

REGULAMIN
Samorządu Nieruchomości
Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 1

Właściciele lokali oraz osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu w budynkach lub zespołach budynków mieszkalnych oraz do lokali użytkowych i garaży, bez względu na to czy są członkami Spółdzielni, mogą powołać Samorząd Nieruchomości.

§ 2

Samorząd Nieruchomości działa w obrębie jednej zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 3

1. Utworzenie Samorządu Nieruchomości następuje z chwilą przegłosowania przez 20 % osób określonych w §1, przy czym na jeden lokal przypada jeden głos.
2. Zarząd Spółdzielni potwierdza powołanie Samorządu Nieruchomości pod warunkiem spełnienia §5 pkt. 2, w formie uchwały.

§ 4

Samorząd Nieruchomości pełni dla organów Spółdzielni rolę opiniodawczą.

§ 5

1. Powołanie Samorządu Nieruchomości następuje:
 - a) na zebraniu założycielskim zwołanym przez Administrację Osiedla,
 - b) na zebraniu założycielskim zwołanym przez osoby określone w § 1,
 - c) w drodze indywidualnego zbierania podpisów przez osoby określone w § 1.
2. Samorząd Nieruchomości powołuje do współpracy ze Spółdzielnią, spośród osób określonych w § 1, co najmniej jednego Przedstawiciela. W nieruchomości więcej niż 3 klatkowej maksymalna liczba Przedstawicieli nie może być większa od ilości klatek schodowych oraz w miarę możliwości należy zachować zasadę: „jeden Przedstawiciel z jednej klatki schodowej”.
3. W przypadku, gdy powołanie Samorządu Nieruchomości następuje wg postanowienia § 5 ust. 1 pkt c, powołania Przedstawicieli zgodnie z ust. 2 można dokonać jednocześnie przy zbieraniu podpisów o jakim mowa w § 5 ust. 1 pkt c.
4. Samorząd Nieruchomości powołuje spośród wybranych Przedstawicieli Przewodniczącego, który zwołuje ich posiedzenia oraz zebrania Samorządu Nieruchomości. O zebraniach Samorządu Nieruchomości, Przewodniczący powiadamia Zarząd Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
5. Przedstawiciele pełnią swoje funkcje do odwołania.
6. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu może udzielić pełnomocnictwa na piśmie innej osobie zamieszkującej w tym samym lokalu do udziału w zebraniu.

7. Utrata mandatu Przedstawiciela Samorządu Nieruchomości następuje w przypadku:
 - rezygnacji,
 - utraty tytułu prawnego do lokalu,
 - odwołania przez Samorząd Nieruchomości.
8. Zebranie w celu odwołania Przedstawicieli lub w przypadku wystąpienia innej konieczności zwołuje Administracja Osiedla, na wniosek większości osób posiadających tytuł prawny do lokalu w nieruchomości, wg zasady określonej w § 3, w terminie do dwóch miesięcy od daty wpływu wniosku.
9. Zarząd Spółdzielni może zwołać zebranie Samorządu Nieruchomości w każdym czasie.

§ 6

1. Decyzje dotyczące wyboru i odwołania Przedstawicieli oraz pozostałe opinie i wnioski podejmowane są przez Samorząd Nieruchomości na zebraniach większością głosów osób posiadających prawo do lokalu w nieruchomości, przy założeniu, że na jeden lokal przypada jeden głos.
2. Opinie i wnioski Samorząd Nieruchomości może również podejmować w drodze pisemnego referendum, przy zachowaniu zasady głosowania podanej w ust.1.

§ 7

O terminie i miejscu zebrania Samorządu Nieruchomości osoby posiadające prawo uczestniczenia w nim powiadamiane są z 14 - dniowym wyprzedzeniem w zwyczajowo przyjęty sposób.

§ 8

Przedstawiciele określają zasady obradowania i zwoływania swoich posiedzeń.

§ 9

Do zakresu uprawnień Samorządu Nieruchomości należą wszystkie sprawy związane z funkcjonowaniem nieruchomości, a w szczególności:

- inicjowanie i organizowanie działań w celu podniesienia poziomu warunków zamieszkiwania oraz estetyki nieruchomości,
- inicjowanie działań zmierzających do oszczędnego gospodarowania mediami,
- możliwość opiniowania planu funduszu remontowego nieruchomości oraz wnioskowanie w zakresie potrzeb remontowych i bieżącej konserwacji budynków w ramach posiadanych możliwości finansowych danej nieruchomości,
- formułowanie wniosków związanych z eksploatacją nieruchomości,
- formułowanie uwag dotyczących utrzymania porządku na terenie nieruchomości,
- formułowanie uwag dotyczących bieżącego utrzymania stanu technicznego części wspólnych nieruchomości.

§ 10

Do zakresu uprawnień Przedstawicieli należą wszystkie sprawy związane z funkcjonowaniem nieruchomości, a w szczególności:

- współpraca z Radą Osiedla w sprawach dotyczących mienia wspólnego Osiedla,
- współpraca ze Spółdzielnią w zakresie przestrzegania przez mieszkańców Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali FSM,
- przekazywanie do FSM opinii Samorządu Nieruchomości na temat planu funduszu remontowego, potrzeb remontowych i bieżącej konserwacji budynków oraz wniosków i uwag związanych z eksploatacją nieruchomości, utrzymaniem porządku na terenie nieruchomości i bieżącego utrzymania stanu technicznego części wspólnych nieruchomości,
- zapoznawanie się z protokołami przeglądów stanu technicznego budynku, urządzeń i instalacji znajdujących się w nim oraz jego najbliższego otoczenia,
- opiniowanie propozycji zmian przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomości,
- możliwość udziału w dokonywaniu odczytów mierników rejestrujących zużycie mediów dla nieruchomości,
- udział w zbieraniu oświadczeń niezbędnych do właściwego zarządzania nieruchomością od osób posiadających tytuły prawne do lokali,
- przyjmowanie skarg i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców nieruchomości, współpraca ze Spółdzielnią w zakresie realizacji wniosków zgłoszonych przez Samorząd Nieruchomości,
- ustalenie zasad korzystania z pomieszczeń wspólnych w nieruchomości (pralni, suszarni, wózkowni) odbywa się na podstawie „Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad korzystania z lokali FSM”, chyba że Samorząd Nieruchomości postanowi inaczej.

§ 11

Udział w pracach Samorządu Nieruchomości jest społeczny.

§ 12

1. Rozwiązanie Samorządu Nieruchomości następuje w formie uchwały Zarządu:
 - a) na wniosek większości osób posiadających tytuł prawny do lokalu w nieruchomości,
 - b) ze względu na brak wybranego Przedstawiciela,
 - c) jeżeli Samorząd Nieruchomości działa niezgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku istniejących Samorządów Nieruchomości zapis zawarty w pkt. 1 b) i c) będzie obowiązywać po upływie sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego Regulaminu.

§ 14

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą FSM w dniu 19.02.2019 r., z mocą obowiązującą od dnia 20.02.2019 r.
Traci moc „Regulamin Samorządu Nieruchomości Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 06 lipca 2016 r.