



Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”
02-777 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

**REGULAMIN
KOMITETU DOMOWEGO MIESZKAŃCÓW
SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „URSYNÓW”**

*Załącznik
do uchwały nr 1/2021
Rady Nadzorczej SBM „Ursynów”
z dnia 12 stycznia 2021 r.*

Do użytku wewnętrznego

Warszawa, styczeń 2021 r.

§ 1

Niniejszy Regulamin określa zasady wyboru i funkcjonowania oraz prawa i obowiązki Komitetu Domowego Mieszkańców Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”.

§ 2

Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie
2. Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie
3. Statucie – należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie
4. Radzie Nadzorczej – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie
5. Komitecie – należy przez to rozumieć Komitet Domowy Mieszkańców Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie
6. nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzieloną zgodnie z decyzją uprawnionych organów Spółdzielni część powierzchni ziemskiej wraz z zabudową i infrastrukturą
7. nieruchomości wielobudynkowej – należy przez to rozumieć nieruchomość składającą się z kilku budynków posiadających co najmniej dwa numery administracyjne
8. budynku - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, użytkowy, mieszkalno-użytkowy
9. lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy, segment lub lokal o innym przeznaczeniu oraz garaż wielostanowiskowy
10. wykonawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia w postępowaniu przed Spółdzielnią.
11. uprawnionym mieszkańcu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni posiadającego prawo określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do lokalu w danym budynku, budynkach lub całej nieruchomości
12. osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 3

Zasady ogólne

1. Komitet Domowy Mieszkańców jest formą samorządu mieszkańców i działa na zasadach określonych postanowieniami Statutu, niniejszego Regulaminu oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Komitet działa w imieniu i na rzecz mieszkańców, których reprezentuje, pełniąc funkcje doradcze względem organów Spółdzielni z wyłączeniem Walnego Zgromadzenia.
3. Komitet nie posiada uprawnień do reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz.

4. Komitet jest wybierany i odwoływany w głosowaniu przez zebranie uprawnionych mieszkańców.
5. W nieruchomości wielobudynkowej Komitet może zostać powołany dla całej nieruchomości albo dla jednego lub kilku budynków tej nieruchomości.
6. Komitet liczy od 3 do 6 członków. W Komitecie reprezentującym całą nieruchomość wielobudynkową każdy budynek powinien być reprezentowany przez przynajmniej jednego przedstawiciela, chyba że nikt z uprawnionych mieszkańców danego budynku nie wyraził chęci wejścia w skład Komitetu.
7. Pracami Komitetu kieruje przewodniczący, a pod jego nieobecność zastępca przewodniczącego.
8. Komitet jest ciałem kolegialnym i podejmuje decyzje zwykłą większością głosów.
9. Komitet bez zbędnej zwłoki informuje mieszkańców o podjętych działaniach, wnioskach i opiniach na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych lub dostarczając informacje do skrzynek pocztowych.
10. Wnioski i opinie przyjęte przez Komitet są przekazywane Zarządowi na piśmie lub mailowo.
11. Kadencja Komitetu trwa 3 lata od wyboru, a w przypadku Komitetu pierwszej kadencji od powołania Komitetu przez Radę Nadzorczą. W przypadku, gdy w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii lub wprowadzenia stanu nadzwyczajnego obowiązującego m.in. na terenie Miasta Stołecznego Warszawy, kadencja Komitetu upływa lub już upłynęła, a nie ma możliwości wyboru Komitetu kolejnej kadencji z uwagi na obowiązujące zakazy i obostrzenia, to ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.
12. Członkiem Komitetu może zostać wybrany uprawniony mieszkaniec z zastrzeżeniem par. 3 pkt 13.
13. Członkiem Komitetu nie może zostać wybrany członek Rady Nadzorczej, członek Zarządu, pracownik Spółdzielni, osoba stale współpracująca ze Spółdzielnią oraz ich osoby bliskie.
14. Mandat członka Komitetu wygasa po upływie kadencji Komitetu, w skład którego został powołany, jak również wskutek utraty członkostwa Spółdzielni, rezygnacji albo odwołania lub po spełnieniu co najmniej jednego z warunków przedstawionych w par. 3 pkt 13.

