

Uchwała numer __/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

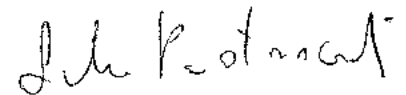
w sprawie: określenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.

§1

Na podstawie Art. 38 §1 pkt. 7) prawa spółdzielczego i §26 pkt. 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie określa najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na 1 000 000 zł (słownie jeden milion złotych).

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.



Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

.....

1327 Jw

.....

6.6.2018r

**Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.**

**w sprawie: wycofania zgód na zbycie nieruchomości udzielonych przez Zebrania
Przedstawicieli.**

§1

Na podstawie Art. 38 §1 pkt 5) prawa spółdzielczego i §20 ust. 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie wycofuje zgody na zbycie nieruchomości udzielone przez Zgromadzenia Przedstawicieli, w szczególności:

1. zgód udzielonych uchwałami numer 10/2012, 11/2012 i 12/2012 z dnia 15.06.2012,
2. zgody udzielonej uchwałą numer 9/2013 z dnia 28.06.2013.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Nie ulega wątpliwości, że przed upadłością Spółdzielni Śródmieście, Zarząd, działając na jej szkodę, dokonał zbycia lub „przewłaszczenia na zabezpieczenie” wielu nieruchomości. Działania te były niestety sankcjonowane prawomocnymi uchwałami Zebrania Przedstawicieli. Niektóre z tych uchwał mimo, że obecnie Zebrania Przedstawicieli nie funkcjonują, pozostają w obiegu prawnym. Nawet w tym roku Zarząd i Rada Nadzorcza wykorzystali je do zbycia tzw. Boiska bez zgody ani wiedzy Walnego Zgromadzenia. Takie doraźne posiłkowanie się podjętymi w złej wierze aktami prawnymi, jest wysoce naganne moralnie i nie może być tolerowane przez Walne Zgromadzenie! W chwili obecnej Zarząd wciąż posiada umocowanie prawne do zbycia nieruchomości takich jak budynek techniczny, plac zabaw wzdłuż Piotrkowskiej 182, czy część skweru przy Piotrkowskiej 235. Celem niniejszej uchwały jest uniemożliwienie zbywania tych i wielu innych nieruchomości bez zgody i wiedzy Walnego Zgromadzenia.

L. M. Piotrak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
L. dz. 1322 *Qu*
data 6.6.2018r

**Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.**

**w sprawie: przekazania Walnemu Zgromadzeniu uprawnienia do obciążania
nieruchomości.**

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego, §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi i Art. 46 §2 prawa spółdzielczego, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. W §41 ust. 1 uchyla pkt. 3.
2. Dodaje pkt. 6a do §26 o brzmieniu „6a) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;”

§2

Na podstawie §26 pkt. 10 Statutu Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi:

1. W §4 ust. 2 uchyla pkt. 3.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Nie trzeba chyba wyjaśniać, dlaczego obciążenie nieruchomości spółdzielczej jakąkolwiek hipoteką stanowi istotną niedogodność dla jej mieszkańców, a szczególnie właścicieli spółdzielczego prawa własności. Działanie takie powinno być podyktowane jedynie istotnymi czynnikami ekonomicznymi i akceptowane przez mieszkańców danej nieruchomości. W obecnym stanie prawnym decyzja taka znajduje się w gestii Rady Nadzorczej, ale więc wąskiej grupy osób, której decyzje nie wymagają szerokich konsultacji. W chwili obecnej, gdy zmagamy się z konsekwencjami nieuczciwej działalności poprzedniego Zarządu i Rady Nadzorczej, sytuacja w której pozostawiamy prawo do decydowania o obciążeniu nieruchomości hipotekami, stanowi przykład braku rozwagi i nie wyciągania wniosków z popełnionych w przeszłości błędów. Wszystkie decyzje prawne związane z nieruchomościami powinny znajdować się wyłącznie w gestii Walnego Zgromadzenia i do tego zmierza powyższa zmiana Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
Lp. dz. 1323
Data: 6.6.2018r.

L. P. K.

Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: uprawnienia Walnego Zgromadzenia do odwoływania członków Zarządu.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10), Art. 49 §2 prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. Dodaje punkt 3a do §26 o treści: „3a) odwołanie członka Zarządu;”

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Walne Zgromadzenie jako najwyższy organ Spółdzielni powinno posiadać możliwość odwołania członka Zarządu nie tylko w przypadku nie udzielenia mu absolutorium, ale również w innych sytuacjach jak na przykład obecne Walne, na którym wiceprezes Magdalena Banasiak, ponieważ została powołana na stanowisko w roku 2018, a więc nie jest rozpatrywane absolutorium dla niej, nie może być w żaden sposób odwołana. Podobnie podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, którego porządek nie może zawierać udzielenia absolutorium dla Zarządu, Walne Zgromadzenie nie posiada żadnej możliwości odwołania członków Zarządu nawet w obliczu bardzo istotnych zastrzeżeń wobec ich pracy. W świetle powyższego rozszerzenie uprawnień Walnego Zgromadzenia jest konieczne dla sprawowania przez ten organ roli nadrzędnej wobec Zarządu Spółdzielni.

Ł. M. Prostań

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
L. dz. 1329 Jw
data 6.6.2018r

Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: rozszerzenia uprawnień Walnego Zgromadzenia.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego, §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi i Art. 38 §2 prawa spółdzielczego Walne zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

Dodaje §26a w brzmieniu: „

§26a

1. Walne może również podejmować uchwały w innych niż wymienione w §26 sprawach w tym zobowiązujących Zarząd lub Radę Nadzorczą do podjęcia określonych działań o ile nie są one zastrzeżone w ustawie lub Statucie do wyłącznych kompetencji pozostałych organów Spółdzielni;
2. Zarząd ani Rada Nadzorcza nie mogą podejmować uchwał ani działań sprzecznych z uchwałami Walnego Zgromadzenia, ani uchylać tych uchwał.”

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Aktualny Statut określa niezwykle wąskie, enumeratywnie wskazane w Statucie, uprawnienia Walnego Zgromadzenia, które przecież w teorii jest organem nadrzędnym wobec pozostałych organów Spółdzielni. O tym jak skromne są to możliwości przekonaaliśmy się na poprzednim Walnym, gdzie większość zgłoszonych uchwał nie została nawet poddana dyskusji, tylko masowo przekształcona we wnioski, których moc prawna jest w porównaniu do uchwał walnego znikoma. Dzięki proponowanej zmianie Walne uzyska możliwość podejmowania uchwał w bardzo szerokim zakresie, co pozwoli wyznaczać do realizacji Zarządowi i Radzie Nadzorczej konkretne cele i zadania istotne z punktu widzenia ogółu członków Spółdzielni.

Jan Protni

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L. dz. 1325
data 6.6.18r

Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: przejrzystości podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.

§1

Na podstawie §26 pkt. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi:

1. Uchyla w §16 ust. 3.
2. W §17 dodaje ust. 7 o brzmieniu: „7. W przypadku głosowań jawnych listę głosujących i rodzaj głosu oddanego przez każdego z głosujących to jest za, przeciw lub wstrzymujący się.”

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Obecna konstrukcja Regulaminu Rady Nadzorczej pozwala utajnić każde głosowanie Rady na żądanie ¼ członków. Co więcej nawet w przypadku jawnych głosowań, protokoły obrad nie zawierają informacji o tym jakie głosy oddali poszczególni członkowie. Konsekwencją tego jest sytuacja, w której de facto dla członków Spółdzielni wszystkie głosowania Rady Nadzorczej są tajne. W takim układzie ocena pracy członków Rady jest bardzo istotnie utrudniona, a wręcz niemożliwa. Wyobraźmy sobie jak wyglądałyby prace parlamentu w tym trybie. Proponowana zmiana zakłada uniemożliwienie utajniania ustawowo jawnych głosowań, a także szczegółowe protokołowanie oddanych głosów, celem udostępniania członkom rzetelnych informacji o przebiegu pracy Rady. Taka organizacja pracy Rady istotnie wpłynie na transparentność podejmowanych decyzji.

Jan Piota

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
L.dz 1326
data 6.6.2018

Uchwała numer __/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: fotokopiowania dokumentów przez członków Spółdzielni.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. W §18 ust. 11 otrzymuje brzmienie: „11. Prawo do zaznajomienia się, fotokopiowania i otrzymania odpłatnie kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Zarząd wyznacza termin udostępnienia wskazanych w pisemnym wniosku dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni od złożenia wniosku.”

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Proponowana zmiana jest konieczna ze względu na konsekwentne działania Zarządu i pracowników Spółdzielni ukierunkowane na maksymalne utrudnienie członkom dostępu do dokumentów. W roku 2017 Zarząd uchwalił Regulamin udostępniania dokumentów, który wbrew zapisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa koszty sporządzenia kopii 1 strony dokumentu nie w oparciu o rzeczywiste poniesione koszty, lecz ryczałtowo na 50 gr. za stronę A4. Tak wysoki koszt uzyskania kopii czyni dostęp do dokumentów wysoce kosztownym tym bardziej, że członkowie rzadko znają liczbę stron wnioskowanego dokumentu. W takiej sytuacji jednym racjonalnym sposobem uzyskiwania kopii dokumentów jest ich samodzielne fotokopiowanie. To jednak, mimo że nie jest zabronione przez żadne obowiązujące przepisy prawa, spotyka się z energicznym sprzeciwem Zarządu i spolegliwych pracowników Spółdzielni. W obliczu tych działań jedynym sposobem zapewnienia członkom Spółdzielni swobodnego dostępu do dokumentów takich jak protokoły obrad, faktury czy umowy jest zapisanie prawa do fotokopiowania tych dokumentów wprost w Statucie Spółdzielni. Tylko ten zapis może trwale zabezpieczyć nasze prawo dostępu do informacji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
L.dz. 1327
data 6.6.2018r

Lm Potur

Uchwała numer __/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

**w sprawie: zakazu zasiadania w Zarządzie i Radzie Nadzorczej osobom skazanym
prawomocnym wyrokiem sądu.**

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. W §22 ustęp 3 otrzymuje brzmienie: „3. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu osoba, która była skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa lub wykroczenia określone w rozdziałach XXXIII - XXXVII Kodeksu karnego lub na podstawie przepisów karnych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub na podstawie przepisów karnych prawa spółdzielczego.”

