

# Regulamin strategii remontowej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK” w Tarnowskich Górach

## § 1

Ogół właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali (zwanych dalej „Lokatorami”), zamieszkujących w lokalach znajdujących się w każdej nieruchomości należącej do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Tarnowskich Górach (zwanej dalej Spółdzielnią), tworzy odrębne nieruchomości. Lokatorzy decydują o zakresie rzeczowo-finansowym strategii w sposób określony w niniejszym regulaminie.

## § 2

Projekt strategii remontowej wraz z planowanym sposobem finansowania uchwalony jest na zebraniach lokatorów nieruchomości zorganizowanych przez Zarząd Spółdzielni, w sposób określony w niniejszym regulaminie.

## § 3

Zebranie Lokatorów nieruchomości ma prawo:

- współdecydowania o projekcie trzyletniej strategii swojej nieruchomości, poczynając od strategii na okres od I. 2010 do XII. 2012, poprzez podjęcie uchwały zawierającej zakres planowanych remontów, planowane wydatki oraz źródła ich pokrycia,
- współdecydowania o przyjęciu, że okres strategii remontowej – w uzasadnionych przypadkach – będzie wynosił sześć lat,
- opiniowania spraw zaciągania pożyczek/kredytów przeznaczonych wyłącznie na daną nieruchomość oraz zabezpieczenia w formie hipoteki na tej nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 6.4 i 6.5 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę bezpieczeństwo finansowe danej nieruchomości i całej Spółdzielni.

## § 4

W celu realizacji w/w praw Lokatorów, Zarząd Spółdzielni zwołuje Zebranie lokatorów co najmniej raz na trzy lata, na którym uchwalany jest projekt strategii remontowej. Zebrania powinny się odbyć do końca I półrocza, roku rozpoczynającego kolejną strategię.

## § 5

Organizacja Zebrań spoczywa na Zarządzie, który o terminie, miejscu Zebrania i porządku obrad zawiadamia Lokatorów najpóźniej 7 dni przed planowanym terminem, poprzez obwieszczenie na tablicy informacyjnej na terenie danej nieruchomości. Na zebranie lokatorów, Zarząd Spółdzielni przygotowuje założenia do projektu strategii remontowej.

## § 6

Zebraniu przewodniczy przedstawiciel Zarządu, a Zebraniu zwołanemu na wniosek Lokatorów, może przewodniczyć jeden z lokatorów wybrany na Zebraniu.

## § 7

1. Zebranie jest ważne, jeżeli zostało zwołane zgodnie z § 5.
2. Jeżeli na Zebraniu jest obecnych więcej niż połowa ogółu Lokatorów, Zebranie jest zdolne do podjęcia uchwały w sprawie projektu strategii remontowej.
3. Jeżeli na Zebraniu obecnych jest mniej niż połowa ogółu Lokatorów, po przedstawieniu przez Zarząd założeń strategii remontowej odbywa się jedynie dyskusja, w ramach której lokatorzy mogą przedstawiać uwagi i propozycje.

4. Zarząd Spółdzielni po rozpatrzeniu uwag i propozycji Lokatorów zgłoszonych na Zebraniu, o którym mowa w ust.3, przygotowuje projekt strategii remontowej i w formie uchwały poddaje go pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów.  
Indywidualne zbieranie głosów:
  - organizuje Zarząd Spółdzielni dostarczając każdemu lokatorowi projekt uchwały strategii remontowej i kartę do głosowania,
  - nie wykonanie przez lokatora prawa głosu w terminie 2 tygodni od otrzymania projektu uchwały i karty do głosowania, poprzez złożenie wypełnionej odpowiednio karty w administracji osiedla lub w siedzibie Spółdzielni, jest równoznaczne w skutkach ze wstrzymaniem się od głosowania.
5. W przypadku nieprzyjęcia projektu strategii remontowej pomimo odbycia Zebrania lokatorów oraz indywidualnego zbierania głosów, projekt strategii remontowej ustala i przyjmuje odpowiednią uchwałą Zarząd Spółdzielni.

#### § 8

Zarząd przygotowuje założenia do projektu strategii remontowej oraz przyjmując projekt strategii zgodnie w § 7 ust.5, bierze pod uwagę wyniki przeglądu technicznego danej nieruchomości.

