

## **REGULAMIN USTALANIA I WYKONANIA STRATEGII REMONTOWEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH**

**– tekst jednolity 2018 rok**

### §1

Ogół właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali (zwanymi dalej „Lokatorami”), zamieszkujących w lokalach znajdujących się w każdej nieruchomości należącej do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach (zwanej dalej Spółdzielnią), tworzy odrębne nieruchomości. Lokatorzy decydują o zakresie rzeczowo-finansowym (za wyjątkiem robót remontowych awaryjnych) strategii remontowej w sposób określony w niniejszym regulaminie.

### §2

1. Projekt strategii remontowej wraz z planowanym sposobem finansowania uchwalany jest na zebraniach lokatorów nieruchomości zorganizowanych z wniosku:
  - 1) Zarządu Spółdzielni wynikającego z potrzeb remontowych.
  - 2) Przedstawicieli Nieruchomości lub lokatora niebędącego Przedstawicielem Nieruchomości gdy budynek ich nie posiada. Złożony wniosek powinien być poparty 50% ogółu lokatorów (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej), w sposób określony w niniejszym regulaminie.
2. Poczawszy od 2018 roku zebrania lokatorów w sprawie uchwalania nowej strategii remontowej nie będą zwoływane w okresach trzyletnich, lecz wyłącznie z zastosowaniem trybu wskazanego w ustępie pierwszym.

### §3

Zebranie lokatorów nieruchomości ma prawo:

- współdecydowania o projekcie strategii swojej nieruchomości, poczynając od zmian strategii po 2020 roku, poprzez podjęcie uchwały zawierającej zakres planowanych remontów, planowane wydatki oraz źródła ich sfinansowania,
- opiniowania spraw zaciągania pożyczek/kredytów przeznaczonych wyłącznie na daną nieruchomość
- opiniowania form zabezpieczenia zaciąganych pożyczek/kredytów. Decyzję w zakresie zaciągnięcia zobowiązania oraz formy zabezpieczenia podejmuje Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę bezpieczeństwo finansowe danej nieruchomości i całej Spółdzielni.

### §4

W celu realizacji w/w praw Lokatorów, Zarząd Spółdzielni zwołuje zebranie lokatorów w przypadku wystąpienia takiej potrzeby z zachowaniem trybu opisanego w § 2.

### §5

1. Organizacja zebrań spoczywa na Zarządzie, który o terminie, miejscu Zebrania i porządku obrad zawiadamia Lokatorów najpóźniej 7 dni przed planowanym terminem, poprzez zawiadomienia umieszczone na tablicy informacyjnej na terenie danej nieruchomości, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej SM.
2. Zawiadomienie o zebraniu winno zawierać sprawozdanie finansowo-rzeczowe z realizacji dotychczasowej strategii remontowej oraz założenia do projektu nowej strategii remontowej, które będą omawiane na zebraniu.

§6

Zebraniu przewodniczy przedstawiciel Zarządu, a zwołanemu zebraniu na wniosek Lokatorów, może przewodniczyć jeden z Lokatorów wybrany na zebraniu.

§7

1. Zebranie jest ważne, jeżeli zostało zwołane zgodnie z §5.
2. Jeżeli na zebraniu jest obecnych więcej niż połowa ogółu Lokatorów (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej), zebranie jest zdolne do podjęcia uchwały w sprawie projektu strategii remontowej.
3. Jeżeli na zebraniu obecnych jest mniej niż połowa ogółu Lokatorów (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej), po przedstawieniu przez Zarząd założeń do projektu strategii remontowej odbywa się dyskusja, w ramach której Lokatorzy mogą przedstawiać uwagi i propozycje.
  - 3.1. Zarząd Spółdzielni po rozpatrzeniu uwag i propozycji Lokatorów zgłoszonych na zebraniu, o którym mowa w ust.3, opracowuje projekt strategii remontowej i w formie uchwały poddaje go pod głosowanie uczestniczącym w zebraniu Lokatorom na przygotowanej liście do głosowania.
  - 3.2. Następnie w celu zebrania niezbędnej do uchwalenia strategii remontowej ilości głosów Zarząd organizuje i przeprowadza głosowanie Lokatorów w drodze indywidualnego zbierania głosów. Indywidualne zbieranie głosów:
    - Polega na dostarczeniu przez Zarząd Spółdzielni każdemu Lokatorowi nieobecnemu na zebraniu karty do głosowania, w której zawarty jest projekt uchwały strategii remontowej wraz z ewentualnymi wariantami dotyczącymi zarówno strategii remontowej jak również ewentualnej propozycji zmiany stawki na fundusz remontowy.
    - Nie wykonanie przez Lokatora prawa głosu w terminie 2 tygodni od otrzymania projektu uchwały zawartego w karcie do głosowania, poprzez złożenie wypełnionej odpowiednio karty w administracji osiedla lub w siedzibie Spółdzielni, jest równoznaczne w skutkach ze wstrzymaniem się od głosowania. Dopuszczalna jest również elektroniczna forma głosowania „emailem”.
    - Dopuszcza się zbieranie indywidualnych kart do głosowania przez Przedstawiciela Nieruchomości lub lokatora niebędącego Przedstawicielem Nieruchomości, gdy budynek ich nie posiada i dostarczenia ich do siedziby Spółdzielni.
    - Dopuszcza się zbieranie podpisów na liście do głosowania przez Przedstawiciela Nieruchomości lub lokatora niebędącego Przedstawicielem Nieruchomości gdy budynek ich nie posiada i dostarczenia listy do głosowania do siedziby Spółdzielni.
4. W przypadku nieprzyjęcia projektu strategii remontowej pomimo odbycia zebrania Lokatorów oraz indywidualnego zbierania głosów, projekt strategii remontowej ustala i przyjmuje odpowiednią uchwałą Zarząd Spółdzielni.