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Obecne zapisy statutu dopuszczają możliwość zasiadania w Radzie Nadzorczej i Zarządzie osobom prawomocnie skazanym za pogwałcenia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub prawa spółdzielczego. W przypadku Spółdzielni mieszkaniowej przestrzeganie tych przepisów jest równie ważne, co prawa karnego i pominięcie ich w Statucie jest co najmniej zastanawiające, szczególnie w obliczu starań jakie dokłada obecny Zarząd do utrudniania członkom dostępu do dokumentów, co również jest karalne. Tylko i wyłącznie od decyzji Walnego Zgromadzenia zależy czy Rada Nadzorcza i Zarząd będą zobowiązani do przestrzegania przepisów prawa spółdzielczego.

Łukasz Piotrowski

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
L.dz. 1378
data 6.6.2018 r.

Uchwała numer __/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: zakazu kandydowania do Rady Nadzorczej dłużników Spółdzielni.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. W §34 ust. 5 litera a) otrzymuje brzmienie: „Będące dłużnikiem Spółdzielni. Zadłużenie musi być udokumentowane prawomocnym wyrokiem sądu lub oświadczeniem dłużnika.”

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Obecne brzmienie statutu wymieniając przesłanki uniemożliwiające kandydowanie do Rady Nadzorczej w literze a) określa je następująco:

”Do Rady Nadzorczej nie mogą zostać wybrane osoby uchylające się od spełnienia istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym zalegające wobec niej z opłatami wynikającymi z przepisów prawa lub pozostające z nią w sporze sądowym”.

Zapis ten jest dość nie precyzyjny. Jest rzeczą oczywistą, że osoby uchylające się od uiszczania opłat nie powinny zasiadać w organach Spółdzielni. Jednocześnie jednak automatyczne blokowanie możliwości kandydowania do Rady Nadzorczej osobom, które kwestionują przed sądem zasadność i prawidłowość naliczanych opłat może nie jednokrotnie być działaniem krzywdzącym dla tych osób. To właśnie osoby aktywnie sprzeciwiające się patologiczną praktyką zarządów spółdzielni są często najwłaściwszymi kandydatami do Rad Nadzorczych. Brak tego rodzaju osób w Radzie Nadzorczej w dużym stopniu umożliwił Krzysztofowi Diduchowi i jego poplecznikom wygenerowanie obciążającego nas obecnie wielomianowego długu. Zaproponowane zapisy uniemożliwiają kandydowanie tylko tym osobom, których zadłużenie nie budzi żadnych wątpliwości i eliminują ewentualne trudność w interpretacji obecnych zapisów.

Co więcej zaproponowana zmiana nie dotyczy §34 ust. 3 litera f), zgodnie z którym kandydat do Rady Nadzorczej jest zobowiązany do ujawniania w swojej Ankiecie, wszystkich sporów sądowych jakie toczy ze Spółdzielnią. Dzięki temu ostateczna ocena kandydata i jego relacji ze Spółdzielnią pozostanie w gestii Walnego Zgromadzenia.

Lub Piastni

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
i. dz. 1328. Q4
data 6.6.2018r

Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: przeciwdziałania konfliktowi interesów w organach Spółdzielni.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. W §34 ust 5 punkt e kropkę zastępuje średnikiem i dodaje pkt. f o brzmieniu: „f) właściciele lub osoba zatrudniona w podmiocie świadczącym usługi Spółdzielni w okresie ostatnich 2 lat lub ekonomicznie, trwale związanym z zasobami Spółdzielni.”
2. W §35 ust 1 punktowi g nadaje lit. h i dodaje pkt. g brzmiący: „g) posiadania lub zatrudnienia w podmiocie świadczącym usługi Spółdzielni w okresie ostatnich 2 lat lub ekonomicznie, trwale związanym z zasobami Spółdzielni.”

§2

Na podstawie §26 punkt 10 Statutu Walne Zgromadzenie zmienia Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście w Łodzi w tej sposób że:

1. Dodaje pkt. 3a do §17 ust 5 o brzmieniu: „3a) posiadania lub zatrudnienia w podmiocie świadczącym usługi Spółdzielni w okresie ostatnich 2 lat lub ekonomicznie, trwale związanym z zasobami Spółdzielni,”

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Z oczywistych względów sytuacja w której w Zarządzie lub Radzie Nadzorczej Spółdzielni znajdują się osoby powiązane z podmiotami zależnymi ekonomicznie ze Spółdzielnią rodzi nieunikniony konflikt interesów. Wyobraźmy sobie na przykład, że członkiem zarządu Spółdzielni byłby właściciel firmy dostarczającej internet szerokopasmowy mieszkańcom SM. Nawet jeśli jego oferta będzie atrakcyjna na lokalnym rynku zawsze będzie istnieć zagrożenie, że będzie on swoimi działaniami utrudniał konkurencji ekspansję na obszarze Spółdzielni, by zachować uprzywilejowaną, dominującą pozycję. Czy jako członkowie będziemy w stanie taką sytuację zidentyfikować i wyeliminować? Czy zrobi to Rada Nadzorcza? Takie działania będą prawdopodobnie prowadzone pod pozorem dbania o interesy członków. Warunki działania konkurencyjnych podmiotów będą dla nich krzywdzące, a w konsekwencji nasze opłaty zawyżone. Jednym tego rozwiązaniem jest uniemożliwienie kandydowania do organów Spółdzielni osobom ekonomicznie zależnym od niej. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej powinni być jak przysłowiowa żona cezara, wolni od wszelkich podejrzeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

..... 1330 Du
..... 6.6.2018 r

Jacek P. Ostr

Uchwała numer __/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: zasad kandydowania do Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. §30 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i pracownicy Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium.”
2. §30 ust. 3 brzmienie: „3. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję Skrutacyjną i Komisję Wnioskową. Walne Zgromadzenie dokonujące wyboru członków Rady Nadzorczej wybiera ponadto Komisję Mandatowo-Wyborczą. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i pracownicy Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Komisji.”

§2

Na podstawie §26 punkt 10 Statutu Walne Zgromadzenie zmienia Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście w Łodzi w tej sposób że:

1. §6 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „4. W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i pracownicy Spółdzielni.”
2. Dodaje ust.5 do §9 brzmiący: „5. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i pracownicy Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Komisji.”

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

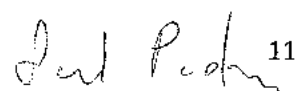
Uzasadnienie

Dla zachowania neutralności i niezależności Prezydium i Komisji Walnego, osoby w nim zasiadające nie powinny należeć do organów Spółdzielni, ponieważ sytuacja taka może prowadzić do dość istotnych konfliktów interesów. Na ostatnim Walnym Przewodniczącym Prezydium była ówczesna Sekretarz Rady Nadzorczej Maria Grzybowska. O ile członkowie Rady jak i Zarządu posiadali bardzo swobodną możliwość zabierania głosu, natomiast wypowiedzi krytyczne wobec władz Spółdzielni, a więc również Przewodniczącej Prezydium były niejednokrotnie tłumione. Taka sytuacja nigdy nie powinna mieć miejsca. W Prezydium Walnego Zgromadzenia powinny zasiadać osoby wyważone, bezstronne i o nieposzlakowanej opinii, ponieważ od ich postawy zależy prawidłowy przebieg obrad najważniejszego z organów Spółdzielni.

Podobnie podczas głosowania w sprawie odwołania członków Rady, przewodniczącym Komisji Skrutacyjnej była odwoływana Grażyna Dobrowolska. Taka sytuacja może wzbudzać pewne

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L.dz. 1331
data 06.06.18 r.

 11

wątpliwości wobec wyników głosowania, zwłaszcza gdy do odwołania członka starej rady nadzorczej zabrakło 2/3 głosu.

Stąd, wobec powyższego, zaproponowana próba rozdzielenia organów Walnego Zgromadzenia od pozostałych statutowych organów Spółdzielni.

J. Piątek

Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: publikowania dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

Dodaje §53a o brzmieniu: „

1. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni udostępnia na swojej stronie internetowej w części dostępnej dla wszystkich członków spółdzielni.
2. W przypadku nie wypełniania przez Zarząd obowiązków wynikających z Art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza zobowiązana jest do odwołania członka Zarządu odpowiedzialnego za te uchybienia.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

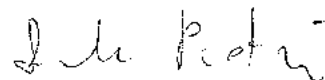
Od ponad roku obecny Zarząd i Rada Nadzorcza ignorują zapisy ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych nakazujące publikacji dokumentów takich jak protokołu obrad Rady Nadzorczej, protokoły obrad Zarządu i inne istotne dla członków informacje.

Dokumenty te zawierają wiele istotnych szczegółów na temat pracy organów Spółdzielni. Obecnie zapoznanie z nimi wymaga składania pisemnych wniosków, a w przypadku uzyskania kserokopii poniesienia wysokich kosztów (50 gr. za stronę). Publikowanie tych dokumentów w istotny sposób wpłynęłoby na transparentność działania Zarządu Spółdzielni i zwiększyło zakres sprawowania kontroli nad Spółdzielnią przez członków.