§4

Powołanie Komitetu

1. Grupa inicjatywna składa do Zarządu pisemny wniosek o powołanie Komitetu podpisany przez co najmniej:
 - a) 50% uprawnionych mieszkańców - w budynkach liczących do 100 członków;
 - b) 25% uprawnionych mieszkańców - w budynkach liczących powyżej 100 członków.Wniosek o powołanie Komitetu dla części nieruchomości wielobudynkowej jest skuteczny (wiążący dla Zarządu), jeśli poprze go co najmniej 25% lub 50% uprawnionych mieszkańców tego budynku lub tych budynków, dla których Komitet ma zostać powołany - stosownie do zapisów w punktach a) i b) powyżej.
2. W terminie 30 dni od złożenia przez grupę inicjatywną skutecznego wniosku o powołanie Komitetu Zarząd, w porozumieniu z grupą inicjatywną, wyznacza termin i miejsce zebrania uprawnionych mieszkańców.
3. Zawiadomienie o terminie, miejscu i porządku zebrania uprawnionych mieszkańców jest umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszane w dobre

- widocznych miejscach, np. na klatkach schodowych, lub dostarczane do skrzynek pocztowych uprawnionych mieszkańców co najmniej na 10 dni przed podaną w zawiadomieniu datą zebrania uprawnionych mieszkańców.
4. Głównymi punktami porządku zebrania są:
 - 4.1. wybór przewodniczącego i sekretarza zebrania
 - 4.2. wybór członków Komitetu i określenie ich funkcji, w tym przewodniczącego i zastępcy przewodniczącego Komitetu
 - 4.3. sprawy bieżące.
 5. Wybór Komitetu jest ważny, jeżeli w głosowaniu uczestniczyło przynajmniej 10% uprawnionych mieszkańców odpowiednio danego budynku, budynków lub nieruchomości.
 6. Zgłaszanie kandydatów na członków Komitetu odbywa się przez i spośród uprawnionych mieszkańców obecnych na zebraniu wyborczym.
 7. Głosowania są jawne. Decyzje są podejmowana zwykłą większością głosów.
 8. W skład Komitetu wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów.
 9. Dopuszczalne jest głosowanie na cały skład Komitetu łącznie, jeżeli liczba kandydatów jest nie mniejsza niż 6; w takim przypadku do wyboru Komitetu wymagana jest zwykła większość głosów uprawnionych mieszkańców obecnych na zebraniu wyborczym.
 10. Zarząd w terminie 14 dni weryfikuje, czy w głosowaniu wzięła udział wystarczająca liczba uprawnionych mieszkańców i informuje Komitet o prawidłowości wyboru. Jeżeli Komitet nie został wybrany, grupa inicjatywna może złożyć kolejny wniosek o jego powołanie.
 11. Po zebraniu Komitet powiadamia Zarząd o swoim wyborze, przedstawiając uchwałę o wyborze przez zebranie uprawnionych mieszkańców składu osobowego Komitetu i określeniu funkcji jego członków oraz listę obecności z podpisami uprawnionych mieszkańców, którzy uczestniczyli w głosowaniu.
 12. Zarząd przekazuje informacje o wyborze Komitetu pierwszej kadencji oraz dokumenty z zebrania uprawnionych mieszkańców Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza, po stwierdzeniu ważności odbytego zebrania wyborczego wybierającego Komitet pierwszej kadencji, na podstawie § 79 ust. 1 pkt 21 Statutu, powołuje Komitet w składzie wybranym przez zebranie uprawnionych mieszkańców.

