wniosków Zebrania Domowego-Nieruchomości,
 - prawidłowości wydatków dotyczących remontów i eksploatacji budynków-nieruchomości,

- wynikach przeglądu technicznego budynku-nieruchomości oraz rzetelności wykonanych prac remontowych,
- d) decydowanie o sposobie zagospodarowania pomieszczeń ogólnego użytku znajdujących się w danej nieruchomości,
- e) opiniowanie i ocena pracy administratora, konserwatorów oraz dozorców (sprzątaczy) w zakresie ich pracy w danej nieruchomości,
- f) zaznajamianie się ze stanem zadłużeń czynszowych domu – nieruchomości.

§ 8

1. W nieruchomościach wielobudynkowych środki finansowe związane z utrzymaniem i remontami budynków rozliczane i ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku. O ich przeznaczeniu decydują członkowie zamieszkujący w danym budynku, z zastrzeżeniem kompetencji i obowiązków Zarządu Spółdzielni wynikających z przepisów prawa budowlanego.
2. Członkowie zamieszkujący w danym budynku, w ramach przypadających na ich budynek środków finansowych, mogą samodzielnie wnioskować, opiniować i decydować o pracach remontowych i ich realizacji oraz o kosztach z tym związanych. Decyzje w tych sprawach zapadają w formie uchwał Zebrania Domowego-Nieruchomości, a do ich podjęcia niezbędne jest uzyskanie większości głosów członków (mieszkańców zgodnie z § 10). W przypadku, gdy podczas Zebrania Domowego-Nieruchomości w głosowaniu wzięła udział zbyt mała liczba osób w stosunku do ogółu uprawnionych do głosowania, brakująca liczba głosów może być zebrana obiegowo w formie podpisów.
3. W nieruchomościach wielobudynkowych Zebranie Domowe-Nieruchomości, w ramach swoich statutowych kompetencji, decyduje o inwestycjach i remontach dotyczących wspólnej nieruchomości i infrastruktury, dzieląc ich koszty na budynki wchodzące w skład danej nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni.

§ 9

Zebranie Domowe-Nieruchomości zwoływane w celu dokonania rocznej oceny wykonania planu funduszu budynkowego, rocznego sprawozdania z działalności i oceny pracy Rady Domu-Nieruchomości, oceny pracy dozorczy, zaopiniowania planu gospodarczo-finansowego nieruchomości, wnioskowania zadań remontowych, pożyczek z CFR itp., powinno mieć zapewnioną pomoc merytoryczną ze strony Administracji i obecność jej przedstawiciela (administratora) na Zebraniu.

§ 10

W sprawach prac remontowych, które wymagają podejmowania zobowiązań lub dodatkowych świadczeń finansowych głos stanowiący przysługuje członkom Spółdzielni, właścicielom lokali oraz osobom niebędącym członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali zamieszkałym w danym domu-nieruchomości, zgodnie z zasadą, że na jeden lokal przypada jeden głos. Do ważności decyzji wymagane jest uzyskanie większości głosów. Decyzje w tych sprawach podejmuje się w bezpośrednim głosowaniu na Zebraniu i uzupełniająco (w przypadku takiej potrzeby) w formie podpisów zebranych obiegowo.

§ 11

1. Obrady są protokołowane. Protokoły obrad podpisują przewodniczący i protokolant. Protokoły obrad powinny zawierać wyniki głosowania podjętych uchwał oraz przyjętych wniosków i stanowisk.
2. Do protokołu z obrad Zebrania Domowego-Nieruchomości powinny być dołączone dwie listy obecności zawierające imię i nazwisko, numer lokalu i podpis uczestniczącego w Zebraniu:
 - członka Spółdzielni,
 - mieszkańca niebędącego członkiem Spółdzielni.
3. Protokoły są przekazywane przez Radę Domu-Nieruchomości Administracji Osiedla w celu ich odpowiedniego wykorzystania i realizacji.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”


mgr inż. Janusz Gajda