Kwestia ta była podniesiona na poprzednim Walnym Zgromadzeniu. Zgłoszono w tej sprawie również wniosek. Temat był wielokrotnie poruszany na Dyżurach Rady Nadzorczej w roku 2017 i 2018. Wciąż nie doprowadziło to do wypełniania przez Zarząd ustawowych obowiązków. Wobec powyższego wydaje się, że jedynym sposobem wymuszenia na władzach Spółdzielni respektowania obowiązującego prawa jest ustanowienie rygorystycznych konsekwencji jego nie wypełniania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L.dz 1332 Q
data 6.6.2018 r.



Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: raportów z działalności Spółdzielni.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

Dodaje §105a o brzmieniu:”

1. Zarząd publikuje co miesiąc na stronie internetowej Spółdzielni, w części dostępnej jedynie dla członków Spółdzielni raporty z działalności Spółdzielni w danym miesiącu.
2. Raport zawiera informacje o działalność Spółdzielni w danym miesiącu w tym:
 - a) Wysokość środków pieniężnych Spółdzielni,
 - b) Wysokość aktualnego zadłużenia Spółdzielni, w tym pozostałych do spłaty rat układu i zadłużenia wobec poszczególnych wierzycieli poza układowych,
 - c) Listę wytoczonych przed sądem i prawomocnie zakończonych postępowań egzekucyjnych ze wskazaniem wysokość wierzytelności,
 - d) Listę wszystkich zbytych przez nieruchomości rodzaj nieruchomości, jej dokładną lokalizację, powierzchnię, cenę transakcyjną, datę sprzedaży, datę opublikowania na stronie internetowej Spółdzielni ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości, a w przypadku gdy nabywcą jest podmiot gospodarczy jego dane identyfikacyjne,
 - e) Listę zawartych umów najmu z oznaczeniem okresu obowiązywania umowy, powierzchni lokalu, stawki czynszu, a w przypadku gdy nabywcą jest podmiot gospodarczy jego dane identyfikacyjne.
2. Raport musi być opublikowany w okresie do 14 dni po zakończeniu miesiąca, którego dotyczy.
3. Skrócony raport powinien być umieszczony w gablotach informacyjnych nieruchomości Spółdzielni.
4. Pierwszy raport musi zawierać informacje wymienione w ust. 2 pkt. d od 1 października 2014.”

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

W ciągu ostatnich lat Zarząd Spółdzielni, a wcześniej Syndyk podejmowali wiele istotnych z ekonomicznego punktu widzenia decyzji takich jak sprzedaż nieruchomości, wynajem lokali czy działania windykacyjne. Informacje na temat tych działań, dotyczących wspólnego majątku Spółdzielni, były publikowane w sposób wyrywkowy i chaotyczny, a powinny być powszechnie znane i łatwo dostępne. Jest to szczególnie istotne obecnie, gdy Spółdzielnia realizuje zobowiązania układowe i w interesie wszystkich mieszkańców jest ich rzetelne wykonanie. Celem niniejszej uchwały jest ułatwienie członkom dostępu do kluczowych wskaźników ekonomicznych Spółdzielni i

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

Licz. 1333 74
data 6.6.18r

Jacek P. Dzi...

istotnych decyzji podejmowanych przez Zarząd. Jeśli Spółdzielnia „Śródmieście” ma funkcjonować przez kolejne lata to tylko w oparciu o przejrzystość i transparentność, której fundamentami są zaproponowane zapisy.

J. K. K.

Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: zmiany sposobu wyboru członków Rady Nadzorczej.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. Dodaje literę a1 do §35 ust 1 o treści: „a1). nieruchomości w której posiada prawo do lokalu i z której kandyduje,”
2. §36 ust 3 otrzymuje brzmienie: „3. Głosujący zaznacza nazwiska kandydatów na których głosuje.”
3. §36 ust 4 lit. b otrzymuje brzmienie: „b) liczba kandydatów zaznaczonych na karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej”.
4. §36 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „6. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów przy czym pierwszeństwo mają kandydaci z nieruchomości, które nie posiadają swojego reprezentanta w Radzie Nadzorczej.”
5. §40 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z jakichkolwiek przyczyn, do końca jego kadencji mandat obejmuje kolejny w kolejności opisanej w §36 ust. 6 kandydat z ostatnich wyborów do Rady Nadzorczej. Jeśli brak takich kandydatów najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka.

§2

Na podstawie §26 pkt. 10 Statutu Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi:”

1. §3 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z jakichkolwiek przyczyn, do końca jego kadencji mandat obejmuje kolejny w kolejności opisanej w §36 ust. 6 Statutu Spółdzielni kandydat z ostatnich wyborów do Rady Nadzorczej. Jeśli brak takich kandydatów najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka.”

§3

Na podstawie §26 pkt. 10 Statutu Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi:”

1. Dodaje pkt. 1a do §17 ust. 5 o treści: „1a) nieruchomości w której posiada prawo do lokalu i z której kandyduje”
2. §18 ust 3 otrzymuje brzmienie: „3. Głosujący zaznacza nazwiska kandydatów na których głosuje.
3. §18 ust 4 pkt. 3 otrzymuje brzmienie: „3) liczba kandydatów zaznaczonych na karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej”.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L. dz. 1334 *AK*
data 6. 6. 18r

J. Prot...

4. §19 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów przy czym pierwszeństwo mają kandydaci z nieruchomości, które nie posiadają swojego reprezentanta w Radzie Nadzorczej.”

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

W ciągu ostatnich 3 lat, Rada Nadzorcza naszej Spółdzielni składała w dużej mierze wyłącznie z przedstawicieli zaledwie 4 nieruchomości mimo, że w skład naszych zasobów wchodzi aż 11 budynków. Taki skład Rady w sposób nieunikniony nie może w równym stopniu reprezentować interesy wszystkich członków Spółdzielni.

Przykładowo w roku 2017 zarówno Piotrkowska 175A/177 jak i Piotrkowska 182 były zadłużone na Funduszu Remontowym, przy czym Piotrkowska 175A/177 miała na początku roku zadłużenie na poziomie 300% rocznych wpływów funduszu natomiast Piotrkowska 182 ponad 800%. Jednocześnie w roku 2017 wykonano na Piotrkowskiej 175A/177 inwestycje o wartości 20% wpływów z Funduszu, natomiast na Piotrkowskiej 182 aż 45%. Oznacza to, że mimo że Piotrkowska 182 była proporcjonalnie blisko 3 razy bardziej zadłużona niż Piotrkowska 175A/177 skala oszczędności była tam ponad dwukrotnie mniejsza. Czy to można nazwać równym traktowaniem?

Proponowana zmiana Statutu ma za zadanie zapewnienia pełnego pluralizmu składu Rady nadzorczej i umożliwienie każdej nawet najmniejszej nieruchomości posiadania co najmniej jednego przedstawiciela. Dopiero taki, w pełni demokratyczny skład może zagwarantować równe traktowanie wszystkich nieruchomości i będzie gwarancją całkowitej neutralności Rady Nadzorczej.

J. M. Piotra

Uchwała numer __/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu gospodarowania funduszem remontowym.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. Dodaje pkt. 10a) do §26 o treści: „10a) uchwała Regulamin gospodarowania funduszem remontowym,”
2. §90 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „3. Plan powinien być uchwalony w terminie do końca marca roku, którego dotyczy.”
3. Dodaje ust 1a w § 90 o brzmieniu: Uchwalenie części planu finansowo-gospodarczego, jaką jest plan remontów dla poszczególnych nieruchomości, mienia wspólnego oraz mienia Spółdzielni odbywa się w sposób i terminach określonych przez Regulamin gospodarowania funduszem remontowym w § 9 ust. 1 i § 10 ust. 1 pkt. 2 – 5.

§2

Na podstawie §26 pkt. 10 Statutu Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi:”

1. Dodaje pkt. 10a) do §4 o treści: „10a) uchwała Regulamin gospodarowania funduszem remontowym,”

§3

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie uchwała i przyjmuje Regulamin gospodarowania funduszem remontowym, stanowiący załącznik do uchwały.

§3

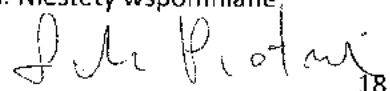
Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załącznik: **Regulamin gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.**


Uzasadnienie

Zarządzanie funduszem remontowym naszej Spółdzielni z pewnością nie jest rzeczą prostą. Znajdują się w naszych zasobach zarówno nieruchomości bardzo wysoko zadłużone na Funduszu Remontowym jak takie, które w zapisach księgowych mają olbrzymie nadwyżki. Mieszkańcy tych ostatnich ze zrozumiałych przyczyn oczekują od Spółdzielni inwestycji. Niestety wspomniane

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”


18

L. dz.

1335 

data

6.6.2018.

nadwyżki w dużej części wydane zostały w zadłużonych nieruchomościach. Pogodzenie interesów tych dwóch grup nie jest i nigdy nie będzie proste, jednak w celu lepszej organizacji, przejrzystości i przede wszystkim przewidywalności gospodarowaniem Funduszem, opracowaliśmy Regulamin gospodarowania funduszem remontowym. Zawiera on bardzo szczegółowe zasady wydatkowania i gromadzenia środków. Niezwykle dużą uwagę poświęciliśmy w nim zasadom przesuwania środków pomiędzy nieruchomościami. Zależało nam, aby takie sytuacje stanowiły wyjątek a nie powszechną praktykę, a każda pożyczka wewnętrzna powiązana była ze szczegółowym planem jej spłaty. Jesteśmy przekonani, że gdyby zawarte w Regulaminie zasady stosowane były przed upadłością Spółdzielni, wielu nieprawidłowości przynajmniej w sferze rozliczeń Funduszu Remontowego udałoby się uniknąć.

