

**Regulamin samorządu mieszkańców nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej
im. T. Kościuszki w Krakowie**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Samorząd Mieszkańców Nieruchomości, zwany dalej Samorządem, jest dobrowolną, oddolną inicjatywą członków Spółdzielni.
2. Samorząd reprezentuje interesy mieszkańców danej Nieruchomości wchodzącej w skład SM im T. Kościuszki i działa na podstawie Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.
3. W skład Samorządu może być wybrany tylko członek Spółdzielni posiadający prawo do lokalu w danej (wyodrębnionej) Nieruchomości.
4. Działalność Samorządów znajduje swoje uzasadnienie i oparcie w treści art.4 ust.41 nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. nakładającym na zarząd spółdzielni obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów eksploatacji oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

II. ZADANIA I ZAKRES DZIAŁANIA SAMORZĄDU

§2

1. Głównym zadaniem Samorządu jest:
 - a) konsultowanie problemów dotyczących danej Nieruchomości z jej mieszkańcami,
 - b) przekazywanie opinii mieszkańców do Rady Osiedla i Administracji Osiedla w celu prawidłowego zarządzania Nieruchomością,
 - c) inicjowanie w porozumieniu z administratorem działań zmierzających do: poprawy stanu bezpieczeństwa budynku, poprawy funkcjonowania urządzeń i wszelkich instalacji znajdujących się wewnątrz budynku, poprawy estetyki jego otoczenia, racjonalnej gospodarki częściami wspólnymi nieruchomości itp.,
 - d) inicjowanie działań zmierzających do oszczędnego gospodarowania wodą i energią elektryczną oraz innymi kosztami mającymi wpływ na wysokość opłat za lokale oraz do zapobiegania dewastacjom w budynku i jego otoczeniu,
 - e) analizowanie otrzymywanych na swój wniosek od Zarządu Spółdzielni, dokumentów dotyczących przychodów i kosztów eksploatacji oraz funduszu remontowego danej nieruchomości oraz zgłaszanie uwag i wniosków w tym zakresie.

III. ZAKRES UPRAWNIEŃ SAMORZĄDU

§3

1. Do uprawnień Samorządów jako organu opiniodawczego w sprawach dotyczących danej nieruchomości zgodnie z § 44 ust. 2 Statutu, należy:
 - a) wnioskowanie i opiniowanie zakresu planu remontów i konserwacji nieruchomości,
 - b) udział w charakterze obserwatora w przetargach, przeglądach technicznych i odbiorach robót remontowych wykonywanych w danej nieruchomości,
 - c) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany funkcji lokali,
 - d) opiniowanie proponowanych przez Zarząd wysokości opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy danej nieruchomości,

- e) składanie wniosków w sprawie efektywnego zarządzania daną nieruchomością,
 - f) składanie wniosków w sprawie poprawy estetyki i funkcjonalności budynków, urządzeń i otoczenia,
 - g) współpraca z administratorem w zakresie bezpieczeństwa, porządku i realizacji umów,
 - h) opiniowanie pracy administratora obsługującego daną nieruchomość,
2. Samorządy mają prawo otrzymywać uprzedzające informacje o terminach przeglądów, przetargów i odbiorów dotyczących ich Nieruchomości,
 3. Samorząd współpracuje z Zarządem w zakresie określonym w §2 ust. 1.

