

Regulamin Samorządu Domowego Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy

Podstawę prawną regulaminu stanowi § 7 oraz § 34 ust. 1 pkt 9 e) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy (tekst jednolity obowiązujący od 21.03.2024 r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Mieszkańcy danej nieruchomości za zgodą większości osób, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości mogą powołać Samorząd Domowy Mieszkańców.

§ 2

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) nieruchomości, należy przez to rozumieć działkę lub działki gruntu zabudowane wchodzące w skład działki budowlanej, która została zatwierdzona uchwałą Zarządu do przeniesienia do odrębnej księgi wieczystej;
- 2) mieszkańcu, należy przez to rozumieć każdego właściciela lokalu mieszkalnego oraz posiadacza własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – mieszkaniec nie musi być członkiem Spółdzielni, przy czym w głosowaniach może brać udział tylko jeden przedstawiciel danego lokalu.
- 3) Samorządzie Domowym Mieszkańców, należy przez to rozumieć minimum 3 osoby, w tym przewodniczącego, z-cę przewodniczącego i sekretarza Samorządu.

II. Zasady organizowania Samorządów

§ 3

1. Warunkiem powstania Samorządu jest inicjatywa mieszkańców, poparta ankietą podpisaną przez większość bezwzględną - tj. co najmniej 50%+1 mieszkańców danej nieruchomości przedłożoną Administracji Osiedla, z zastrzeżeniem, że ankietę podpisać może tylko jeden przedstawiciel danego lokalu.
2. Zebranie wyborcze zwołuje Administracja Osiedla w terminie 21 dni od otrzymania ankiety.
3. Samorząd składa się z minimum 3 mieszkańców wybranych na zebraniu wg zasad ujętych w niniejszym regulaminie przez osoby posiadające prawo do lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości.
4. Liczbę członków Samorządu ustalają mieszkańcy na zebraniu, z zastrzeżeniem uregulowania zawartego w § 3 ust. 3.

§ 4

1. Wybory do Samorządu przeprowadzane są na zebraniu mieszkańców danej nieruchomości, które jest ważne przy udziale minimum 10% mieszkańców, ale nie mniej niż 8 osób.
2. W zebraniu uczestniczyć może każdy mieszkaniec, jednak w głosowaniu udział wziąć może tylko jeden przedstawiciel danego lokalu.
3. Wybrany może zostać mieszkaniec budynku wchodzącego w skład nieruchomości.
4. Wybory do Samorządu organizuje Administracja Osiedla, która określa porządek zebrania i sposób jego przeprowadzenia oraz na 7 dni przed zebraniem informuje mieszkańców o terminie i miejscu zebrania poprzez ogłoszenie na klatce schodowej.
5. Wybory do Samorządu są tajne. Zebrani mieszkańcy większością głosów mogą zdecydować o przeprowadzeniu wyborów w sposób jawny.
6. Za osoby wybrane do Samorządu uważa się te, które otrzymały w kolejności największą liczbę głosów w nieruchomościach jednobudynkowych lub w danym budynku w nieruchomościach wielobudynkowych.
7. Kierownik Administracji Osiedla odpowiedzialny jest za sporządzenie protokołu z zebrania wyborczego, a następnie przedstawia go na najbliższym posiedzeniu Rady Osiedla oraz odpowiada za jego przechowywanie.
8. Wybory do Samorządu przeprowadza się co 3 lata.
9. Aktualny wykaz członków Samorządu z danymi osobowymi (imię, nazwisko, nr mieszkania) podany jest do wiadomości mieszkańców nieruchomości na tablicach ogłoszeń. Za sporządzenie i wywieszenie wykazu odpowiedzialna jest Administracja Osiedla.

§ 5

1. Mandat członka Samorządu wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - 1) pisemnego zrzeczenia przez członka Samorządu;
 - 2) jeżeli członek Samorządu lub cały Samorząd nie wypełnia swoich obowiązków, nie działa zgodnie ze statutem, regulaminem SDM oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa może zostać odwołany przez mieszkańców;
 - 3) utraty tytułu prawnego do lokalu przez członka Samorządu;
3. W miejsce członka Samorządu, któremu wygasł mandat z przyczyn opisanych w ust. 2 nie dokonuje się uzupełnienia ilości członków Samorządu.
4. Samorząd ulega rozwiązaniu, jeżeli jego skład osobowy jest niezgodny z § 3 ust. 3
5. W sytuacji określonej w ustępie powyżej, ponowny wybór Samorządu następuje zgodnie z § 3.