Lech Kotwi

Uchwała numer __/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu Rad Nieruchomości.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walnego Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. **§ 21 ust. 1** otrzymuje brzmienie:
„1. Organami Spółdzielni są:
1) Walne zgromadzenie,
2) Rada Nadzorcza,
3) Rady Nieruchomości,
4) Zarząd.”
2. §26 pkt. 10) otrzymuje brzmienie „10) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Regulaminu Rad Nieruchomości,”
3. Z §41 ust.1 wykreśla słowo „wyłącznych”:
4. Dodaje do §41 Statutu pkt. 21 o treści: „21. Rozpatrywać wnioski Rad Nieruchomości przy udziale przedstawiciela Rady Nieruchomości, która złożyła wniosek w nieprzekraczalnym terminie 30 od ich złożenia.”
5. Dodaje pkt. 9 do §49 ust. 1 o treści: „9. Rozpatrywać wnioski Rad Nieruchomości przy udziale przedstawiciela Rady Nieruchomości, która złożyła wniosek w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od ich złożenia.”
6. Dodaje do rozdziału V podrozdział D zatytułowany „Rady Nieruchomości”
7. Dodaje do podrozdziału D rozdziału V paragrafy §53a i §53b brzmiące:”

§ 53a

1. Rady Nieruchomości sprawują nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni dotyczącą poszczególnych nieruchomości oraz reprezentują członków zamieszkujących lub posiadających lokal użytkowy w tych nieruchomościach.
2. Rada Nieruchomości może reprezentować dwie lub więcej nieruchomości o ile, w przeprowadzonym w każdej z nich głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, taką decyzję podejmą członkowie Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady pracy i uprawnienia Rad Nieruchomości określa Regulamin Rad Nieruchomości.

§ 53b

Do właściwości Rady Nieruchomości należy:

1. nadzór i kontrola działalności spółdzielni dotycząca danej nieruchomości:
 - 1) analiza ewidencji przychodów i kosztów danej nieruchomości sporządzanej przez Zarząd Spółdzielni i przekazywanej cyklicznie w okresach kwartalnych oraz zgłaszanie uwag i

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L. dz. 1336
data 6.6.18r.

J. K. Pieta
20

- wniosków w tym zakresie,
- 2) otrzymywanie, na swój wniosek, dokumentów księgowych dotyczących przychodów i kosztów,
 - 3) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - c) pokrywaniem zobowiązań z innych tytułów;
 - 4) uczestniczenie przedstawicieli Rady Nieruchomości, w roli obserwatorów, w komisjach odbioru robót wykonywanych na terenie nieruchomości oraz na terenach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) uczestniczenie w odczytach urządzeń pomiarowych w części dotyczącej danej nieruchomości z wyjątkiem lokali mieszkalnych,
 - 6) uczestniczenie w okresowych przeglądach nieruchomości poprzez członka lub pełnomocnika Rady Nieruchomości.
2. rozpatrywanie spraw dotyczących danej nieruchomości i podejmowanie uchwał w tych sprawach oraz zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni,
 3. współpraca z Administratorem nieruchomości z zakresie:
 - a) określenia zakresu czynności gospodarza nieruchomości;
 - b) składanie wniosków o premiowanie gospodarza nieruchomości;
 - c) składanie wniosków o wypowiedzenie gospodarzowi nieruchomości umowy o pracę lub rozwiązanie umowy z zewnętrzną firmą sprzątającą.
 4. opiniowanie projektów planów remontowych i finansowych przedstawionych przez Zarząd Spółdzielni w zakresie dotyczącym danej nieruchomości oraz:
 - a) podejmowanie działań prowadzących do utrzymania nieruchomości w stanie, co najmniej nie pogorszonym poprzez zgłaszanie wniosków dotyczących:
 - 1) zakresu rzeczowego remontów finansowanych z funduszu remontowego w ramach środków zgromadzonych na rachunku danej nieruchomości;
 - 2) zakresu napraw i konserwacji części wspólnych nieruchomości oraz sposobu gromadzenia środków na ich realizację;
 - 3) współdecydowanie z innymi organami Spółdzielni o wyborze wykonawcy zadań remontowych lub inwestycyjnych poprzez uczestnictwo przedstawicieli w komisjach przetargowych lub konkursowych;
 - 4) Rada Nieruchomości zatwierdza wyniki przetargów i konkursów ofert na prace remontowe przeprowadzane w nieruchomości którą reprezentuje;
 - 5) otrzymanie na swój wniosek dokumentów przetargowych i inwestycyjnych;
 - b) wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu
 - 1) o uchwalenie odrębnych stawek dotyczących funduszu remontowego i eksploatacji dla danej nieruchomości;
 - 2) we wszystkich ważnych sprawach dotyczących danej nieruchomości, w tym dotyczących zakresu rzeczowego remontów;
- Wnioski te zostają poddane opinii członków Spółdzielni danej nieruchomości na zebraniu zwołanym zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 10.
5. Analizowanie projektów uchwał oraz sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
 6. zgłaszanie propozycji w sprawie zagospodarowania lub wynajmowania lokali użytkowych znajdujących się na terenie nieruchomości,
 7. opiniowanie wniosków Zarządu Spółdzielni odnośnie wynajmowania lokali użytkowych znajdujących się na terenie nieruchomości lub zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego albo innego pomieszczenia na terenie danej nieruchomości,

J. P. Otm

8. podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia lub sprzedaży lokalu użytkowego znajdującego się na terenie nieruchomości – uchwała ta wymaga uprzedniej pisemnej zgody większości członków zamieszkałych na terenie danej nieruchomości,
9. podejmowanie uchwał w sprawie sposobu wykorzystania przysługujących pożytków, pochodzących z wynajmu i sprzedaży lokali użytkowych w budynkach oraz lokali mieszkalnych powstałych z przekształcenia lokali użytkowych z zachowaniem Art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
10. przyjmowanie od członków Spółdzielni z danej nieruchomości uwag i wniosków, które wymagają działania Rady Nieruchomości,
11. uczestniczenie przedstawiciela Prezydium Rady Nieruchomości z głosem doradczym w posiedzeniach Rady Nadzorczej.
12. udział w działaniach windykacyjnych z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych,
13. podejmowanie inicjatyw w sprawach społecznych i działalności kulturalno – oświatowej w danej nieruchomości.,,

§2

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie uchwała i przyjmuje Regulamin Rad Nieruchomości „Śródmieście” w Łodzi, stanowiący załącznik do uchwały.

§3

Na podstawie §26 pkt. 10 Statutu Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi:”

1. §4 pkt. 10) otrzymuje brzmienie „10) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Regulaminu Rad Nieruchomości,”

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załącznik: **Regulamin Rad Nieruchomości Spółdzielni „Śródmieście” w Łodzi.**

Uzasadnienie

W wielu Spółdzielniach w kraju z powodzeniem funkcjonują organy samorządowe nieruchomości, czy to w formie znanych nam z lat ubiegłych Komitetów Domowych, czy Rad Nieruchomości. Organy te służą jako pomost pomiędzy Zarządem i Radą Nadzorczą a mieszkańcami zasobów spółdzielni. Dzięki nim decyzje dotyczące poszczególnych nieruchomości mogą być konsultowane z ich mieszkańcami. Rady Nieruchomości wspomagają Zarząd w takich sprawach jak planowanie prac remontowych, ocena pracy gospodarzy i firm sprzątających, odbiór robót budowlanych czy efektywnego wykorzystania powierzchni wspólnych. Rady Nieruchomości działając w obrębie swoich własnych nieruchomości zawsze będą bliżej jej problemów niż administrujący całą Spółdzielnią Zarząd.

W niniejszym Regulaminie poza powszechnie występującymi w tego rodzaju organach uprawnieniami opiniowo-wnioskowymi wyposażyliśmy również Radę Nieruchomości, między innymi, w ograniczone uprawnienia kontrolne w postaci dostępu do dokumentów księgowych związanych z eksploatacją

[Podpis]

nieruchomości i prawo zatwierdzania wyników konkursów ofertowych na prace remontowe. Narzędzia te mają za zadanie wspomagać Zarząd w prowadzonych działaniach oszczędnościowych celem efektywniejszego wydatkowania funduszy i w konsekwencji obniżenia w przyszłości wysokości naszych opłat.

Rady Nieruchomości będą organami nie obligatoryjnymi, to znaczy że do ich powołanie wymagana będzie uchwała mieszkańców danej nieruchomości. Ich członkowie podobnie jak Rada Nadzorcza będą pracować społecznie, czyli bez pobierania wynagrodzenia.

Jan Piotrowski

Uchwała numer ___/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu sprawowania zarządu powierzonego.

§1

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Statucie Spółdzielni:

1. Dodaje pkt. 10b) do §26 o treści: „10b) uchwała Regulamin sprawowania zarządu powierzonego,”
2. Dodaje ust. 2a,2b i 2c do §80 o brzmieniu:”

2a. W nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni czynności zwykłego zarządu Spółdzielnia podejmuje samodzielnie.

2b. Do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Spółdzielni pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

2c. Szczegółowe zasady i procedury podejmowania uchwał przez współwłaścicieli w granicach ustawowych określa Regulamin sprawowania zarządu powierzonego.”

