

Zasady podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową

I. Podstawa prawna

Podstawą prawną uchwalenia przez Radę Nadzorczą „Zasad podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową” są:

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali,
- 3) ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny,
- 4) Statut Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia ogólne

1. Na podstawie art. 27 ust. 2 i ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 22 ustawy o własności lokali, do podjęcia przez Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną potrzebna jest uchwała właścicieli lokali w danej nieruchomości, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
2. Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną podejmuje Zarząd Spółdzielni samodzielnie.
3. W ramach czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, Zarząd Spółdzielni podejmuje wszelkie decyzje i dokonuje wszelkiego rodzaju czynności dotyczące nieruchomości wspólnej, konieczne w toku normalnej eksploatacji i utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia.
4. Ocena danej czynności jako nieprzekraczającej zwykłego zarządu nieruchomością należy do Zarządu Spółdzielni, z uwzględnieniem wszystkich okoliczności umożliwiających dokonanie właściwej kwalifikacji i wiążących się z tym skutków.
5. Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną niezbędna jest uchwała właścicieli lokali podejmowana w trybie określonym w pkt III niniejszych Zasad.

III. Tryb podejmowania uchwał

1. Uchwały właścicieli podejmowane są w drodze indywidualnego zbierania głosów w formie pisemnej.
2. Projekt uchwały, który przygotowuje Zarząd Spółdzielni, wywieszony zostaje w gablotach na klatkach schodowych w nieruchomości, której dotyczy. Właściciele lokali w tej nieruchomości otrzymują projekt uchwały do oddawczej skrzynki pocztowej, a w przypadku wskazania przez właściciela lokalu adresu do korespondencji poza zasobami Spółdzielni, projekt uchwały wysyłany jest za pośrednictwem poczty.
3. W terminie 14 dni od daty sporządzenia projektu uchwały, właściciele lokali mogą oddać głos „za” lub „przeciw” uchwale w siedzibie Administracji Osiedla właściwej dla położenia nieruchomości, której dotyczy uchwała.
4. Ponadto właściciele lokali mogą złożyć w formie pisemnej oświadczenie w zakresie oddania głosu „za” lub „przeciw” uchwale w siedzibie Zarządu Spółdzielni przy ul. Morelowej 34 w Zielonej Górze lub złożyć je w skrzynce „Bieżąca korespondencja Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” znajdującej się na parterze klatek schodowych w budynkach.
5. Oświadczenie, o którym mowa w pkt 4 może być również przesłane na adres Spółdzielni za pośrednictwem poczty lub drogą mailową, jednakże w taki sposób, żeby Spółdzielnia mogła zapoznać się z jego treścią w terminie określonym w pkt 3.
6. Pisemne oświadczenia właścicieli lokali, o których mowa w pkt 4 i 5 stanowią załącznik do uchwały, której dotyczą.
7. W terminie 21 dni roboczych od dnia zakończenia głosowania na uchwałę, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić właścicieli lokali o wynikach głosowania. Zawiadomienie o podjęciu/nie podjęciu uchwały umieszczane jest w gablotach na klatkach schodowych nieruchomości, której dotyczy. Właściciele lokali otrzymają zawiadomienie o podjęciu/nie podjęciu uchwały do oddawczej skrzynki pocztowej, a w przypadku wskazania adresu do korespondencji poza zasobami Spółdzielni za pośrednictwem poczty.

IV. Zasady obliczania głosów

1. Uchwały właścicieli podejmowane są większością głosów liczoną udziałami.
2. W imieniu Spółdzielni posiadającej udziały w nieruchomości wspólnej, głos „za” lub „przeciw” podjęciu uchwały oddaje Zarząd Spółdzielni, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy mieszkańców w danej nieruchomości.

3. W przypadku współwłasności lokalu w częściach ułamkowych każdy ze współwłaścicieli głosuje oddzielnie w ramach posiadanego udziału. Udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.
4. Współwłaściciel lokalu może oddać głos za pozostałych współwłaścicieli tego lokalu, pod warunkiem przedłożenia pełnomocnictwa rodzajowego udzielonego w formie pisemnej, obejmującego umocowanie do głosowania nad uchwałami w imieniu pozostałych współwłaścicieli lokalu.
5. Jeżeli lokal stanowi majątek wspólny małżonków, do głosowania nad uchwałami nie jest wymagane pełnomocnictwo drugiego małżonka. Dla ważności głosu wystarczy podpis na uchwale złożony przez jednego z małżonków, co nie wyklucza sytuacji, w której obydwójce małżonkowie razem głosują nad uchwałą. Każdy z małżonków może sam wykonywać prawo głosu chyba, że drugi małżonek sprzeciwił się dokonaniu czynności i zawiadomił o tym Zarząd Spółdzielni przed jej dokonaniem.
6. Właściciel lokalu może udzielić osobie fizycznej pełnomocnictwa rodzajowego, obejmującego umocowanie do głosowania nad uchwałami w jego imieniu. Pełnomocnictwo powinno być sporządzone w formie pisemnej i przedłożone Zarządowi Spółdzielni.

V. Postanowienia końcowe

Niniejsze Zasady zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą ZSM Uchwałą nr/2019 z dnia 26.11.2019 r. i obowiązują od dnia ich uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Niemczyk
Teresa Niemczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jan Skwaryło
Jan Skwaryło