§ 6

Organizacja pracy Samorządów Domowych Mieszkańców

1. Członkowie Samorządu wybierają spośród swojego grona przewodniczącego Samorządu, jego zastępcę i sekretarza.
2. Przewodniczący Samorządu, a w razie jego nieobecności z-ca przewodniczącego, zwołuje zebrania Samorządu co najmniej raz na kwartał.
3. Przewodniczący lub jego zastępca odpowiada za organizację zebrań.
4. Przewodniczący Samorządu lub inny upoważniony przez Samorząd członek Samorządu, jest upoważniony do kontaktów w imieniu Samorządu z organami Spółdzielni i Administracją Osiedla.
5. Za udział w pracach Samorządu jego członkom nie przysługuje wynagrodzenie.
6. Posiedzenia Samorządu są protokołowane i podpisywane przez wszystkich uczestniczących w nim członków Samorządu w książce protokołów. Korespondencję podpisują przewodniczący (zastępca) i sekretarz. Po zakończeniu kadencji protokoły i inne dokumenty dotyczące funkcjonowania Samorządu winny być złożone we właściwej Administracji Osiedla.
7. Wnioski Samorządu są ważne, jeżeli zostały podjęte za zgodą mieszkańców budynku.
8. Wnioski Samorządu mają charakter opiniodawczy.
9. Mieszkańcom przysługuje na bieżąco prawo wglądu do dokumentacji Samorządu przechowywanej przez Przewodniczącego Samorządu.
10. Bieżącą kontrolę nad działalnością Samorządów sprawuje Rada Osiedla, na której terenie działa Samorząd.

III. Zasady działania Samorządu Domowego Mieszkańców

§ 7

Do zakresu działania Samorządu należy przede wszystkim podejmowanie działań na rzecz poszanowania wspólnego mienia, działań na rzecz ładu i porządku na terenie nieruchomości i w jej obrębie oraz zapobieganie wszelkiego rodzaju wandalizmowi oraz w szczególności:

- 1) Inspirowanie działań mających na celu poprawę gospodarowania nieruchomością, m.in. poprzez występowanie do Administracji Osiedla ze skonsultowaną z mieszkańcami inicjatywą dotyczącą danej nieruchomości;
- 2) Współdziałanie z Administracją Osiedla przy tworzeniu projektów planów remontów danych nieruchomości, (w ramach posiadanych środków na funduszu remontowym) i zbieranie w formie pisemnej opinii mieszkańców o projektach podanych do wiadomości mieszkańców przez Administrację Osiedla;
- 3) Występowanie do Administracji Osiedla z inicjatywą na rzecz danej nieruchomości, popartą zgodą mieszkańców budynku.

- 4) Możliwość zapoznania się z zakresem prac objętych przetargiem oraz uczestniczenia, poprzez swojego przedstawiciela jako obserwatora, w pracach komisji przetargowej. Przedstawiciel Samorządu poświadcza podpisem w protokole z przetargu swoją obecność;
- 5) Możliwość uczestniczenia w charakterze obserwatora w odbiorze prac remontowych na danej nieruchomości. Członkowie Samorządu, którzy uczestniczyli w odbiorze robót, podpisują protokół z ww. odbioru;
- 6) Zgłaszanie do Administracji Osiedla usterek zauważonych na nieruchomości, zwłaszcza w okresie gwarancji i rękojmi;
- 7) Zgłaszanie do Administracji Osiedla uwag dotyczących eksploatacji budynku, oszczędzania mediów, spraw związanych z utrzymaniem porządku i czystości na terenie nieruchomości i ich otoczenia oraz uwag i zastrzeżeń dotyczących pracy firm sprzątających lub gospodarzy domów;
- 8) Współdziałanie z Administracją Osiedla w zakresie przestrzegania przez mieszkańców „Regulaminu ładu i porządku domowego” a zwłaszcza w kwestii składowania śmieci nietypowych i zasad współzycia na terenie nieruchomości.
- 9) Zapobieganie przebywaniu osób bezdomnych w pomieszczeniach ogólnodostępnych;
- 10) Organizowanie różnych form działalności społecznej na rzecz mieszkańców nieruchomości, w tym wzajemnej pomocy sąsiedzkiej oraz spotkań integracyjnych;
- 11) Podejmowanie działań w celu ugodowego załatwiania sporów sąsiedzkich.
- 12) Działanie na rzecz poszanowania wspólnego mienia.
- 13) Opiniowanie wniosków złożonych przez Administrację Osiedla i organy Spółdzielni.