§2

Na podstawie §26 pkt. 10 Statutu Walne Zgromadzenie dokonuje następujących zmian w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi:”

1. Dodaje pkt. 10b) do §4 o treści: „10b) uchwała Regulamin sprawowania zarządu powierzonego,”

§3

Na podstawie Art. 12a §1, Art. 38 §1 pkt. 10) prawa spółdzielczego i §29 ust. 5 punkt b, §26 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, Walne Zgromadzenie uchwała i przyjmuje Regulamin sprawowania zarządu powierzonego Spółdzielni „Śródmieście” w Łodzi, stanowiący załącznik do uchwały.

§4

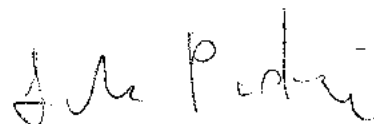
Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załącznik: **Regulamin sprawowania zarządu powierzonego Spółdzielni „Śródmieście” w Łodzi.**

Uzasadnienie

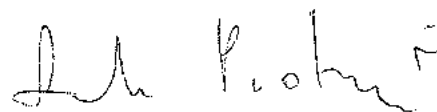
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L.dz. 1337 JW
data 6.6.2018r.



W ciągu ostatnich miesięcy w niektórych nieruchomościach Spółdzielni odbyły się zebrania współwłaścicieli. Wynikały one z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która ograniczyła uprawnienia Spółdzielni w nieruchomościach stanowiących jej współwłasność do zakresu zbliżonego do wspólnot mieszkaniowych. Wszędzie tam gdzie lokale wyodrębnione stanowią duży udział w nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia po nowelizacji sprawuje jedynie zarząd zwykły. Oznacza to, że wszystkie istotne decyzje takie jak plany remontowe czy zmiana wysokości opłat, wymaga wcześniejszej zgody większości współwłaścicieli. Niestety na wspomnianych zebraniach Zarząd Spółdzielni deklarował problemy z interpretacją nowelizacji. Postanowiliśmy więc wyjść temu naprzeciw i przygotowaliśmy niniejszy Regulamin. Stanowi on swoiste kompendium po zawłościach prawnych określających obecnie relacje między Spółdzielnią a współwłaścicielami nieruchomości. Jego zapisy z pewnością pomogą zarówno organom Spółdzielni jak i członkom korzystać z przyznanych im w nowelizacji nowych praw i obowiązków.

Nie przyjęcie go przez Walne Zgromadzenie bynajmniej nie wyłączy opisanych w nim uprawnień, ponieważ wynikają one wprost z obowiązujących ustaw. Spowoduje to jedynie, że skorzystanie z nich wymagać będzie od członków Spółdzielni dodatkowej pracy związanej z samodzielną analizą i odpowiednią wykładnią ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali.



Regulamin gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane
5. Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

§1

1. Regulamin - Regulamin Gospodarowania Funduszem Remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
2. Lokal – samodzielna, wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub użytkowych zgodnie z art. 2 pkt. 2 ustawy o własności lokali.
3. Użytkownik lokalu:
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 4) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 6) najemca lokalu,
 - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
4. Rada Nieruchomości – statutowy organ samorządowy nieruchomości funkcjonujący na podstawie odrębnego regulaminu.
5. Nieruchomość - grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (lub budynkami) związanym trwale z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej;
6. Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat - powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali, a dla lokali wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L.dz

1339 Qu

data

6.6.2018r

J. M. Piotrowski

7. Zasoby mieszkaniowe - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, oraz urządzenia i uzbrojenie terenów na których znajdują się te budynki.
8. Mienie Spółdzielni - majątek stanowiący własność spółdzielni służący prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej np. budynek i lokale administracji, magazyny, lokale itp.
9. Mienie wspólne – nieruchomości i lokale stanowiące własność spółdzielni przeznaczone do użytkowania przez wszystkich mieszkańców Spółdzielni np. place zabaw, skwery, trawniki, drogi.
10. Odpisy na fundusz remontowy - suma miesięcznych naliczeń stanowiących iloczyn wysokości stawki odpisu funduszu i powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach.
11. Fundusz remontowy nieruchomości – część funduszu remontowego Spółdzielni przypisana w ewidencji funduszu do danej nieruchomości.
12. Pożyczka wewnętrzna - środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym, pobrane od użytkowników lokalu jednej nieruchomości i przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości.

ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE

§2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście” w Łodzi.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
3. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Spółdzielnia przechowuje fundusz remontowego na oddzielnym koncie bankowym. Dla każdej nieruchomości zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia odrębne konto księgowe.
7. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty:
 - 1) zasobów mieszkaniowych;
 - 2) infrastruktury służącej budynkom;
 - 3) mieni wspólnego;
 - 4) nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w tym lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu;
 - 5) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty;
8. Funduszu remontowego nie można przeznaczyć na roboty związane z konserwacją, które finansowane są z bieżącej eksploatacji.

J. K. Kozłowski

9. Środki funduszu remontowego wykorzystywane na potrzeby remontowe mienia spółdzielni i mienia wspólnego obciążają wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§3

Z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie i odpowiednich ustawach Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

§4

Warunkiem koniecznym zawarcia umowy z wykonawcą jest jego pisemna zgoda na przetwarzanie jego danych osobowych i udostępnienie ich członkom Spółdzielni.

1. ROZDZIAŁ III. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI I WYSOKOŚĆ STAWKI NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI.

§5

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z:
 - 1) odpisu na fundusze remontowe naliczane w ramach opłat za używanie lokali i innych pomieszczeń w danej nieruchomości;
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości;
 - 3) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia;
 - 4) kredytów bankowych;
 - 5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej;
 - 6) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
2. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planów remontowych spółdzielni.
4. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą rażąco wzrost świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości (wzrost odpisu o ponad 20%) lub w przypadku przebudowy budynków i obiektów, zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy muszą być poparte uchwałą Rady Nieruchomości.
5. Nadwyżka bilansowa o której mowa w ust 1 pkt. 3 dzielona jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości.

§6

1. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości, z wyłączeniem przypadków udzielenia pożyczek wewnętrznych pomiędzy nieruchomościami.
2. W przypadku konieczności udzielenia pożyczki wewnętrznej Zarząd występuje z wnioskiem do Rady Nadzorczej i właściwych Rad Nieruchomości.

J.M. Prostański

3. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane jedynie na wykonanie pilnych prac remontowych, w szczególności:
 - 1) wykonanie pilnych i bezwzględnie koniecznych robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych;
 - 2) prace remontowe zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców;
 - 3) dostosowanie substancji budynkowej i infrastruktury do zmieniających się przepisów i standardów unijnych;
 - 4) prace remontowe zapobiegające znacznemu pogorszeniu stanu technicznego nieruchomości;
 - 5) realizację przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych;
 - 6) remonty instalacji, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej i centralnego ogrzewania;
 - 7) inne cele wskazane w uchwale Rady Nadzorczej.
2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i/lub odłączenia kredytowanej nieruchomości;
3. W ramach pożyczek wewnętrznych nie można przesunąć więcej niż 20% funduszu remontowego jednej nieruchomości uwzględniając wcześniej udzielone, a nie w pełni spłacone pożyczki. Pożyczka wewnętrzna w większej wysokości wymaga zgody Rad Nieruchomości i współwłaścicieli poszczególnych nieruchomości.
4. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej określa:
 - 1) wysokość pożyczki;
 - 2) przeznaczenie środków;
 - 3) sposób i termin zwrotu pożyczki.
5. Stawka odpisu funduszu remontowego w nieruchomości powinna gwarantować spłatę pożyczki wewnętrznej w okresie nie dłuższym niż 3 lata.
6. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy konkretne zadania powinny stanowić wyodrębnione pozycje (np. wymianę wind, termomodernizacja itp.) jeżeli istnieją powiązane z nimi pożyczki wewnętrzne lub kredyty.
7. O przyznaniu pożyczki wewnętrznej Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie właścicieli lokali w kredytowanej nieruchomości.
8. W przypadku prac remontowych o których mowa w §6 ust. 3 pkt.1 zapisów §5 ust. 4 i §6 ust. 3 nie stosuje się.

§7

1. Kredyty bankowe zaciągnięte na prace remontowe mogą być spłacane jedynie z funduszu remontowego nieruchomości, której te prace dotyczą.
2. Stawka odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości o których mowa w ust. 1 powinna gwarantować spłatę kredytu zgodnie z warunkami umowy kredytowej.

§8

1. W nieruchomości z ujemnym funduszem remontowym roczne wydatki na remonty mogą przekroczyć 15% rocznych odpisów na fundusz, tylko jeśli z nie spowoduje to opóźnienia spłaty zadłużenia na funduszu remontowym nieruchomości.

L. J. Piotraszt

2. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych nie spełniających warunków wymienionych w ust. 1 wprowadza się dodatkowy odpis na fundusz remontowy, który w okresie 24 miesięcy gwarantuje spłatę dodatkowych wydatków.

ROZDZIAŁ IV. PLANY REMONTOWE I SPRAWOZDANIA

§9

1. Spółdzielnia sporządza do 20 listopada roku poprzedzającego rok, którego plany dotyczą:
 - 1) Roczne plany remontowe poszczególnych nieruchomości;
 - 2) Propozycje wieloletnich planów remontowych nieruchomości;
 - 3) Roczny plan remontowy mienia spółdzielczego.
2. Roczny plan remontowy mienia spółdzielczego obejmuje remonty mienia wspólnego i mienia spółdzielni.
3. Podstawą do określenia potrzeb remontowych nieruchomości są okresowe przeglądy nieruchomości przeprowadzane co najmniej 2 razy w roku.
4. Elementy infrastruktury (węzły ciepłe, hydrofornie, przyłącza wodociągowe i gazowe, itp.) użytkowane wspólnie przez kilka nieruchomości ujmowane są w planach remontowych tych nieruchomości i obciążają fundusze remontowe tych nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Lokale pomocnicze współużytkowane przez mieszkańców danej nieruchomości takie jak rowerownie, suszarnie, pralnie, wózkownie, maszynownie dźwigów itp. Ujmowane są w planach remontowych tych nieruchomości i obciążają ich fundusz remontowy.