§5

Wybór Komitetu kolejnej kadencji

1. Na 2 miesiące przed upływem kadencji Komitetu Zarząd informuje o tym Komitet. Komitet wyznacza termin i miejsce zebrania uprawnionych mieszkańców, któremu przedstawi sprawozdanie ze swojej działalności i które wybierze Komitet kolejnej kadencji, oraz co najmniej na 14 dni przed wybraną datą zawiadamia o tym Zarząd.
2. Jeżeli Komitet nie zwołał zebrania wyborczego uprawnionych mieszkańców w przeciągu trzech miesięcy po upływie swojej kadencji, Zarząd w terminie 14 dni wyznacza termin i miejsce takiego zebrania uprawnionych mieszkańców.
3. Zawiadomienie o terminie, miejscu i porządku zebrania uprawnionych mieszkańców jest umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszane w dobrze widocznych miejscach, np. na klatkach schodowych, lub dostarczane do skrzynek pocztowych uprawnionych mieszkańców co najmniej na 10 dni przed podaną w zawiadomieniu datą zebrania uprawnionych mieszkańców.
4. Wybór Komitetu jest ważny, jeżeli w głosowaniu uczestniczyło przynajmniej 10% uprawnionych mieszkańców odpowiednio danego budynku, budynków lub nieruchomości.
5. Głosowania przebiegają zgodnie z zasadami opisanymi w par. 4.

6. Po zebraniu Komitet powiadamia Zarząd o swoim wyborze, przedstawiając uchwałę o wyborze przez zebranie uprawnionych mieszkańców składu osobowego Komitetu i określeniu funkcji jego członków oraz listę obecności z podpisami uprawnionych mieszkańców, którzy uczestniczyli w głosowaniu.
7. Zarząd w terminie 14 dni weryfikuje, czy w głosowaniu wzięła udział wystarczająca liczba uprawnionych mieszkańców i informuje Komitet o prawidłowości wyboru, jak również umieszcza na stronie internetowej informację o wyborze, składzie i kadencji Komitetu. Jeżeli Komitet nie został wybrany, Zarząd w terminie 7 dni od ustalenia powyższego ogłasza kolejny termin zebrania uprawnionych mieszkańców .

§ 6

Wybory uzupełniające do Komitetu

1. Jeżeli liczba członków Komitetu spadła poniżej trzech osób, Komitet wyznacza termin i miejsce zebrania uprawnionych mieszkańców w celu uzupełnienia składu Komitetu i co najmniej na 14 dni przed wybraną datą zawiadamia o tym Zarząd.
2. Jeżeli Komitet nie zwołał zebrania wyborczego uprawnionych mieszkańców w przeciągu trzech miesięcy od zmniejszenia liczby członków poniżej trzech, Zarząd w terminie 14 dni wyznacza termin i miejsce zebrania uprawnionych mieszkańców.
3. Zawiadomienie o terminie, miejscu i porządku zebrania uprawnionych mieszkańców jest umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszane w dobrze widocznych miejscach, np. na klatkach schodowych, lub dostarczane do skrzynek pocztowych uprawnionych mieszkańców co najmniej na 10 dni przed podaną w zawiadomieniu datą zebrania uprawnionych mieszkańców.
4. Wybór nowych członków Komitetu jest ważny, jeżeli w głosowaniu uczestniczyło przynajmniej 10% uprawnionych mieszkańców odpowiednio danego budynku, budynków lub nieruchomości.
5. Głosowania przebiegają zgodnie z zasadami opisanymi w par. 4.
6. Po zebraniu Komitet powiadamia Zarząd o wyborze nowych członków Komitetu przez zebranie uprawnionych mieszkańców oraz przedstawia listę obecności z podpisami uprawnionych mieszkańców, którzy uczestniczyli w głosowaniu.
7. Zarząd w terminie 14 dni weryfikuje, czy w głosowaniu wzięła udział wystarczająca liczba uprawnionych mieszkańców i informuje Komitet o prawidłowości wyboru, jak również umieszcza na stronie internetowej informację o wyborze, składzie i kadencji Komitetu. W przypadku niespełnienia warunku z ust. 4 niniejszego §, wybór uzupełniający nie jest ważny. Jeżeli członkowie Komitetu nie zostali wybrani, Zarząd w terminie 7 dni od ustalenia powyższego ogłasza kolejny termin zebrania uprawnionych mieszkańców.
8. Kadencja tak wybranych członków Komitetu upływa wraz z upływem kadencji całego Komitetu.

