

Uchwała Rady Nadzorczej

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód” w Warszawie

nr 15/2025

z dnia 12 maja 2025 roku

w sprawie: aktualizacji „Regulaminu Rady Budynku”

Rada Nadzorcza SBM „Zachód”, działając na podstawie § 3 ust. 1 pkt 17) Regulaminu Rady Nadzorczej, w związku z § 48 ust. 1 pkt 17) oraz § 66 Statutu Spółdzielni, postanawia, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza **uchwala „Regulamin Rady Budynku SBM „Zachód” w Warszawie”, stanowiący załącznik** do niniejszej uchwały.

Jednocześnie **uchyla się** dotychczasowy „Regulamin Rady Budynku SBM „Zachód” w Warszawie”, stanowiący załącznik do uchwały nr 23/2024 Rady Nadzorczej z 24 października 2024.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Arkadiusz Łepecki

Przemysław Wyszkowski

Uzasadnienie

Dotychczasowy „Regulamin Rady Budynku” prawie w całości zawiera zapisy sprzed prawie dekady, jeszcze z roku 2016 (na początku 2024 dokonano tylko drobnych, punktowych zmian, w celu usunięcia istniejących od sześciu lat sprzeczności ze Statutem uchwalonym w roku 2018; potem października 2024 jedynie przyjęto tekst jednolity).

Obecny dokument jest do tego stopnia lakoniczny i tak „minimalistyczny”, że aż utrudnia to w praktyce jego stosowanie. **Nie rozstrzyga on w ogóle** wielu nawet podstawowych kwestii, takich jak chociażby: kto i jak zwołuje wybory Rady Budynku, jaką większością głosów Rada może podejmować decyzje, jak miałoby wyglądać odwołanie członka Rady Budynku (co ogólnie dopuszcza Statut), itd. Wszystkie te kwestie muszą sami rozstrzygać Członkowie Spółdzielni, co może powodować spory, a część osób w ogóle zniechęcać do tego typu aktywności.

Treść regulaminu była redagowana prawie dziesięć lat temu, w czasach, gdy Rady

Budynków funkcjonowały jeszcze w większej liczbie nieruchomości (lub przynajmniej nie działały dopiero od krótkiego czasu). Wielu Członków Spółdzielni mogło pamiętać, w jaki sposób Rady powinny powstawać i działać. Dziś część z tych osób już w ogóle nie mieszka w naszych zasobach, a przynajmniej w niektórych budynkach taka „ciągłość instytucjonalna” została całkowicie przerwana. Nawet jeśli gdzieś pojawią się osoby chętne do reaktywacji Rady, to na bazie tylko samego obecnego Regulaminu mogą nie wiedzieć, jak w ogóle należałoby się do tego zabrać.

Ponadto „Regulamin” nie zawiera informacji o niektórych możliwościach wykonywania funkcji opiniotwórczych i konsultacyjnych Rady Budynku, które już przewidują inne obowiązujące regulaminy – jak np. udział członków Rady Budynku jako obserwatorów w Plenum Rady Nadzorczej (co dopuszcza uchwalony przez Walne Zgromadzenie „Regulamin Rady Nadzorczej”). Członkowie Rady Budynku nie powinni być zmuszani do zapoznawania się z kilkoma różnymi dokumentami, w celu ustalenia pełni swoich uprawnień.

Regulamin zachowuje dotychczasową strukturę dokumentu, funkcjonującą od prawie dziesięciu lat, uzupełniając ją o brakujące zapisy i ułatwia zakładanie oraz działanie Rady Budynku.

REGULAMIN RADY BUDYNKU

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „ZACHÓD”

W WARSZAWIE

I - Podstawa prawna

§ 1

1. Rada Budynku jest organem Spółdzielni działającym na podstawie § 29 oraz § 62 do § 66 Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.
2. Rada Budynku jest organem doradczym i konsultacyjnym dla Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