§8

Zarząd przygotowując założenia do projektu strategii remontowej oraz przyjmując projekt strategii zgodnie z §7 ust.4, bierze pod uwagę wyniki przeglądu technicznego danej nieruchomości.

## §9

1. Zebranie lokatorów danej nieruchomości wyraża swoje stanowisko co do projektu, bądź zmiany strategii remontowej w formie uchwały. Zebranie wybiera swojego przedstawiciela lub przedstawicieli do współdecydowania w sprawach remontowych danej nieruchomości. Uprawnienia wybranych przedstawicieli:

- opiniowanie projektów remontów oraz założeń do remontów,
- udział w wyłanianiu wykonawcy prac remontowych,
- uczestnictwo w odbiorze końcowym prac remontowych
- zbieranie indywidualnych kart do głosowania lub zbierania podpisów na liście do głosowania przez Przedstawiciela Nieruchomości i dostarczenia ich do siedziby Spółdzielni.

2. Uchwały są podejmowane:

- na Zebraniu
- na Zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów
- w drodze indywidualnego zbierania głosów
- przez Zarząd.

3. Uchwały podejmowane dla swej ważności wymagają większości głosów „za” liczonych udziałami proporcjonalnie do wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej (co najmniej 501/1000 udziałów musi być za podjęciem uchwały).

- a) na Zebraniu,
- b) w drodze indywidualnego zbierania głosów.

4. Z każdego zebrania sporządza się protokół. Protokół podpisują przewodniczący zebrania i protokolant. Załącznikami do protokołu są zawiadomienie o zebraniu, lista do głosowania i uchwały.

5. Lokatorzy mają prawo wglądu do protokołów oraz sporządzania ich odpisów lub kserokopii.

6. Uchwałę z zebrania lokatorów podpisują w imieniu mieszkańców nieruchomości wybrani Przedstawiciele. Załącznikiem do Uchwały z zebrania lokatorów jest lista z wynikami głosowania oraz protokół z indywidualnego zbierania głosów (jeżeli taka forma głosowania została przeprowadzona).

## §10

1. Przyjęty w formie uchwały projekt strategii remontowej po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą staje się strategią remontową obowiązującą daną nieruchomości. Ostateczne brzmienie strategii remontowej uchwała Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę założenia przyjęte w projekcie strategii.

2. Treść strategii remontowej podaje się do wiadomości Lokatorów przez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w danej nieruchomości oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

## §11

W celu wprowadzenia zmiany do istniejącej strategii lokatorzy mają prawo do:

1) Zwołania dodatkowego zebrania w trakcie obowiązującej strategii.

Zebranie jest konieczne w każdej sytuacji gdy zmiana dotyczy prac wymagających znacznego nakładu finansowego i strategicznych z punktu widzenia nieruchomości. Zarząd zobowiązany jest do zwołania takiego zebrania na pisemny wniosek co najmniej 50% ogółu Lokatorów (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej), w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty wpływu wniosku. Uchwała zawierająca zmianę istniejącej strategii remontowej staje się obowiązująca po zatwierdzeniu jej przez Radę Nadzorczą. Jeżeli na zebraniu jest mniej niż połowa ogółu lokatorów (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej), Uchwała w sprawie zmiany strategii remontowej może być podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Indywidualne zbieranie głosów przeprowadza się zgodnie z zasadami ujętymi w § 7 pkt. 3.2