§10

1. Gospodarkę funduszem remontowym spółdzielni prowadzi Zarząd Spółdzielni w następujący sposób:
 - 1) Zarząd na podstawie przeprowadzonych przeglądów i ekspertyz przygotowuje plany remontowe. Prace remontowe o ciężarze finansowym przekraczającym jeden rok kalendarzowy Zarząd ujmuje w planie remontowym wieloletnim. Plan finansowy musi zawierać szczegółowy plan sposobu finansowania prac;
 - 2) przygotowane plany wymienione w § 10 ust. 1 Zarząd w ciągu 45 dni konsultuje z poszczególnymi Radami Nieruchomości;
 - 3) po konsultacjach plany remontowe muszą być zaakceptowane uchwałami odpowiednich Rad Nieruchomości;
 - 4) uchwały Rad Nieruchomości Zarząd przekazuje do 15 stycznia roku, którego dotyczą plany remontowe Radzie Nadzorczej;
 - 5) plany remontowe poszczególnych nieruchomości po zatwierdzeniu włączone zostają do planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w trakcie roku obrachunkowego nastąpi konieczność zmiany zakresu robót, zmiana taka wymaga procedury opisanej w ust. 1 pkt. 2, 3 i 4.

J. Piotrowski

3. Pilne prace remontowe wskazane w §6 ust.2 pkt. 1, 2 mogą być przeprowadzone przed zmianą odpowiedniego planu remontowego.
4. Drobne prace remontowe wskazane w §6 ust 2 pkt. 1, 2, 3, 4 których przeprowadzenie nie wymaga zmiany wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy mogą być przeprowadzone bez ujęcia ich w planach remontowych o ile ich całkowity koszt w roku nie wyniesie więcej niż 10% funduszu remontowego nieruchomości.

§11

1. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - 1) Stan konta bankowego funduszu remontowego nieruchomości ze wskazaniem pozostałych do spłacenia:
 - a) udzielonych lub pobranych pożyczek wewnętrznych,
 - b) kredytów.
 - 2) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
 - 3) kwotę poniesionych przez spółdzielnię kosztów na konserwacje, remonty i ulepszenia (modernizacje) danej nieruchomości dotyczących:
 - a) części wspólnej nieruchomości (np. klatka schodowa, dach),
 - b) nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (np. hydrofornia, parking, plac zabaw),
 - c) mienia ogólnego Spółdzielni (np. pomieszczenia administracji, zarządu),
 - d) lokali mieszkalnych na najem i lokali o innym przeznaczeniu.
 - 4) zestawienie wszystkich prac remontowych przeprowadzonych w danej nieruchomości wraz nazwą wykonawcy, opisem prac i ich kosztem.
 - 5) wysokość zadłużenia poszczególnych uprawnionych do korzystania z lokali lub pomieszczeń wobec danej nieruchomości.
2. Rozliczenie powinno być przekazane pisemnie wszystkim użytkownikom lokali.

ROZDZIAŁ V: POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§12

1. W przypadku gdy nieruchomości posiada nierozliczone koszty funduszu remontowego z lat ubiegłych (zadłużenie) przed wejściem w życie Regulaminu, Zarząd, Rada Nadzorcza i organy samorządowe zobowiązani są opracowywać plany remontowe nieruchomości i określić wysokość stawki na fundusz remontowy w taki sposób, aby nieruchomość spłaciła zadłużenie w ciągu 5 lat od uchwalenia Regulaminu.
2. Spłata zadłużenia zasila fundusze remontowe wszystkich nieruchomości, z których przesunięto środki na rzecz zadłużonej proporcjonalnie do jej wysokości.
3. Jeśli nie wiadomo z jakich nieruchomości pochodziły fundusze

Andrzej Piotrowski

przeniesione na rzecz zadłużonej nieruchomości, spłata zadłużenia zasila fundusze remontowe wszystkich nieruchomości będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, z których fundusze mogły zostać pozyskane, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowych.

4. Kredyty zaciągnięte na prace remontowe przed wejściem w życie Regulaminu mogą być spłacane przed zadłużeniem w stosunku do innych nieruchomości z istotnych przyczyn ekonomicznych.

§13

Spółdzielnia na wniosek organów samorządowych nieruchomości może w tych nieruchomościach tworzyć fundusze na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia.

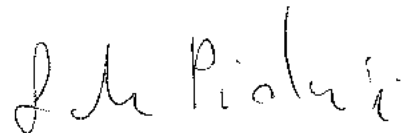
§ 14

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się w szczególności przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane
4. Statut Spółdzielni.

§ 15

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.



Regulamin Rad Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

§ 1

1. Rady Nieruchomości są organami Spółdzielni działającymi zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Rady Nieruchomości sprawują nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni dotyczącą poszczególnych nieruchomości oraz reprezentują członków zamieszkujących lub posiadających lokal użytkowy w tych nieruchomościach.
2. Rada Nieruchomości może reprezentować dwie lub więcej nieruchomości o ile, w przeprowadzonym w każdej z nich głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, taką decyzję podejmą członkowie Spółdzielni.

§ 3

Członkowie Rady Nieruchomości

1. Rada Nieruchomości składa się z 3 do 15 członków Spółdzielni lub osób wskazanych przez osoby prawne będące członkami Spółdzielni. Liczbę członków Rady Nieruchomości określają członkowie Spółdzielni z danej nieruchomości na zebraniu wyborczym, mając na względzie liczbę członków Spółdzielni zamieszkujących w danej nieruchomości.
2. W przypadku budynków o małej ilości członków Spółdzielni możliwe jest stworzenie wspólnej Rady Nieruchomości, choćby te nieruchomości nie przylegały do siebie. Każda nieruchomość musi być reprezentowana przez co najmniej 1 członka.
3. Członkowie Rady Nieruchomości pełnią swoje funkcje bez wynagrodzenia.

§ 4

1. Członków Rady Nieruchomości wybiera i odwołuje zebranie wyborcze członków Spółdzielni zamieszkujących lub posiadających lokal użytkowy w tej samej nieruchomości z nieograniczonej liczby kandydatów. Wybory odbywają się w głosowaniu tajnym z zastrzeżeniem ust.2.
2. Jeśli liczba kandydatów jest równa liczbie członków Rady wybory do Rady mogą odbywać się w głosowaniu jawnym, jeśli żaden z uczestników zebrania wyborczego nie sprzeciwi się takiemu sposobowi głosowania.
3. Wybory i odwołania odbywają się w ramach zebrania zwoływanego tylko w tym celu. Zebranie wyborcze nie posiada innych uprawnień.
4. Kandydat na członka Rady Nieruchomości wyraża zgodę na kandydowanie osobiście lub pisemnie.
5. Członkiem Rady Nieruchomości nie mogą być: pracownicy Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej, członkowie zarządu Spółdzielni oraz osoby z wszystkimi powyżej wymienionymi spokrewnione.
6. Zebranie wyborcze zwołuje zgodnie z zasadami § 6 ust. 10 przewodniczący Rady Nieruchomości w przypadkach:

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

1338 *Pen*
L. 62
Data 6.6.1877

J. Piotrowski

- a) wygaśnięcia przed terminem mandatu członka Rady Nieruchomości,
 - b) gdy wyczerpie się lista kandydatów, którzy mogliby uzupełnić skład Rady Nieruchomości w danej Kadencji w przypadku lit. a),
 - c) na wniosek co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni zamieszkujących w danej nieruchomości w celu odwołania członka Rady Nieruchomości przed wygaśnięciem kadencji,
 - d) zakończenia kadencji danej Rady Nieruchomości.
7. Przygotowanie kart wyborczych z pieczętką Spółdzielni oraz sprawdzenie członkostwa należy do Rady Nieruchomości.
 8. Zebranie wyborcze wybiera Komisję Skrutacyjno – Wyborczą, której zadaniem jest przeprowadzenie wyborów i ogłoszenie wyników. Komisja liczy od dwóch do trzech osób. W skład Komisji nie mogą wchodzić: kandydaci do Rady Nieruchomości, osoby z nimi spokrewnione lub pozostające w podległości zawodowej oraz pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej i ich krewni.
 9. Członkami Rady Nieruchomości zostaje określona liczba osób zgodnie z ust. 1, które uzyskały kolejno największe ilości głosów.
 10. Jeżeli na ostatnie wolne miejsce w Radzie Nieruchomości kilku kandydatów uzyskało równe liczby głosów zarządza się głosowanie uzupełniające, dotyczące tylko tych osób. Członkiem Rady Nieruchomości zostaje osoba, która uzyskała największą liczbę głosów spośród tych kandydatów.
 11. Członkowie Rady Nieruchomości wybierani są na okres trzech lat. W wyborach uzupełniających wybierani są do końca kadencji. Kadencja Rady Nieruchomości zaczyna się i kończy na Zebraniu Wyborczym zwoływanym w ciągu 3 miesięcy od momentu zakończenia się kadencji Rady Nadzorczej Spółdzielni.
 12. Każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje jeden głos.
 13. Rada Nieruchomości na pierwszym posiedzeniu wybiera ze swego grona:
 - a) przewodniczącego, którego zadaniem jest organizacja pracy Rady i reprezentowanie członków Spółdzielni wobec innych organów Spółdzielni oraz udzielanie pełnomocnictw za zgodą Rady Nieruchomości w sprawach § 5 ust. 1 pkt. 6);
 - b) zastępcę przewodniczącego, którego zadaniem współpraca z przewodniczącym i zastępowanie go w razie nieobecności oraz utrzymywanie kontaktu z członkami Spółdzielni danej nieruchomości;
 - c) sekretarza, którego zadaniem jest sporządzanie protokołów z posiedzeń Rady nieruchomości oraz dbałość o inne dokumenty powstające w Radzie Nieruchomości.
 14. W czasie trwania kadencji, w razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nieruchomości na jego miejsce wchodzi kandydat z kolejną największą ilością głosów uzyskanych podczas wyborów. W przypadku wyczerpania listy kandydatów przeprowadza się wybory uzupełniające w terminie 1 miesiąca od dnia stwierdzenia wygaśnięcia mandatu z wyjątkiem ust. 14 pkt. 1).
 15. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa w następujących przypadkach:
 - 1) z chwilą upływu kadencji,
 - 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) w razie zrzeczenia się mandatu m. in. z powodu zajęcia jednej z sytuacji wymienionych w ust. 6,
 - 4) w razie odwołania przed upływem kadencji,
 - 5) w razie zmiany miejsca zamieszkania,
 - 6) w razie śmierci.