II - Postanowienia ogólne i wybór

§ 2

1. Rada Budynku składa się z co najmniej trzech Członków Spółdzielni.
2. Zebranie Członków Spółdzielni z danego budynku (**dalej: Zebranie**) w celu wyboru Rady Budynku może zwołać każdy z Członków Spółdzielni z danego budynku, Zarząd lub Rada Nadzorcza. Ogłoszenie o terminie Zebrania umieszcza się na parterze budynku, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, na dzień przypadający po upływie kadencji dotychczasowej Rady. Spółdzielnia udostępnia druk takiego ogłoszenia na stronie internetowej oraz w biurze Spółdzielni.
3. Zebranie prowadzi osoba je zwołująca, a wybory do Rady Budynku przeprowadza dwuosobowa Komisja Skrutacyjna, o ile zebrani Członkowie Spółdzielni nie postanowią inaczej zwykłą większością głosów.
4. Członków Rady Budynku wybiera ze swego grona Zebranie Członków Spółdzielni z danego budynku, w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Do Rady Budynku wchodzi ci kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów. Członkowie wybierani są zwykłą większością głosów (więcej „za” niż „przeciw”).

5. Po zgłoszeniu się kandydatów do Rady Budynku Zebranie może zwykłą większością głosów ustalić maksymalny skład Rady Budynku danej kadencji.
6. Członkami Rady Budynku nie mogą być osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione. Osoby kandydujące do Rady Budynku zobowiązane są poinformować obecnych, czy pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią i czego ten spór dotyczy oraz czy są wobec Spółdzielni zadłużone.
7. Członkowie Rady Budynku są wybierani na okres 4 lat i mogą być wybierani ponownie.
8. Mandat członka Rady Budynku wygasa w następujących przypadkach:
 - a) z chwilą upływu kadencji,
 - b) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) w razie zrzeczenia się mandatu,
9. W przypadku wygaśnięcia mandatu z powodów wymienionych w ust. 6 pkt. b) i c) - można przeprowadzić wybory uzupełniające a nowo wybrany członek wchodzi do Rady Budynku do końca jej kadencji.
10. Odwołanie członka Rady Budynku przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów, na Zebraniu zwołanym z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem na wniosek co najmniej 1/10 Członków Spółdzielni z danego budynku. Do odwołania potrzebny jest udział w głosowaniu co najmniej takiej liczby głosujących, jak przy powołaniu. W razie odwołania i spadku liczby Członków Rady poniżej trzech osób, na tym samym Zebraniu można przeprowadzić wybory uzupełniające, zgodnie z ust. 9.

III - Zakres działania Rady Budynku

§ 3

1. Rada Budynku wyraża opinię i zgłasza do właściwych organów Spółdzielni wnioski we wspólnych sprawach członków zamieszkałych w danym budynku.
2. Rada Budynku reprezentuje członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku lub mających lokale użytkowe w tym budynku.
3. Rada Budynku wykonuje swoje kompetencje opiniodawcze i konsultacyjne przez:
 - 1) Zwoływanie i realizację wniosków Zebrania Członków Spółdzielni z danego budynku. Zebranie zwołuje się również na wniosek Zarządu, Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/10 Członków Spółdzielni z danego budynku.
 - 2) Opiniowanie wszystkich projektów uchwał, w tym planów gospodarczych, w zakresie dotyczącym danego budynku (w szczególności planu eksploatacji i utrzymania

nieruchomości oraz planu rzeczowo-finansowego remontów i zgłaszanie do nich własnych propozycji oraz potrzeb remontowych i konserwacyjnych).

- 3) Zgłaszanie uwag co do jakości robót remontowych w trakcie wykonywania prac i przy odbiorze końcowym.
- 4) Opiniowanie projektów zasad korzystania z parkingu przynależnego do budynku.
- 5) Uczestniczenie w charakterze obserwatorów w pracach Komisji Przetargowej dotyczących danej nieruchomości oraz przy odbiorze prac remontowych. Rada Budynku jest informowana z wyprzedzeniem o terminie posiedzenia Komisji Przetargowej oraz o terminie odbioru robót budowlanych w budynku. W miarę możliwości, termin ten powinien być uzgodniony z Przewodniczącym Rady Budynku.
- 6) Uczestniczenie w przeglądach budynku. Rada Budynku musi być informowana z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem o terminie jesiennego przeglądu budynków, dokonywanego przez Komisję GZM, w którym ma prawo wziąć udział.
- 7) Zgłaszanie uwag co do stanu bezpieczeństwa budynku i jego mieszkańców.
- 8) Opiniowanie rozwiązań estetycznych prac remontowych planowanych w budynku i jego otoczeniu, przed ich rozpoczęciem.
- 9) Współdziałanie z Zarządem Spółdzielni i Radą Nadzorczą w zakresie ich kompetencji w rozstrzyganiu spornych spraw mieszkańców budynku.
- 10) Opiniowanie pracy dozorca budynku wynikającej z zakresu jego obowiązków.
- 11) Opiniowanie i zgłaszanie propozycji w zakresie sposobu wykorzystania i zmiany przeznaczenia części wspólnych budynku (elewacja, dach, korytarze, pomieszczenia gospodarcze i ogólnodostępne, itd.) i jego otoczenia oraz co do zagospodarowania lokali użytkowych znajdujących się w budynku.