- 2) Złożenia wniosku do Zarządu o wprowadzenie zmiany strategii w trybie uproszczonego indywidualnego zbierania głosów. Uproszczony tryb polega na złożeniu przez Przedstawicieli Nieruchomości lub lokatora niebędącego Przedstawicielem Nieruchomości gdy budynek ich nie posiada podpisanego wniosku (zał. Nr 1 do niniejszego regulaminu). Po jego zarejestrowaniu Spółdzielnia przygotowuje uchwałę z listą do głosowania (zał. Nr 2 do niniejszego regulaminu). Następnie przekazuje przedmiotowe dokumenty Przedstawicielom Nieruchomości lub lokatorowi niebędącemu Przedstawicielem Nieruchomości gdy budynek ich nie posiada, którzy organizują indywidualne zbieranie głosów wśród lokatorów danej nieruchomości. Jeżeli w wyniku głosowania więcej niż połowa lokatorów (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej) jest za przyjęciem zmiany strategii, Spółdzielnia przygotowuje stosowną uchwałę do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, a po jej zatwierdzeniu przystępuje do jej wykonania. Warunkiem ważności niniejszej procedury jest umożliwienie przez Przedstawicieli Nieruchomości lub lokatora niebędącego Przedstawicielem Nieruchomości gdy budynek ich nie posiada oddania głosu na liście do głosowania każdemu uprawnionemu lokatorowi w nieruchomości. W przypadku braku oddania głosu – brak podpisu na liście do głosowania z różnych przyczyn np. (długotrwała nieobecność, odmowa złożenia podpisu przez lokatora itp.) Przedstawiciele Nieruchomości lub lokator niebędący Przedstawicielem Nieruchomości gdy budynek ich nie posiada są zobowiązani do sporządzenia odpowiedniej adnotacji na liście do głosowania i złożenia przy tej adnotacji podpisu przez wszystkich Przedstawicieli Nieruchomości lub lokatora niebędącego Przedstawicielem Nieruchomości gdy budynek ich nie posiada. Kompletna lista do głosowania jest dopiero podstawą do zmiany Strategii Remontowej danej nieruchomości w trybie uproszczonego indywidualnego zbierania głosów. O podjętej decyzji w trybie uproszczonego indywidualnego zbierania głosów Spółdzielnia informuje mieszkańców poprzez wywieszenie stosownego ogłoszenia na klatce schodowej oraz zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.

## §12

Do obowiązków Zarządu należy:

- przygotowanie założeń projektów strategii remontowej dla wszystkich nieruchomości,
- sporządzanie sprawozdań finansowo-rzeczowych z wykonania dotychczas obowiązującej strategii remontowej nieruchomości,
- przedstawienie dokumentów i sytuacji finansowej nieruchomości,
- przygotowanie rocznych projektów remontów, uwzględniających obowiązującą strategię remontową oraz bezpieczeństwo techniczne nieruchomości wynikające z zapisów w książce obiektu budowlanego po dokonaniu obowiązkowych przeglądów,
- wybór wykonawcy robót, a w przypadku przetargów uwzględniać ich wyniki,
- nadzór inwestorski,
- rozliczenie finansowe wykonanych prac oraz egzekwowanie praw przysługujących z tytułu rękojmi i gwarancji.
- uwzględnienie w ramach sporządzonych kart eksploatacji budynku, szczegółowych specyfikacji wykonanych prac remontowych finansowanych środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym nieruchomości. Specyfikacja winna zawierać określenie rodzaju wykonanych prac oraz ich analityczny koszt.

§13

Do obowiązków Rady Nadzorczej należy:

- uchwalanie ostatecznej wersji strategii remontowej każdej nieruchomości,
- zatwierdzenie rocznych planów remontów uwzględniających obowiązującą strategię remontową i bezpieczeństwo techniczne nieruchomości,
- kontrola wykonania przez Zarząd przyjętych rocznych planów remontów.

§14

Remonty – naprawy główne oraz naprawy bieżące, które są niezbędne do natychmiastowego wykonania np. w związku z decyzją organów nadzoru budowlanego lub stwierdzonym zagrożeniem życia, zdrowia mieszkańców, majątku Spółdzielni lub majątku właścicieli lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, Zarząd wprowadza do realizacji bez oczekiwania na zgodę Lokatorów.

O powyższych nieplanowanych naprawach głównych i ich kosztach, Zarząd jest zobowiązany powiadomić Lokatorów i Radę Nadzorczą każdorazowo niezwłocznie po ich wystąpieniu, natomiast o naprawach bieżących i ich kosztach Radę Nadzorczą po zakończeniu roku kalendarzowego oraz na piśmie wniosek wszystkich Przedstawicieli danej nieruchomości poinformować mieszkańców tej nieruchomości po zakończeniu roku kalendarzowego.

§15

Niniejszy regulamin wiążący jest dla wszystkich członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu, a nadto ma zastosowanie do właścicieli niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§16

Regulamin przyjęto Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1453/2018 z dnia 12.12.2018 r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Zarząd**

**Rada Nadzorcza**



Załącznik nr 1 do „Regulaminu ustalania i wykonania strategii remontowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach

Mieszkańcy budynku  
przy ul. ....  
w .....

Pyskowice, dnia .....

Do Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy”  
w Pyskowicach

## WNIOSEK

Zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zmiany strategii remontowej na lata .....  
w trybie indywidualnego zbierania głosów zgodnie z § 11 pkt 2 „Regulaminu ustalania i wykonania  
strategii remontowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach, która polegałaby na  
dopisaniu następującego punktu:

1) .....

W załączeniu lista do głosowania.

Z poważaniem

Przedstawiciele Nieruchomości/ Lokatorzy Nieruchomości

Nazwisko i imię

Podpis

1. .... - .....

2. .... - .....