IV. ORGANIZACJA PRACY SAMORZĄDU

§4

1. Samorząd działa społecznie jako 2-5-cio osobowa grupa wyłoniona samoistnie lub w drodze wyborów i jest powoływany na okres 3 lat, o ile członkowie Spółdzielni z danej nieruchomości nie zażądają wcześniej zmiany jego składu osobowego w drodze wyborów.
2. W nieruchomościach wielobudynkowych i wieloklatkowych Samorząd może liczyć więcej niż 5 osób.
3. Dla ułatwienia kontaktów z organami Spółdzielni Samorząd może wybrać ze swego grona Przewodniczącego i jego Zastępcę, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej.
4. W nieruchomościach wielobudynkowych lub wieloklatkowych, w których Samorząd nie został powołany, dopuszcza się przedstawicieli (do 5 osób) z budynku lub klatki, które posiadają indywidualnie ewidencjonowany fundusz remontowy, celem usprawnienia kontaktów z organami Spółdzielni w sprawach wyłącznie ich dotyczących i pozostających bez wpływu na pozostałe zabudowania w ramach danej (wyodrębnionej) Nieruchomości. Przedstawiciele z budynku lub klatki muszą uzyskać pisemne poparcie nie mniej niż 50% dysponentów lokali w danym budynku lub klatce, o których mowa w zdaniu poprzednim.
5. Samorząd wyłoniony samoistnie zobowiązany jest potwierdzić swoją reprezentatywność i uwiarygodnić prawo do występowania w imieniu mieszkańców Nieruchomości poprzez zebranie podpisów popierających osobowy skład Samorządu przez minimum 50 % + 1 mieszkańców Nieruchomości/członków spółdzielni i dostarczenie listy podpisów do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu SMK. Wybory Samorządu organizuje się na żądanie 1/10 członków Spółdzielni z danej Nieruchomości w terminie 1 -ego miesiąca od daty żądania, wybory są jawne spośród nieograniczonej ilości kandydatów - członków z danej Nieruchomości. Protokół potwierdzający przeprowadzenie wyborów oraz wyłoniony w ich wyniku skład osobowy Samorządu musi być podpisany przez wszystkich uczestników zebrania wyborczego.
6. Wybory Samorządu można przeprowadzić na zorganizowanym w tym celu zebraniu ogółu członków Spółdzielni z danej Nieruchomości pod warunkiem, że w zebraniu uczestniczy co najmniej 1/10 tych członków, jednak nie mniej niż 10 osób; wybory można przeprowadzić również w drodze indywidualnego zbierania głosów oddzielnie na każdego kandydata zgłoszonego przez członków składających żądanie wyborów.
7. Brak żądania wyborów uznany będzie jako zgoda członków Spółdzielni z danej Nieruchomości na działalność samoistnie wyłonięgo Samorządu w trybie opisanym w ust.5 lub jako całkowity brak woli powołania Samorządu, jeśli nie wyłonił się on samoistnie.
8. W przypadku niewyłonienia się w danej Nieruchomości grupy inicjatywnej lub braku żądań

wyborów, uprawnienia Samorządu wykonuje Rada Osiedla.

9. Samorządu nie powołuje się, jeśli właściciele lokali zdecydują się w trybie art.241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (z dn.15.12.2000r. z późn.zm) na zastosowanie do zarządu nieruchomością przepisów ustawy o własności lokali.
10. Samorząd wyłoniony samoistnie lub w drodze wyborów zgłasza na piśmie fakt swojego powstania i skład osobowy do Zarządu, Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i do Administracji Osiedla. Ponadto, Członkowie Samorządu Mieszkańców Nieruchomości składają oświadczenie o przyjęciu zobowiązań, w zakresie o którym mowa w § 6 poniżej.