J. Pieta

Kompetencje Rady Nieruchomości

Do właściwości Rady Nieruchomości należy:

1. nadzór i kontrola działalności spółdzielni dotycząca danej nieruchomości:
 - 1) analiza ewidencji przychodów i kosztów danej nieruchomości sporządzanej przez Zarząd Spółdzielni i przekazywanej cyklicznie w okresach kwartalnych oraz zgłaszanie uwag i wniosków w tym zakresie,
 - 2) otrzymywanie, na swój wniosek, dokumentów księgowych dotyczących przychodów i kosztów,
 - 3) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - c) pokrywaniem zobowiązań z innych tytułów;
 - 4) uczestniczenie przedstawicieli Rady Nieruchomości, w roli obserwatorów, w komisjach odbioru robót wykonywanych na terenie nieruchomości oraz na terenach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) uczestniczenie w odczytach urządzeń pomiarowych w części dotyczącej danej nieruchomości z wyjątkiem lokali mieszkalnych,
 - 6) uczestniczenie w okresowych przeglądach nieruchomości poprzez członka lub pełnomocnika Rady Nieruchomości.
 2. rozpatrywanie spraw dotyczących danej nieruchomości i podejmowanie uchwał w tych sprawach oraz zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni,
 3. współpraca z Administratorem nieruchomości z zakresie:
 - a) określenia zakresu czynności gospodarza nieruchomości;
 - b) składanie wniosków o premiowanie gospodarza nieruchomości;
 - c) składanie wniosków o wypowiedzenie gospodarzowi nieruchomości umowy o pracę lub rozwiązanie umowy z zewnętrzną firmą sprzątającą.
 4. opiniowanie projektów planów remontowych i finansowych przedstawionych przez Zarząd Spółdzielni w zakresie dotyczącym danej nieruchomości oraz:
 - a) podejmowanie działań prowadzących do utrzymania nieruchomości w stanie, co najmniej nie pogorszonym poprzez zgłaszanie wniosków dotyczących:
 - 1) zakresu rzeczowego remontów finansowanych z funduszu remontowego w ramach środków zgromadzonych na rachunku danej nieruchomości;
 - 2) zakresu napraw i konserwacji części wspólnych nieruchomości oraz sposobu gromadzenia środków na ich realizację;
 - 3) współdecydowanie z innymi organami Spółdzielni o wyborze wykonawcy zadań remontowych lub inwestycyjnych poprzez uczestnictwo przedstawicieli w komisjach przetargowych lub konkursowych;
 - 4) Rada Nieruchomości zatwierdza wyniki przetargów i konkursów ofert na prace remontowe przeprowadzane w nieruchomości którą reprezentuje;
 - 5) otrzymanie na swój wniosek dokumentów przetargowych i inwestycyjnych;
 - b) wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu
 - 1) o uchwalenie odrębnych stawek dotyczących funduszu remontowego i eksploatacji dla danej nieruchomości;
 - 2) we wszystkich ważnych sprawach dotyczących danej nieruchomości, w tym dotyczących zakresu rzeczowego remontów;
- Wnioski te zostają poddane opinii członków Spółdzielni danej nieruchomości na zebraniu zwołanym zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 10.
5. Analizowanie projektów uchwał oraz sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia i zgłaszanie swoich

John Piotrowski

- wniosków w tych sprawach,
6. zgłaszanie propozycji w sprawie zagospodarowania lub wynajmowania lokali użytkowych znajdujących się na terenie nieruchomości,
 7. opiniowanie wniosków Zarządu Spółdzielni odnośnie wynajmowania lokali użytkowych znajdujących się na terenie nieruchomości lub zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego albo innego pomieszczenia na terenie danej nieruchomości,
 8. podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia lub sprzedaży lokalu użytkowego znajdującego się na terenie nieruchomości – uchwała ta wymaga uprzedniej pisemnej zgody większości członków zamieszkałych na terenie danej nieruchomości,
 9. podejmowanie uchwał w sprawie sposobu wykorzystania przysługujących pożytków, pochodzących z wynajmu i sprzedaży lokali użytkowych w budynkach oraz lokali mieszkalnych powstałych z przekształcenia lokali użytkowych z zachowaniem Art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 10. przyjmowanie od członków Spółdzielni z danej nieruchomości uwag i wniosków, które wymagają działania Rady Nieruchomości,
 11. uczestniczenie przedstawiciela Prezydium Rady Nieruchomości z głosem doradczym w posiedzeniach Rady Nadzorczej,
 12. udział w działaniach windykacyjnych z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych,
 13. podejmowanie inicjatyw w sprawach społecznych i działalności kulturalno – oświatowej w danej nieruchomości.

§ 6

Posiedzenia Rady Nieruchomości

1. Posiedzenia Rady Nieruchomości są zwoływane przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności przez Zastępcę Przewodniczącego. Są one zwoływane według potrzeb, jednak przynajmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nieruchomości może zwołać Zarząd Spółdzielni lub Rada Nadzorcza z zachowaniem wyprzedzenia co najmniej 7 dni przed jego terminem i zasadami podanymi w ust. 6.
3. Posiedzenie Rada Nieruchomości może zostać zwołane na pisemny wniosek 1/10 członków Spółdzielni zamieszkujących nieruchomość w konkretnej sprawie dotyczącej nieruchomości; z zachowaniem zasad określonych w ust. 6. W nieruchomości liczącej ponad 100 lokali wniosek wymaga poparcia 10 zamieszkujących członków.
4. Posiedzenie Rady Nieruchomości jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał oraz składania wniosków jeżeli uczestniczy w nim przynajmniej połowa ogólnej liczby członków Rady Nieruchomości.
5. Przewodniczący Rady Nieruchomości zawiadamia o planowanym posiedzeniu, na 7 dni przed jego terminem, podając jego miejsce oraz proponowany porządek obrad oraz udostępnia członkom Rady Nieruchomości wszelkie materiały, które mogą mieć wpływ na decyzje podejmowane w trakcie posiedzenia.
6. Powiadomienie o posiedzeniu może odbywać się poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń i/lub umieszczenie go na stronie internetowej Spółdzielni i/lub drogą mailową na adres uzgodniony wcześniej z członkiem Rady Nieruchomości.
7. W obradach Rady Nieruchomości mogą uczestniczyć z głosem doradczym:
 - a) wszyscy członkowie Spółdzielni zamieszkujący w danej nieruchomości,
 - b) członek Zarządu Spółdzielni,

Lech Pióroś

- c) przedstawiciel Rady Nadzorczej,
 - d) zaproszeni specjaliści z dziedziny, która jest tematem obrad.
- Osoby wymienione w lit. a – d nie mogą brać udziału w głosowaniu ani uczestniczyć w innych niż obrady pracach Rady Nieruchomości.
8. Rada Nieruchomości zobowiązana jest zwołać posiedzenie każdorazowo przed Walnym Zgromadzeniem w celu omówienia wszystkich punktów jego porządku obrad.
 9. Z posiedzenia Rady Nieruchomości sporządza się w terminie 7 dni protokół, który odzwierciedla jego przebieg i musi zawierać:
 - 1) oznaczenie miejsca i daty posiedzenia,
 - 2) porządek obrad,
 - 3) krótki przebieg dyskusji,
 - 4) treść powziętych uchwał i wniosków oraz ewentualne sprzeciwy i zdania odrębne,
 - 5) przy podjętych uchwałach i wnioskach podaje się liczbę głosujących za uchwałą, głosujących przeciwko i wstrzymujących się od głosu; uchwała/wniosek zostają podjęte zwykłą większością głosów,
 - 6) w protokole umieszcza się przy nazwiskach członków Rady Nieruchomości sposób ich głosowania w sprawach poszczególnych uchwał i/lub wniosków.
 - 7) załącznikiem do protokołu jest lista obecności.

Protokół posiedzenia podpisuje Przewodniczący Rady Nieruchomości i Sekretarz.