§ 8

Corocznie, po zakończeniu roku obrachunkowego, Samorząd otrzymuje sporządzone przez odpowiedni dział Spółdzielni zestawienie przychodów i kosztów oraz zadłużeń nieruchomości zgodnie z wzorem zawartym w zał. nr 1 do Regulaminu.

§ 9

Niniejszy Regulamin Samorządu Domowego Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy Uchwałą nr 2/2024 w dniu 21.03.2024 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. Traci moc Regulamin Samorządu Domowego Mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.04.2018 r. Uchwałą nr 5/2018 r.

Zał. nr 1 do Regulaminu SDM

| NIERUCHOMOŚĆ przy ul..... | | | | | |
|---|--|--------------|-----------------------------|---|--------------|
| Rozliczenie przychodów i kosztów przypadających na lokale mieszkalne za rok | | | | | |
| I. Utrzymanie części wspólnej nieruchomości - eksploatacja | | | | | |
| Przychody | | | Poniesione koszty | | |
| Lp. | Rodzaj przychodu | Wartość w zł | Lp. | Rodzaj kosztu | Wartość w zł |
| 1. | Zarządzanie i administrowanie | | 1. | Zarządzanie i administrowanie | |
| 2. | Opłata na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej | | 2. | Sprzątanie | |
| 3. | Pożytki z części wspólnych | | 3. | Konserwacje | |
| | | | 4. | Ubezpieczenia | |
| | | | 5. | Pozostałe koszty | |
| | | | 6. | Różnice pomiarowe - woda | |
| | | | | | |
| | RAZEM | 0,00 | | RAZEM | 0,00 |
| II. FUNDUSZ REMONTOWY ZA ROK | | | | | |
| Stan funduszu remontowego na 1.01.2016 | | | | | |
| Przychody roczne w 2016 r. | | | Poniesione koszty w 2016 r. | | |
| Lp. | Rodzaj przychodu | Wartość w zł | Lp. | Rodzaj kosztu | Wartość w zł |
| 1. | Fundusz remontowy | | 1. | Remonty bezpośrednie wykonane przez wykonawców zewnętrznych | |
| 2. | Fundusz remontowy - wodomierze | | 2. | Remonty bezpośrednie wykonane przez konserwatorów Spółdzielni | |
| 3. | Fundusz remontowy - wymiana dźwigów | | 3. | Koszty pośrednie remontów | |
| 4. | Inne przychody | | | | |
| | | | | | |
| | RAZEM ROCZNA SKŁADKA | 0,00 | | RAZEM KOSZTY | 0,00 |
| Stan funduszu remontowego na 31.12.2016 | | | | | |
| 0,00 | | | | | |
| III. Utrzymanie lokali mieszkalnych - usługi komunalne za rok | | | | | |
| Przychody | | | Poniesione koszty | | |
| Lp. | Rodzaj przychodu | Wartość w zł | Lp. | Rodzaj kosztu | Wartość w zł |
| 1. | Centralne ogrzewanie | | 1. | Centralne ogrzewanie | |
| 2. | Podgrzewanie wody | | 2. | Podgrzewanie wody | |
| 3. | Gaz zbiorczy | | 3. | Gaz zbiorczy | |
| 4. | Woda i ścieki | | 4. | Woda i ścieki | |
| 5. | Woda i ścieki - opłata abonamentowa | | 5. | Woda i ścieki - opłata abonamentowa | |
| 6. | Energia elektryczna na cele ogólne budynku | | 6. | Energia elektryczna na cele ogólne budynku | |
| 7. | Dźwigi | | 7. | Dźwigi | |
| 8. | Opłata za odprowadzenie wód opadowych | | 8. | Opłata za odprowadzenie wód opadowych | |
| | | | | | |
| | RAZEM | 0,00 | | RAZEM | 0,00 |
| IV. Zadłużenie podstawowe mieszkańców z tytułu opłat za mieszkanie na Zł | | | | | |
| 31.12.....r. | | | | | |