§7

Odwołanie Komitetu

1. Pisemny wniosek o odwołanie Komitetu, podpisany przez co najmniej 20% uprawnionych mieszkańców, grupa inicjatywna składa do Zarządu.
2. W terminie 30 dni od złożenia przez grupę inicjatywną skutecznego wniosku o odwołanie Komitetu Zarząd, w porozumieniu z grupą inicjatywną, wyznacza termin i miejsce zebrania uprawnionych mieszkańców.
3. Zawiadomienie o terminie, miejscu i porządku zebrania uprawnionych mieszkańców jest umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszane w dobrze widocznych miejscach, np. na klatkach schodowych, lub dostarczane do skrzynek

- pocztowych uprawnionych mieszkańców co najmniej na 10 dni przed podaną w zawiadomieniu datą zebrania uprawnionych mieszkańców.
4. Odwołanie Komitetu jest ważne, jeżeli w głosowaniu uczestniczyło przynajmniej 10% uprawnionych mieszkańców odpowiednio danego budynku, budynków lub nieruchomości.
 5. Głosowania są jawne. Decyzje podejmowane są zwykłą większością głosów.
 6. Po zebraniu grupa inicjatywna powiadamia Zarząd o odwołaniu Komitetu, przedstawiając uchwałę o odwołaniu Komitetu przez zebranie uprawnionych mieszkańców oraz listę obecności z podpisami uprawnionych mieszkańców, którzy uczestniczyli w głosowaniu.
 7. Dopuszczalne jest powołanie na tym samym zebraniu nowego składu Komitetu, zgodnie z zasadami opisanymi w par. 5.
 8. Zarząd w terminie 14 dni weryfikuje, czy w głosowaniu wzięła udział wystarczająca liczba uprawnionych mieszkańców i informuje grupę inicjatywną o prawidłowości odwołania, jak również umieszcza na stronie internetowej informację o odwołaniu Komitetu. Jeżeli Komitet nie został odwołany, grupa inicjatywna może złożyć kolejny wniosek o jego odwołanie.

§8

Prawa i obowiązki Komitetu

1. Do zakresu działania Komitetu należy:
 - 1.1 współdziałanie z organami Spółdzielni w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków oraz przynależnego terenu,
 - 1.2 zgłaszanie Zarządowi uwag i wniosków dotyczących pracy pracowników Spółdzielni w zakresie ich obowiązków odnoszących się do nieruchomości, w tym w szczególności: administratora i gospodarza domu, konserwatorów, jak również wykonawców prac remontowych oraz firm obsługujących,
 - 1.3 opiniowanie sposobu zagospodarowania powierzchni wspólnych i terenu przynależnego,
 - 1.4 zajmowanie się innymi sprawami, które Komitet uzna za istotne dla reprezentowanej społeczności,
 - 1.5 informowanie mieszkańców o działalności Komitetu i organizowanie spotkań z mieszkańcami, których reprezentuje.
2. Komitet ma prawo do :
 - 2.1 wyrażania uwag dotyczących planowanych remontów i ich przygotowania oraz zgłaszania organom Spółdzielni stosownych wniosków w tym zakresie,
 - 2.2 wglądu do projektu planu remontów, projektu planu gospodarczo-finansowego wraz z wynikającymi z niego stawkami, a także do projektu preliminarza wpływów i wydatków funduszu społeczno- wychowawczego oraz do projektów zmian do Statutu oraz regulaminów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą; projekty dokumentów są udostępniane przez Spółdzielnię na stronie internetowej lub w innej formie, zgodnie z przyjętą w tym zakresie procedurą,
 - 2.3 wglądu do projektów dokumentów, które Komitet uzna za istotne, jeśli dostęp do nich nie narusza interesów Spółdzielni,
 - 2.4 udziału w charakterze obserwatora w przetargach związanych ze zleceniem usług lub prac dotyczących danej nieruchomości,
 - 2.5 udziału w charakterze obserwatora w okresowych przeglądach stanu technicznego i estetycznego danej nieruchomości oraz wnioskowanie działań technicznych i organizacyjnych (z wyłączeniem lokali mieszkalnych); uwagi obserwatorów są

