

REGULAMIN
Zebrania Nieruchomości
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu

§ 1

1. Zebranie Nieruchomości działa na podstawie § 61¹ statutu Spółdzielni i przepisów niniejszego regulaminu.
2. Niniejszy regulamin określa zasady zwoływania, szczegółowy tryb obradowania i organizację Zebrania Nieruchomości.

§ 2

1. Zebranie Nieruchomości może obejmować jedną lub więcej wyodrębnionych przez Zarząd Spółdzielni nieruchomości. Liczbę tych nieruchomości określa Zarząd Spółdzielni. W przypadku większych nieruchomości Zarząd może podjąć decyzję o podzieleniu Zebrania Nieruchomości na części zapewniające sprawną obsługę.
2. W Zebraniu Nieruchomości uczestniczą osoby posiadające tytuł prawny do lokalu na terenie danej nieruchomości; osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Zebrania Nieruchomości. Najemcom lokali nie przysługuje prawo głosu. Pełnomocnictwo powinno być złożone na piśmie w Spółdzielni nie później niż jeden dzień przed wyznaczoną datą Zebrania Nieruchomości.
3. Osoby prawne uczestniczą w zebraniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Zebranie Nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej raz w roku.
5. Zebranie Nieruchomości może być ponadto zwołane na wniosek Rady Nadzorczej lub osób posiadających tytuły prawne łącznie do co najmniej 1/5 ogólnej liczby lokali w danej nieruchomości. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany do Zarządu Spółdzielni, z podaniem w nim celu zwołania zebrania. Zarząd Spółdzielni powinien zwołać zebranie w terminie 21 dni od daty wpływu wniosku.
6. Zebranie Nieruchomości obraduje bez względu na liczbę przybyłych osób. Ustalenia i postanowienia są wiążące bez względu na liczbę obecnych na Zebraniu.
7. Dopuszcza się opiniowanie spraw dotyczących gospodarki nieruchomością w formie pisemnego lub pocztą e-mail zbierania stanowiska osób uprawnionych do udziału w Zebraniu Nieruchomości. Decyzję o takiej formie zbierania opinii podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Do uprawnień Zebrania Nieruchomości należą wszystkie sprawy związane z funkcjonowaniem nieruchomości, a w szczególności:
 - 1) opiniowanie projektów planów gospodarczo-finansowych w zakresie dotyczącym nieruchomości,
 - 2) opiniowanie propozycji rocznego planu robót remontowych nieruchomości i wysokości odpisu na fundusz remontowy w danej nieruchomości,

- 3) opiniowanie spraw dotyczących danej nieruchomości np. opiniowanie wykorzystywania terenu będącego w granicach nieruchomości, decydowanie o rozdysponowaniu i zmianie przeznaczenia pomieszczeń gospodarczych i ogólnodostępnych budynku,
 - 4) wyrażenie opinii w zakresie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców danej nieruchomości,
 - 5) współdziałanie w rozwiązywaniu sporów pomiędzy sąsiadami w danej nieruchomości.
2. Zebranie Nieruchomości ma na celu włączenie mieszkańców do podejmowania wspólnych decyzji, do rozwiązywania problemów oraz do wyrażania swoich opinii, poglądów i uwag w sprawie danej nieruchomości.
 3. Głosowanie nad sprawami na Zebraniu Nieruchomości odbywa się w sposób jawny według zasady: jedno mieszkanie – jeden głos.
 4. W celu realizacji swoich uprawnień, Zebranie Nieruchomości może wybrać ze swego grona przedstawicieli do kontaktów z organami Spółdzielni i administracją osiedla. Przedstawicielem może zostać tylko osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
 5. Kandydatów na przedstawiciela zgłaszają ustnie osoby uczestniczące w zebraniu spośród obecnych na zebraniu. Z każdego budynku wchodzącego w skład nieruchomości może być zgłoszony tylko jeden przedstawiciel.
 6. W przypadku większej ilości chętnych na przedstawiciela z danego budynku przeprowadza się głosowanie jawne na te osoby.

§ 4

1. O czasie i miejscu zwołania oraz temacie Zebrania Nieruchomości mieszkańcy danej nieruchomości są zawiadamiani co najmniej 7 dni przed terminem zebrania.
2. Zawiadomienia są wywieszane na tablicach ogłoszeń w każdej klatce schodowej w budynkach, które należą do danej nieruchomości.
3. W Zebraniu Nieruchomości mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, pracownicy administracji osiedla i inni zaproszeni goście.
4. Zebranie Nieruchomości otwiera członek Zarządu lub pracownik Spółdzielni.
5. Obecni na zebraniu wybierają Przewodniczącego spotkania. Na Przewodniczącego może być wybrany również członek Zarządu lub pracownik Spółdzielni.
6. Z posiedzenia zebrania sporządza się protokół, który powinien zawierać:
 - miejsce i datę zebrania,
 - oznaczenie nieruchomości,
 - imię i nazwisko Przewodniczącego zebrania,
 - liczbę osób biorących udział w zebraniu,
 - przebieg dyskusji,
 - treść podjętych decyzji/wniosków dotyczących danej nieruchomości.
7. Decyzje/wnioski zapadają zwykłą większością głosów.
8. Głosowania w sprawach są jawne. W głosowaniu jawnym podaje się ilość głosów „za” i „przeciw”.
9. O treści przegłosowanych decyzji/wniosków mieszkańcy danej nieruchomości są zawiadamiani poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w każdej klatce schodowej budynków należących do danej nieruchomości.

§ 5

1. Techniczną obsługę Zebrania Nieruchomości prowadzi administracja osiedla.
2. Z Zebrania Nieruchomości sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący Zebrania.
3. Protokół z Zebrania Nieruchomości przechowuje Dział Członkowsko-Mieszkaniowy i Samorządowy, który kopie protokołu przekazuje do Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz umieszcza na serwisie bok.smnt.pl.
4. Protokół z Zebrania Nieruchomości jest udostępniany mieszkańcom danej nieruchomości na każde żądanie.
5. Wnioski, decyzje i postanowienia Zebrania Nieruchomości mają charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i Zarządu. Rada Nadzorcza i Zarząd mogą ich nie uwzględnić, jeżeli ich treść jest sprzeczna ze statutem Spółdzielni, uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz innymi przepisami prawa. O ich nieuwzględnieniu, mieszkańcy danej nieruchomości są zawiadamiani poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w każdej klatce schodowej budynków należących do danej nieruchomości.

§ 6

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu w dniu 25 października 2018r. – Uchwała nr 43.

Tekst ujednolicony Regulaminu zawiera zmiany przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu w dniu 16 kwietnia 2024r. – Uchwała nr 17.