§ 7

Zebrania ogółu członków Spółdzielni danej nieruchomości

1. Przewodniczący Rada Nieruchomości zwołuje zebranie ogółu członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, jeśli uzna, że jest to niezbędne dla zabezpieczenia interesu członków Spółdzielni.
2. W sprawach dotyczących:
 - a) uchwały Rady Nieruchomości w sprawie wniosku do Rady Nadzorczej i Zarządu o uchwalenie odrębnych stawek dotyczących funduszu remontowego i eksploatacji,
 - b) w innych ważnych sprawach dotyczących danej nieruchomości, w tym dotyczących zakresu remontów.Rada Nieruchomości powinna zwołać zebranie ogółu członków zgodnie z ust. 10 i poddać wnioski pod głosowanie imienne.
3. Przewodniczący Rady Nieruchomości zobowiązany jest zwołać ogólne zebranie członków Spółdzielni danej nieruchomości na żądanie co najmniej 1/10 członków spółdzielni tej nieruchomości, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty złożenia na piśmie wniosku u przewodniczącego Rady Nieruchomości z podaniem celu jego zwołania.
4. Zebranie ogółu członków danej nieruchomości jest ważne bez względu na liczbę uczestników, z tym, że nie może być ich mniej niż 3 poza członkami Rady Nieruchomości, jeżeli zostało prawidłowo zwołane z zastrzeżeniem pkt. 8.
5. Za prawidłowo zwołane zebranie członków Spółdzielni danej nieruchomości uznaje się zebranie spełniające następujące wymogi formalne:
 - a) zawiadomienie o zebraniu zawiera termin, miejsce, porządek obrad oraz projekty uchwał i/lub wniosków przewidzianych do podjęcia na zebraniu,
 - b) ukazuje się co najmniej na 7 dni przez jego terminem,
 - c) ogłoszenie zostaje wywieszenie na tablicy ogłoszeń i umieszczone

Andrzej Piotrowski

- na stronie internetowej Spółdzielni oraz - zgodnie z indywidualnym życzeniem - wysłane drogą mailową na adres uzgodniony wcześniej z członkiem Spółdzielni lub członkiem Rady Nieruchomości.
6. Przewodniczącym zebrania ogółu członków Spółdzielni danej nieruchomości jest przewodniczący Rady Nieruchomości lub upoważniony przez niego inny członek Rady Nieruchomości. Z członków Spółdzielni obecnych na zebraniu wybrana zostaje komisja skrutacyjno – wnioskowa (i inne komisje w miarę potrzeb) oraz Sekretarz zebrania.
 7. Wszelkie decyzje podejmowane na zebraniach ogółu członków spółdzielni zapadają zwykłą większością głosów z zastrzeżeniem ust. 8.
 8. W przypadku, gdy wniosek nie został przyjęty z powodu braku frekwencji, dopuszcza się głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów, po uprzednim powiadomieniu o tym fakcie członków Spółdzielni danej nieruchomości i określeniu okresu zbierania głosów, z tym że:
 - wniosek wymieniony w pkt. 2 lit. a) jest ważny, jeżeli za jego realizacją opowie się 2/3 uprawnionych do głosowania;
 - wniosek wymieniony w pkt. 2 lit. b) jest ważny, jeżeli za jego realizacją opowie się ponad połowa uprawnionych do głosowania.
 9. Treści uchwał i wniosków podjętych przez Radę Nieruchomości podaje się do publicznej wiadomości członkom Spółdzielni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń, umieszczenie ich na stronie internetowej Spółdzielni lub drogą mailową na adres uzgodniony wcześniej z członkiem Spółdzielni.
 10. Z zebrania ogółu członków Spółdzielni danej nieruchomości sporządza się w terminie 7 dni protokół, który odzwierciedla jego przebieg i musi zawierać:
 - 1) oznaczenie miejsca i daty posiedzenia,
 - 2) porządek obrad,
 - 3) krótki przebieg dyskusji,
 - 4) treść powziętych uchwał i wniosków oraz ewentualne sprzeciwy i zdania odrębne,
 - 5) przy podjętych uchwałach podaje się liczbę głosujących za uchwałą, głosujących przeciwko i wstrzymujących się od głosu.
 - 6) załącznikiem do protokołu jest lista obecności.Protokoły zebrań ogółu członków danej nieruchomości podpisuje Przewodniczący zebrania i Sekretarz zebrania.
 11. Kopie protokołów posiedzenia Rady Nieruchomości lub zebrania ogółu członków wraz z załącznikami, w tym uchwałami i wnioskami, Przewodniczący Rady Nieruchomości przekazuje w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
 12. Protokół mogą przeglądać członkowie organów Spółdzielni oraz członkowie z danej nieruchomości.

§ 8

Przepisy końcowe i przejściowe

1. Pierwsze zebranie wyborcze zwołuje Zarząd Spółdzielni na wniosek co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni zamieszkujących w danej nieruchomości najwcześniej we wrześniu 2018.
2. Przygotowanie kart wyborczych z pieczętką Spółdzielni oraz sprawdzenie członkostwa na pierwszym zebraniu wyborczym należy do Zarządu Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany wyznaczyć pomieszczenie, w którym będą odbywać się posiedzenia Rady Nieruchomości oraz każdorazowo udostępnić

Julia Piotrowska

pomieszczenie na zebranie ogółu członków Spółdzielni danej nieruchomości. Wspomniane pomieszczenia powinny o ile to możliwe znajdować się nieruchomości nadzorowanej przez Radę.

4. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest udostępnić na stronie internetowej spółdzielni podstronę dedykowaną wyłącznie komunikatom określonej Rady Nieruchomości, a także zapewnić członkom Rady Nieruchomości możliwość zarządzania jej treścią.
5. Dokumenty Rady Nieruchomości są przechowywane w miejscu wskazanym i zabezpieczonym przez Zarząd Spółdzielni, do którego ma dostęp jedynie prezydium danej Rady Nieruchomości.
6. Przewodniczący i Sekretarz ustępującej Rady Nieruchomości przekazują protokolarnie dokumenty swoim następcom, nowej Radzie Nieruchomości, w terminie jednego tygodnia.

§ 9

Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie rozstrzygane są przez Radę Nadzorczą zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

§ 10

Regulamin uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi Uchwałą nr z dnia 21 czerwca 2018 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jurka Piotrowski

Regulamin

sprawowania zarządu powierzonego

Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

§1

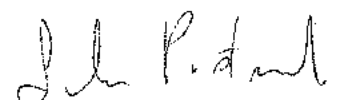
Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Szczegółowe zasady sprawowania tego zarządu reguluje niniejszy Regulamin.

§2

1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarząd Spółdzielni samodzielnie.
2. Do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Spółdzielni pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
3. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
 - 1) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
 - 2) przyjęcie rocznego planu remontowego;
 - 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w tym opłat eksploatacyjnych, zaliczek za ciepłą i zimną wodę, zaliczek za centralne ogrzewanie, świadczeń na fundusze remontowy i innych opłat;
 - 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 6) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 7) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
 - 8) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali;
 - 9) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”

L.dz. 1340 *Dr*
data 6.6.18 *d*



- 10) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;
 - 11) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez Spółdzielnię zasad ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej;
 - 12) inne nie wymienione czynności wykraczające poza zakres zarządu zwykłego.
4. Połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.
 5. Rada Nadzorcza do podjęcia uchwały przekraczającej zarząd zwykły nad nieruchomością wspólną, potrzebuje zgody o której mowa w ust 2.

§3

Spółdzielnia jest zobowiązana:

1. Prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez współwłaścicieli, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
2. Składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności;
3. Zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.
4. W wypadku gdy Spółdzielnia nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.
5. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 3, powinny być w szczególności:
 - 1) przyjęcie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną;
 - 2) przyjęcie rocznego planu remontowego;
 - 3) ocena pracy Spółdzielni.

§4

Zebrania ogółu właścicieli lokali:

- 1) mogą być w razie potrzeby, zwoływane przez Spółdzielnię;
- 2) zwoływane są przez Spółdzielnię na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.

§5

Jule Protas

1. O zebraniu ogółu właścicieli lokali Spółdzielnia zawiadamia przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania:
 - 1) każdego właściciela lokalu na piśmie;
 - 2) poprzez publikację na stronie internetowej Spółdzielni.
2. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsc, porządek obrad i treść uchwał, które będą procedowane na zebraniu.

§5

1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.
2. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos lub zastosowanie ma ust 4.
3. Podczas głosowania uchwały Zarząd zobowiązany jest zbierać od współwłaścicieli zarówno głosy popierające jak i sprzeciwiające się, a także dołożyć należytej staranności w celu zebrania głosów od możliwie najszerszej/największej grupy współwłaścicieli.
4. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Żądanie ,o którym mowa w ust. 4 współwłaściciele mogą wyrazić:
 - 1) pisemnie lub ustnie podczas zebrania współwłaścicieli;
 - 2) pisemnie po ogłoszeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, ale przed jego rozpoczęciem, jeżeli jest to jedyny sposób głosowania danej uchwały;
 - 3) w innych okolicznościach w odniesieniu do określonej sprawy lub kategorii spraw.
6. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu .
7. O zamiarze prowadzenia głosowania uchwały jedynie w trybie indywidualnego zbierania głosów Spółdzielnia zawiadamia co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem głosowania:
 - 1) każdego właściciela na piśmie;
 - 2) Publikuje informację na stronie internetowej Spółdzielni.



8. W zawiadomieniu wymienionym w ust.8 należy podać datę rozpoczęcia zbierania głosów, czas i miejsce ich zbierania oraz treść uchwał, które będą przedmiotem głosowania.
9. Do zbierania głosów właściciele uprawnieni są członkowie Zarządu Spółdzielni lub osoba pisemnie przez Zarząd upoważniona do wykonywania tej czynności. Upoważnienie powinno być każdorazowo okazywane właścicielowi oddającym swój głos.
10. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.
11. O treści uchwały podjętej na zebraniu właściciele Zarząd zawiadamia pisemnie właściciele lokali nieobecnych na zebraniu.

§6

1. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Ponośi wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę zwiększającą obciążenia z tego tytułu właściciele lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali, na wniosek większości właściciele lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

§7

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może na wniosek większości właściciele lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Jula Piotrowski