§5

1. Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą może w razie potrzeby raz w roku zwołać zebranie Przedstawicieli Samorządów w celu przekazania i uzyskania podstawowych informacji oraz wysłuchania ewentualnych uwag i wniosków.
2. Posiedzenia Samorządu zwoływane są doraźnie w razie potrzeby:
 - a) dla omówienia pilnych spraw bieżących możliwe jest też zwołanie ogólnego zebrania członków Spółdzielni z danej Nieruchomości w sprawach innych niż wybory, co jest uregulowane w § 4 ust.6 i 7,
 - b) zebranie ogólne w sprawach bieżących zwołuje się na wniosek Samorządu lub na wniosek 1/10 członków Spółdzielni zamieszkałych w tej Nieruchomości,
 - c) wnioski o zwołanie zebrania ogólnego w sprawach bieżących, zawierające planowany porządek obrad, składa się na piśmie do Samorządu i do Administracji Osiedla,
 - d) dla odbycia ogólnego zebrania Administracja Spółdzielni winna udostępnić odpowiedni lokal w terminie najpóźniej 7 dni od złożenia wniosku oraz zawiadomić mieszkańców o miejscu i terminie zebrania na klatkach schodowych, co najmniej na 5 dni przed zebraniem.
3. Wnioski, projekty i opinie dotyczące danej Nieruchomości, przed przekazaniem ich innym organom, Samorząd jest obowiązany poddać pod konsultację dysponentów lokali z danej Nieruchomości w następującym trybie:
 - a) publikując wniosek/projekt na klatkach schodowych (lub wkładając do skrzynek pocztowych) z równoczesnym wyznaczeniem terminu i miejsca składania pisemnych zastrzeżeń (odmowy poparcia) z uzasadnieniem,
 - b) traktując wniosek/projekt jako zaopiniowany pozytywnie, jeśli ilość wniesionych zastrzeżeń nie przekroczy 1/10 ilości członków Spółdzielni z danej Nieruchomości,
 - c) organizując indywidualne imienne zbieranie podpisów pod wnioskiem/projektem, jeśli ilość zastrzeżeń osiągnie lub przekroczy 1/10 członków z danej Nieruchomości; dla uznania opinii za pozytywną wymagana jest wówczas większość 50%+1 głos.
4. Wnioski, projekty i opinie wydawane przez Samorząd muszą mieć formę protokołu z przeprowadzonych konsultacji w trybie opisanym w ust.3 i wymagają podpisu co najmniej 2- óch członków Samorządu; dodatkowo protokół z konsultacji w trybie ust. 3 pkt. c musi zawierać w formie załącznika pełną imienną listę osób popierających wniosek/projekt; kompletne opinie kierowane są przez Samorząd do Zarządu, a w razie potrzeby Zarząd przekazuje do Rady Nadzorczej według kompetencji.
5. Samorząd nie podejmuje samodzielnie (bez konsultacji z członkami) żadnych uchwał, wniosków i opinii rodzących konsekwencje finansowe dla danej Nieruchomości, natomiast inne opinie

- wyduje większością głosujących przy obecności co najmniej połowy swego składu osobowego.
6. Z posiedzenia Samorządu jest sporządzany protokół, który zawiera datę kolejnego posiedzenia. Jest on przekazywany do sekretariatu spółdzielni, a Zarząd dekretuje go zgodnie z właściwością podległych komórek. Pisemne stanowisko w sprawach zawartych w protokole jest przekazywane do Samorządu w terminie na 3 dni przed planowanym posiedzeniem. Jeżeli protokół nie zawiera daty kolejnego posiedzenia Zarząd odpowiada na zagadnienia z protokołu w terminie 30 dni.
 7. Protokołowanie zebrań ogółu członków Spółdzielni z danej Nieruchomości, a także druk niezbędnych materiałów informacyjnych odbywa się przy technicznej pomocy Administracji Osiedla.

§6

1. Członkowie Samorządu Mieszkańców Nieruchomości obowiązani są do zachowania w tajemnicy informacji o charakterze danych osobowych (w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych), zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez nich, na podstawie danych uzyskanych od mieszkańców nieruchomości, Spółdzielni lub podmiotów trzecich. W zakresie koniecznym do realizacji obowiązków określonych w Statucie i niniejszym Regulaminie, Zarząd upoważnia indywidualnie każdego członka Samorządu Mieszkańców Nieruchomości do przetwarzania danych osobowych przekazanych przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Samorządu Mieszkańców Nieruchomości obowiązani są do zachowania w tajemnicy informacji o charakterze gospodarczym, których upublicznienie na wolnym rynku mogłoby przynieść szkodę mieszkańcom, nieruchomości lub Spółdzielni, a w szczególności treści ofert przetargowych, treści umów (np. najmu, dostaw, usług), planów itp.
3. Członek Samorządu Mieszkańców Nieruchomości odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem, postanowieniami Statutu lub niniejszego regulaminu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§7

1. Administracja Osiedla prowadzi rejestr wszystkich działających Samorządów na Osiedlu.
2. Imienny skład Samorządów zweryfikowany przez Zarząd zgodnie z § 1 ust.3 powinien być wywieszony na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.
3. Administratorem danych osobowych członków Samorządu Mieszkańców Nieruchomości jest Spółdzielnia na zasadach obowiązujących w Spółdzielni i dotyczących organów Spółdzielni.

§8

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Regulamin został przyjęty uchwałą nr 10/03/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 27.03.2025 roku.

Na oryginale widnieją podpisy Przewodniczącej Rady Nadzorczej Pani Małgorzaty Świder, Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Agnieszki Jawień oraz mecenas Pani Ewy Golińskiej.