

REGULAMIN
SAMORZĄDU MIESZKAŃCÓW BUDYNKÓW
GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

tekst jednolity z dnia 20.07. 2026 roku

§ 1.

1. Na podstawie § 43 ust. 1 pkt. 31, § 56 i 57, Statutu Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gnieźnie uchwala się niniejszy Regulamin.
2. Samorząd Mieszkańców budynku jest powołany celem usprawnienia współdziałania między Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni a mieszkańcami poszczególnych budynków. Regulamin określa zakres uprawnień i obowiązków Samorządów Mieszkańców Budynku.
3. Przez używane w niniejszym Regulaminie pojęcia rozumieć należy:
 - 3.1. Spółdzielnia – Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Gnieźnie przy ul. Budowlanych 2.
 - 3.2. Budynek – nieruchomość budynkowa, znajdująca się na terenie danej nieruchomości, zarządzana przez Spółdzielnię na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 3.3. Samorząd – samorząd mieszkańców budynku powołany zgodnie z postanowieniami przepisów obowiązujących w spółdzielni.
 - 3.4. Statut – statut spółdzielni.
 - 3.5. Zarząd – zarząd spółdzielni.
 - 3.6. Zebranie – zebranie osób, którym przysługują prawa wyborcze w danym budynku.
 - 3.7. Posiedzenie – zebranie członków Samorządu Mieszkańców.

§ 2.

1. Samorząd Mieszkańców budynku liczy od 2 do 5 osób i powoływany jest dla jednego budynku mieszkalnego.
2. W razie zmniejszenia liczby członków Samorządu poniżej wymaganej liczby osób Samorząd ulega rozwiązaniu. Po jego rozwiązaniu przeprowadza się ponowne wybory.
3. Zasady funkcjonowania Samorządu określa Statut.
4. Do czasu wyboru Samorządu zakres obowiązków wyrażony Regulaminem pełni administrator z ramienia Spółdzielni.

5. Posiedzenia Samorządu zwoływane są przez Spółdzielnię lub Samorząd. Posiedzenia Samorządu winny być protokołowane. Protokół wraz z listą obecności przewodniczący Samorządu dostarcza administratorowi nieruchomości.
6. Członkom Samorządu przysługuje wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni, tj.
 - 6.1. Osoby wchodzące w skład Samorządu otrzymują wynagrodzenie miesięczne w wysokości ustalonej uchwałą właścicieli nieruchomości z tym, że wysokość tego wynagrodzenia miesięcznie dla wszystkich członków samorządu łącznie nie może przekroczyć 1/5 wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w § 28¹ ust. 1 Statutu. Wynagrodzenie płatne jest kwartalnie do ostatniego dnia kwartału.
 - 6.2. Warunkiem nabycia prawa do wynagrodzenia za dany miesiąc jest uczestnictwo w co najmniej jednym posiedzeniu Samorządu i pisemne potwierdzenie tej okoliczności przez wszystkich członków Samorządu.
7. Zebrania mieszkańców mogą być zwoływane wyłącznie przez Spółdzielnię.

§ 3.

1. Wybory Samorządu są organizowane i przeprowadzane w całości przez Spółdzielnię, w imieniu której działają administratorzy, którzy prowadzą zebranie wyborcze pełniąc funkcje Przewodniczącego i Protokolanta.
2. Prawo wstępu na Zebranie wyborcze mają wyłącznie osoby, którym przysługuje czynne prawo wyborcze i spełniają inne wymogi określone w niniejszym Regulaminie. Weryfikacji uprawnień dokonuje prowadzący Zebranie.
3. Wybory Samorządu to jest powołanie jego członków lub odwołanie - dokonuje się w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Do czynnego prawa wyborczego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ten sposób, że w sytuacji, gdy prawo do jednego lokalu mieszkalnego przysługuje więcej niż jednej osobie, to osoby te obowiązane są wskazać spośród siebie jedną osobę, której to prawo będzie przysługiwało. W razie nie wskazania takiej osoby wyboru dokonuje przedstawiciel Spółdzielni.
5. Wyboru osób wchodzących w skład Samorządu dokonuje się bezwzględną większością głosów osób, którym przysługuje czynne prawo wyborcze w budynku. Wyboru dokonuje się na zebraniu. Jeśli na zebraniu nie jest obecna wystarczająca liczba osób do dokonania wyboru bezwzględną większością, pozostałe głosy mogą być zbierane

indywidualnie poza zebraniem, przy czym głosy te są zbierane przez administratora nieruchomości.