- zamieszczane w załączniku do protokołu z przeglądu,
- 2.6 udziału w charakterze obserwatora w odbiorach robót remontowych w danej nieruchomości oraz wnioskowanie działań technicznych i organizacyjnych (z wyłączeniem lokali mieszkalnych); uwagi obserwatorów są zamieszczane w załączniku do protokołu odbioru,
 - 2.7 zgłaszania Zarządowi uwag do opisu przedmiotu zamówienia w przetargach dotyczących danej nieruchomości.
3. Zarząd informuje Komitet o ważnych sprawach dotyczących danej nieruchomości, w szczególności o:
 - 3.1 okresowych przeglądach stanu technicznego i estetycznego budynków i przynależnego terenu,
 - 3.2 odbiorach robót remontowych,
 - 3.3 konieczności wykonania istotnych prac nieujętych w planie remontów,
 - 3.4. rozpoczęciu istotnych prac,
 - 3.5 spotkaniach z mieszkańcami.
 4. Zarząd z wyprzedzeniem 7-dniowym informuje przewodniczącego właściwego Komitetu na piśmie lub mailowo o przetargu dotyczącym danej nieruchomości.
 5. Komitet z wyprzedzeniem 2-dniowym informuje Zarząd na piśmie lub mailowo o wytypowaniu obserwatora, który będzie reprezentował Komitet podczas postępowania przetargowego. W przetargu ma prawo uczestniczyć jeden obserwator z każdego Komitetu, którego postępowanie przetargowe dotyczy.
 6. Członek Komitetu pełni podczas przetargu funkcję obserwatora i nie może wpływać na prace zarówno komisji przetargowej, jak i przyszły wybór wykonawcy przez Zarząd.
 7. Członek Komitetu przekazuje przewodniczącemu Komisji przetargowej uwagi i pytania Komitetu, na piśmie i przed rozpoczęciem negocjacji Komisji przetargowej z oferentami. Uwagi obserwatorów są zamieszczane w załączniku do protokołu przetargu.
 8. Zarząd ma prawo odmówić członkowi Komitetu wglądu do projektów dokumentów lub dokumentów, jeżeli naruszałoby to prawa osób trzecich lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek Komitetu wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek Komitetu, któremu odmówiono wglądu do projektów dokumentów lub dokumentów, może złożyć do sądu rejestrowego, w terminie 7 dni od doręczenia odmowy, wniosek o zobowiązanie do udostępnienia tych dokumentów.
 9. Zarząd ma prawo odmówić członkowi Komitetu udziału w postępowaniu przetargowym, jeżeli naruszałoby to prawa osób trzecich lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek Komitetu wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek Komitetu, któremu odmówiono udziału w postępowaniu przetargowym, może odwołać się od tej decyzji w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, zgodnie z par. 13 Statutu.
 10. Członek Komitetu jest zobowiązany do nierozpowszechniania informacji uzyskanych na podstawie udostępnionych mu projektów dokumentów, dokumentów oraz informacji pozyskanych w trakcie postępowań przetargowych, w szczególności umów, których treść powinna pozostać poufna (tajemnica handlowa), a także dokumentów, które Spółdzielnia pozyskuje od jednostek zewnętrznych, zawierających pisemne pouczenie o ich poufności.
 11. Członek Komitetu jest zobowiązany przestrzegać przepisów ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2018.1000 z 24.05.2018 r.), wymogów wynikających z RODO, ustawy z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz.U. 2018.419) – w szczególności w zakresie ochrony tajemnicy przedsiębiorstwa (art. 11) oraz innych obowiązujących przepisów prawa.

§ 9
Postanowienia końcowe

1. Dla spraw nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie ma zastosowanie Statut Spółdzielni oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Traci moc Regulamin Komitetu Domowego Mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 54/2019 z dnia 28 listopada 2019 r.

Małgorzata Antorzuk
Anna Fiacchini