

Poradnik dla Rad Domów – Nieruchomości - wstęp.

Podstawy prawne :

- 1/ Ustawa „ Prawo spółdzielcze ”- z dnia 16.09.1982, Dz. U. rok 2003, Nr 188, poz. 1848,
- 2/ Ustawa „ o spółdzielniach mieszkaniowych ” z dnia 15.12.2000 roku, Dz. U. rok 2003, Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami,
- 3/ Ustawa „o gospodarce nieruchomościami” z dnia 21.08.1997 roku – Dz. U. 1997, nr 115, poz. 741,
- 4/ Ustawa „ Kodeks cywilny” z dnia 23.05.1964, z późniejszymi zmianami, Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93,
- 5/ „Statut” MSM „Energetyka”- uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków, w dniu 24.11.2007 roku i zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w dniu 15.09.2008,
- 6/ „Regulamin Zebrania Domowego – Nieruchomości”, zatwierdzony Uchwałą Nr 10, z dnia 31.03.2009 roku Rady Nadzorczej,
- 7/ „Regulamin Rad Domów – Nieruchomości”, zatwierdzony Uchwałą Nr 11, z dnia 31.03.2009 Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”,
- 8/ „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali” w MSM „Energetyka”, stanowiący Załącznik do Uchwały nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 22.01.2008 roku”, zatwierdzony Uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 27.01.2009 roku,
- 9/ „Regulamin udzielania zamówień publicznych na roboty budowlane, dostawy i usługi”- uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 24, w dniu 16.12.2008 roku,
- 10/ „Regulamin wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu”- zatwierdzony Uchwałą nr 12, z dnia 31.03.2005 roku, ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą nr 6, z dnia 27.03.2007 roku.

Używane skróty ;

- KC** - Kodeks Cywilny,
RO - Rada Osiedla,
ZD - N - Zebranie Domu – Nieruchomości,
RD - N - Rada Domu – Nieruchomości,
AO - Administracja Osiedla.

1. Definicje Ustawowe i Statutowe w MSM „Energetyka” ;

Nieruchomość budynkowa – to trwale związany z gruntem budynek, lub grupa budynków, które na podstawie przepisów szczególnych nie stanowią części składowej nieruchomości gruntowej, lecz są odrębnym od gruntu przedmiotem własności – *zgodne z art. 46 §1 Kodeksu Cywilnego.*

Nieruchomość gruntowa – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności – *zgodnie z art. 4, pkt. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.*

Rada Domu – Nieruchomości (RD – N) i Zebranie Domowe – Nieruchomości (ZD – N) są Statutowymi organami MSM „Energetyka”, którym przyznane zostały określone w Statucie zadania i związane z nimi kompetencje oraz uprawnienia w zakresie decydowania o sprawach danego budynku – nieruchomości.

Rada Domu - Nieruchomości jest organem Spółdzielni powołanym przez **Zebranie Domowe - Nieruchomości** – *na podstawie § 100, pkt.1 Statutu i § 7, pkt. 1Regulaminu Zebrania Domowego – Nieruchomości.*

Zebranie Domowe - Nieruchomości (ZD – N) jest organem tworzonym przez członków spółdzielni zamieszkujących daną nieruchomość. Członkowie spółdzielni zamieszkujący daną nieruchomość tworzą jedno **Zebranie Domu - Nieruchomości** bez względu na liczbę budynków w tej nieruchomości. Granice nieruchomości ustala się przy uwzględnieniu podziału ustalonego przez Zarząd Spółdzielni oraz odpowiednich przepisów prawa cywilnego – *zgodnie z § 99, pkt.1 Statutu.*

Organy spółdzielcze wybrane zgodnie z przepisami sprzed 15.09.2008 roku, tj. przed wprowadzeniem nowego Statutu, spośród mieszkańców jednego z budynków i działające w obrębie tego budynku w nieruchomości wielobudynkowej, nie posiadają w aktualnym stanie prawnym kompetencji wynikających ze Statutu dla **RD - N**, gdyż w danej nieruchomości może **istnieć jedynie jedna RD - N wybrana przez ZD - N, a więc wszystkich mieszkańców danej nieruchomości bez względu na liczbę budynków** – *zgodnie z § 99, ustęp 1 Statutu.*

Członkowie **RO** i **RD - N** podlegają odpowiedzialności wewnątrz spółdzielczej – *zgodnie z § 66, pkt.8 Statutu.*

2. Informacje prawne - wyjaśnienia do definicji Statutowych MSM „Energetyka” :

Jak wynika z powyższego, w nieruchomościach wielobudynkowych, tak samo jak w nieruchomościach jednobudynkowych obowiązuje jedna i ta sama zasada – jest jedno **ZD - N**, które wybiera jedną (wspólną dla całej nieruchomości) **RD - N**. Stąd też w Statucie wprowadzona została dwuczłonowa nazwa organów (**RD – N** i **ZD - N**), aby odpowiadała ona stanowi faktycznemu w nieruchomościach zarówno jedno jak i wielobudynkowych.