- 5.1. Do wyborów, w tym biernego i czynnego prawa wyborczego i kadencji organów określonych w §56 ust. 1 Statutu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące wyborów i kadencji Rady Nadzorczej, z wyłączeniem postanowień dotyczących ograniczenia liczby kadencji.
6. O terminie zebrania wyborczego opisanego w ust. 2 zawiadamia się poprzez wywieszenie informacji co najmniej na 7 dni przed datą zebrania wyborczego we wszystkich klatkach schodowych budynku. W ten sposób zawiadamia się też mieszkańców o dokonanym wyborze.
7. Z zebrania sporządzany jest protokół, który dla swej ważności wymaga podpisu Przewodniczącego zebrania oraz Protokolanta zebrania.
8. Członkowie Samorządu powołują lub odwołują spośród siebie Przewodniczącego w głosowaniu jawnym na posiedzeniu, które winno odbyć się w terminie do 7 dni od daty powołania Samorządu.
9. Kadencja Samorządu trwa trzy lata, nie może się jednak zakończyć przed powołaniem nowego Samorządu. W razie wyborów uzupełniających do Samorządu kadencja nowo wybranego członka Samorządu kończy się wraz z kadencją Samorządu.
10. Mandat członka Samorządu wygasa:
 - 10.1 Z chwilą złożenia Spółdzielni rezygnacji z pełnienia tej funkcji, przy czym członek może wskazać późniejszą datę rezygnacji.
 - 10.2 Z chwilą utraty biernego prawa wyborczego.
11. Przewodniczący reprezentuje Samorząd w kontaktach ze Spółdzielnią. W razie potrzeby Samorząd może delegować też inne osoby spośród członków Samorządu do tego rodzaju kontaktów.

§ 4.

1. Każdy Samorząd ustala zasadę organizacji pracy we własnym zakresie i stosownie do potrzeb.
2. Decyzje, uchwały, wnioski Samorządu Mieszkańców Budynku mają charakter opiniodawczy.
3. Wydanie opinii lub zajęcie stanowiska w istotnych dla mieszkańców budynku sprawach powinno być poprzedzone uzyskaniem ich opinii.

4. Uzyskanie opinii następuje w drodze głosowania na zwołanym w tym celu zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uprawnionymi do głosowania są osoby, którym przysługuje czynne prawo wyborcze – zgodnie z postanowieniami § 56 ust.3 Statutu Spółdzielni.
5. W budynkach, w których powołano samorząd i jednocześnie w których wyodrębniono własność więcej niż połowy lokali mieszkalnych (liczonych powierzchnią udziałową w części wspólnej) samorząd mieszkańców może, za uprzednią zgodą Zarządu Spółdzielni uzyskać prawo do:
 - 5.1. Podejmowania samodzielnych decyzji w sprawach dotyczących wydatków z funduszu remontowego budynku, w tym:
 - 5.1.1. Wyboru w drodze przetargu (otwartego lub ofertowego) firm wykonujących remonty.
 - 5.1.2. Wyboru firm wykonujących bieżące remonty w budynku.
 - 5.1.3. Przy dokonywaniu wyboru firmy wykonawcy należy uwzględnić wiedzę, doświadczenie, umiejętności i potencjał danej firmy do wykonywania zadania, w tym poprzez analizę dokumentacji pozwalającej na dokonywanie tego rodzaju oceny.
 - 5.2. Ustalenie treści umów w sprawach opisanych w ust.5.1.1 i 5.1.2 następuje przez Zarząd Spółdzielni. Zarząd z ważnych powodów może odmówić zawarcia umowy z firmą wskazaną przez Samorząd.
 - 5.3. Zarząd Spółdzielni może podejmować samodzielnie decyzje o remontach lub konserwacjach, których:
 - 5.3.1. Wartość brutto nie przekracza minimalnego wynagrodzenia brutto w danym okresie.
 - 5.3.2. Wykonanie jest niezbędne celem usunięcia zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi lub mienia bez względu na koszty z tym związane.

§ 5.