#### § 9

1. Zebranie lokatorów danej nieruchomości wyraża swoje stanowisko co do projektu, bądź korekty strategii remontowej, w formie uchwały. Zebranie może wybrać swojego przedstawiciela do udziału w wyborze wykonawcy prac remontowych.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów liczonych proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Uchwały są podejmowane:
  - na zebraniu lub
  - w drodze indywidualnego zbierania głosów lub
  - przez Zarząd.
4. Uchwały zawierające projekt strategii remontowej wiążą Spółdzielnię w granicach zgromadzonych przez Lokatorów danej nieruchomości środków lub środków wynikających z decyzji Lokatorów o zaciągnięciu w ich imieniu kredytu/pożyczki.

#### § 10

1. Przyjęty w formie uchwały projekt strategii remontowej po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą staje się strategią remontową opobowiązującą daną nieruchomość.
2. Treść strategii remontowej podaje się do wiadomości Lokatorów przez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w danej nieruchomości.

#### § 11

1. Z każdego Zebrania sporządza się protokół. Protokół podpisują przewodniczący Zebrania i protokolant. Załącznikami do protokołu są zawiadomienie o Zebraniu, lista obecności i uchwały.
2. Lokatorzy mają prawo wglądu do protokołów oraz sporządzania ich odpisów lub kserokopii.

#### § 12

Lokatorzy mogą zażądać zwołania dodatkowego Zebrania w trakcie obowiązywania strategii, w celu wprowadzenia jedynie korekty do istniejącej strategii remontowej. Zarząd zobowiązany jest do zwołania takiego Zebrania na pisemny wniosek 1/2 ogólnej liczby Lokatorów nieruchomości, w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty wpływu wniosku. Uchwała zawierająca korektę istniejącej strategii remontowej staje się obowiązującą po zatwierdzeniu jej przez Radę Nadzorczą.

### § 13

Do obowiązków zarządu należy:

- przygotowanie założeń projektów strategii remontowej dla wszystkich nieruchomości,
- przedstawienie dokumentów i sytuacji finansowej nieruchomości,
- przygotowanie rocznych projektów remontów, uwzględniających obowiązującą strategię remontową oraz bezpieczeństwo techniczne nieruchomości wynikające z zapisów w książce obiektu budowlanego po dokonaniu obowiązkowych przeglądów,
- wybór wykonawcy robót, a w przypadku przetargów uwzględnić ich wyniki,
- nadzór inwestorski,
- rozliczenie finansowe wykonanych prac oraz egzekwowanie praw przysługujących z tytułu rękojmi i gwarancji.

### § 14

Do obowiązków Rady Nadzorczej należy:

- zatwierdzanie projektów strategii remontowej każdej nieruchomości,
- zatwierdzenie rocznych planów uwzględniających obowiązującą strategię remontową i bezpieczeństwo techniczne nieruchomości,
- kontrola wykonania przez Zarząd przyjętych rocznych planów remontów.

### § 15

Remonty – naprawy główne oraz naprawy bieżące, które są niezbędne do natychmiastowego wykonania np. W związku z decyzją organów nadzoru budowlanego lub stwierdzonym zagrożeniem życia, zdrowia mieszkańców, majątku Spółdzielni lub majątku właścicieli lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, Zarząd wprowadza do realizacji bez oczekiwania na zgodę właścicieli.

O powyższych nieplanowanych remontach i kosztach tych remontów Zarząd jest zobowiązany powiadomić Lokatorów i Radę Nadzorczą każdorazowo niezwłocznie po ich wystąpieniu, natomiast o naprawach bieżących i ich kosztach Radę Nadzorczą po zakończeniu roku kalendarzowego.

### § 16

Niniejszy regulamin wiążący jest dla wszystkich członków spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu, a ponadto ma zastosowanie do właścicieli niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 17

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Chemik" w dniu ..... 26.10.2009 ..... Uchwałą Nr ..... 23/2009 ..... i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ**  
RADY NADZORCZEJ  
S.M. „CHEMIK” z siedzibą w Tamowskich Górach

..... Edyta Przybylska .....

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

**PRZEWODNICZĄCY**  
RADY NADZORCZEJ  
S.M. „CHEMIK” z siedzibą w Tamowskich Górach

..... Henryk Roch .....