§ 4

Rada Budynku ma prawo zgłosić potrzebę zamontowania w budynku skrzynki na korespondencję mieszkańców do Rady Budynku, do wyłącznej dyspozycji Rady. Spółdzielnia montuje wówczas taką skrzynkę niezwłocznie. Ponadto Spółdzielnia umożliwia umieszczanie w gablotach informacyjnych wszystkich pism Rady Budynku do mieszkańców, o ile tylko nie naruszają one przepisów prawa.

IV. Współdziałanie Rady Nadzorczej z Radą Budynku

§ 5

1. Rada Budynku może zgłosić Przewodniczącemu Rady Nadzorczej chęć otrzymywania drogą mailową informacji o **terminie i porządku** Plenum Rady Nadzorczej.

2. Rada Budynku ma prawo wydelegować ze swego grona jednego przedstawiciela, który uczestniczy w Plenum Rady Nadzorczej jako **obserwator**. Obserwatorzy zabierają głos na posiedzeniu po jego udzieleniu przez Przewodniczącego Rady, w sprawach dotyczących ich budynków. Szczegóły wykonywania tej kompetencji określa Regulamin Rady Nadzorczej.
3. Rada Budynku, zgodnie z § 9¹ ust. 4 „Regulaminu Rady Nadzorczej”, ma prawo uczestniczyć w rozpatrywaniu przez Radę Nadzorczą swoich pism i wniosków, jeśli tylko zgłosi taką chęć.

V - Zebrania Rady Budynku

§ 6

1. Rada Budynku wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Zebrania Rady Budynku zwołuje Przewodniczący lub w przypadku jego nieobecności Sekretarz, nie rzadziej niż raz w roku oraz w miarę potrzeb.
3. O terminie i miejscu zebrania oraz porządku obrad członkowie Rady i inne zainteresowane osoby powinny być powiadomione co najmniej na trzy dni przed terminem zebrania.
4. W zebraniach mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele pozostałych statutowych organów Spółdzielni oraz inne osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Budynku.

§ 7

1. Zebranie Rady Budynku prowadzi jej Przewodniczący.
2. Uchwały i inne decyzje Rady Budynku podejmowane są zwykłą większością głosów (więcej głosów „za” niż „przeciw”), w obecności co najmniej połowy członków Rady. Pisma Rady Budynku, których treść została uzgodniona na posiedzeniu, podpisuje Przewodniczący, a uchwały i inne pisma podpisują Przewodniczący oraz Sekretarz.
3. Z zebrania sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący oraz Sekretarz i przekazuje do Zarządu Spółdzielni. Protokół z posiedzenia Rady Budynku może ograniczyć się do podania listy obecnych i krótkiego wyliczenia dokonanych ustaleń. Podjęte uchwały mogą być zaprotokołowane w treści protokołu.
4. Uchwały Rady Budynku mogą być podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość lub na piśmie. Do zwoływania posiedzeń Rady i podejmowania uchwał stosuje się odpowiednio paragrafy 4¹-4⁴ artykułu 35 ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze”, w związku z art. 35 par. 3 tejże ustawy.

VI - Postanowienia końcowe

§ 8

Wszelkie sprawy nie zawarte w niniejszym Regulaminie a dotyczące sposobu obradowania rozstrzyga Przewodniczący Rady Budynku.

§ 9

Opinie i wnioski Rady Budynku sprzeczne z przepisami prawa są nieważne.

§ 10

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12 maja 2025 uchwałą nr 15/2025 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Równocześnie traci moc Regulamin poprzedni, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2024 z 24 października 2024.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Arkadiusz Łepecki

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przemysław Wyszkowski