1. Do zakresu zadań i uprawnień Samorządu należy w szczególności:
 - 1.1. Składanie wniosków do Spółdzielni w zakresie potrzeb remontowych i bieżącej konserwacji budynku w ramach posiadanych środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym budynku.
 - 1.2. Współudział w przeprowadzaniu co najmniej raz na rok okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz najbliższego otoczenia.

- 1.3. Zapoznavanie się z rocznym rozliczeniem kosztów eksploatacji budynku, kosztów centralnego ogrzewania i zużycia wody oraz przedstawianie Zarządowi propozycji zmian w tym zakresie.
- 1.4. Zgłaszanie Spółdzielni informacji o nieprawidłowościach w zakresie eksploatacji budynku.
- 1.5. Współudział w komisjach odbioru robót remontowych w budynku.
- 1.6. Występowanie do Zarządu z propozycją sfinansowania robót remontowych.
- 1.7. Zapoznavanie się ze stanem rozliczeń z tytułu opłat pobieranych w związku z korzystaniem z lokalu w odniesieniu do budynku i działaniami podejmowanymi w celu ich egzekucji.
- 1.8. Ocena stanu utrzymania czystości, porządku i estetycznego wyglądu części wspólnych budynku.
- 1.9. Ocena pracy gospodarza domu.
- 1.10. Opiniowanie podań o zmianę przeznaczenia pomieszczeń użytkowych w budynku.
- 1.11. Aktywna współpraca z administracją Spółdzielni w rozstrzyganiu społecznych konfliktów sąsiedzkich, ich łagodzenie.
- 1.12. Przestrzeganie regulaminu porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców.
- 1.13. Możliwość uczestnictwa w komisjach rozstrzygających przetargi dotyczące nieruchomości, w której funkcjonuje Samorząd Mieszkańców.
2. Samorząd może wykonywać również inne czynności, w zakresie i na zasadach określonych przez Zarząd.

§ 6.

1. Posiedzenie Samorządu zwołuje Przewodniczący lub inna upoważniona przez niego osoba. Posiedzenia Samorządu Mieszkańców Budynku odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na dwa miesiące kalendarzowe.
2. Posiedzenia Samorządu Mieszkańców winno być również zwołane na żądanie:
 - 2.1. Co najmniej 1/5 mieszkańców budynku uprawnionych do udziału w zebraniu.
 - 2.2. Zarządu Spółdzielni.
 - 2.3. Rady Nadzorczej.
3. O miejscu, czasie i porządku obrad Samorządu członkowie winni być zawiadomieni przez zwołującego zebranie na 3 dni przed terminem jego odbycia, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń.
4. W posiedzeniu Samorządu winni uczestniczyć wszyscy jego członkowie.

5. Wnioski Samorządu są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej połowy jego członków i zapadły zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.
6. Samorząd, za pośrednictwem Spółdzielni i przy jej uczestnictwie zwołuje zebrania mieszkańców nie rzadziej niż raz w roku, których przedmiotem jest problematyka dotycząca budynku, w szczególności potrzeby w zakresie jego utrzymania, remontu i gospodarki finansowej.
7. Jeśli Samorząd nie jest wybrany lub nie zwołuje zebrania uprawnionym do jego zwołania jest Spółdzielnia.
8. Zebranie mieszkańców zwołuje się poprzez umieszczenie informacji o terminie i miejscu zebrania na wszystkich klatkach schodowych co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania. W pilnych sytuacjach termin ten może zostać skrócony.
9. Wszelkie wnioski lub uchwały mieszkańców, w tym uchwała o wyborze Samorządu, mogą być podejmowane również w drodze indywidualnego zbierania głosów, jeśli w zwołanym zebraniu nie brała udziału wystarczająca liczba osób uprawnionych.
10. Głosowanie w sprawie wyboru Samorządu jest jawne. Przeprowadzają je co najmniej dwie osoby wskazane przez Zarząd Spółdzielni. Po zebraniu głosów i obliczeniu należy sporządzić protokół z głosowania.
11. Na zebraniu wyborczym podejmowana jest uchwała o wyborze Samorządu lub o woli jego niepowoływania. Uchwała jest podejmowana na początku obrad Zebrania. Jeśli zebrani nie wyrażą woli powołania Samorządu dalsze działania w tym zakresie nie są podejmowane.

§ 7.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 20 lipca 2026 roku.