Oznacza to, że w nieruchomościach wielobudynkowych, nie mogą powstawać oddzielne dla każdego budynku **Rady Domów**. Takiego rozwiązania nie przewiduje Statut Spółdzielni, który w tym zakresie kierował się dyrektywą ustawową podziału zasobów Spółdzielni na nieruchomości, a nie na budynki. To rozwiązanie było stosowane, ale tylko do czasu zatwierdzenia nowego Statutu MSM „Energetyka”, obowiązującego od 15.09.2008 roku, czyli zatwierdzenia go przez Sąd Rejonowy. W konsekwencji decyzje zastrzeżone w Statucie i odpowiednich regulaminach do kompetencji **RD - N** może podjąć jedynie ten właściwy organ wyłoniony w przewidzianym statutowo trybie.

Oznacza to, że **Rady Domów** wybrane na gruncie poprzedniego stanu prawnego dla budynku należącego aktualnie do nieruchomości wielobudynkowej nie korzystają już (po nowelizacji Statutu) z wcześniejszych statutowych uprawnień, albowiem teraz uprawnienia te przysługują jedynie **RD - N** wspólnej dla całej nieruchomości.

Inną kwestią, wskazaną w tym miejscu jedynie na marginesie niniejszych rozwiązań, jest zastrzeżenie pewnych kompetencji związanych z zaciągnięciem zobowiązań finansowych na rzecz mieszkańców poszczególnych budynków w nieruchomościach wielobudynkowych. Uprawnienia te zagwarantowane zostały jednak indywidualnie mieszkańcom, których zgoda wyrażona większością głosów, wymagana jest we wskazanych kwestiach w Regulaminie **ZD – N**.

3. Zasady gospodarki środkami remontowymi poszczególnych nieruchomości – budynków :

1. Podstawowym źródłem środków na remonty jest fundusz remontowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Oprócz podstawowych odpisów na fundusz remontowy nieruchomości może on być dodatkowo zasilony z dodatniego wyniku finansowego uzyskanego w pozostałej działalności gospodarczej na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia MSM „Energetyka”. Ponadto część kosztów remontów przypadająca na lokale użytkowe jest finansowana bezpośrednio w ramach kosztów eksploatacji tych lokali.
3. W ramach planowanych rocznych środków remontowych poszczególnych nieruchomości –

budynków, **RO** ustala wielkość niezbędnych nakładów na remonty o znaczeniu ogólnosiedlowym, tj. remontów dróg, chodników i instalacji na terenach użytkowanych wspólnie przez mieszkańców osiedla itp. Nakłady te obciążają środki remontowe każdej nieruchomości – budynku proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali.

4. Pozostałe środki remontowe danej nieruchomości – budynku w pierwszej kolejności przeznaczają się na naprawy i remonty wynikające z przepisów Prawa Budowlanego, decyzji Nadzoru Budowlanego i innych organów administracji państwowej, a następnie na inne remonty zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeglądów technicznych i przyjętego przez **RO** standardu, Np. klatek schodowych i innych remontów budynku. Decyzje o przeznaczeniu środków podejmuje odpowiednio **ZD - N** lub **RD - N** zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Kierownik **AO** jest obowiązany uzgodnić z **RD - N** zakres rzeczowy remontów planowanych do wykonania w każdym budynku. W budynkach, w których nie zostały powołane **RD - N** Kierownik **AO** uzgadnia zakres remontów z **RO**.
6. Kierownik **AO** informuje **RD - N** o konieczności wykonania w budynku remontów, wynikających z Prawa Budowlanego lub innych przepisów ogólnych i decyzje w tym względzie podejmuje samodzielnie.
7. Kierownik **AO** ma obowiązek powiadomić mieszkańców o planowanych do wykonania w danym roku remontach poprzez zamieszczenie odpowiedniej informacji na tablicach ogłoszeń.

4. Kompetencje Rad Domów – Nieruchomości :

- 1) współdziałanie z zamieszkującymi daną nieruchomość mieszkańcami dla utrzymania właściwego stanu technicznego i estetycznego tej nieruchomości oraz występowanie w sprawach nieruchomości w imieniu jej mieszkańców,
- 2) uzgadnianie z **AO** rocznych planów remontowych nieruchomości,
- 3) udział w okresowych komisyjnych przeglądach nieruchomości oraz wnioskowanie odpowiednich działań technicznych i organizacyjnych,
- 4) wnioskowanie bieżących działań **AO** w zakresie danej nieruchomości,
- 5) prawo bieżącego wglądu i kontroli prac remontowych wykonywanych w nieruchomości oraz udział w odbiorach prac remontowych planowanych i doraźnie zgłaszanych przez **AO** prac przeciwwawaryjnych,
- 6) prawo kontroli prawidłowości kosztów eksploatacji nieruchomości oraz prawo wglądu do jej dokumentacji finansowej, w tym do rejestru dłużników tej nieruchomości,
- 7) wnioskowanie na podstawie uchwały **ZD - N** o wykonanie dodatkowych prac dotyczących nieruchomości finansowych przez jej mieszkańców. Wniosek podjęty w tym trybie podlega wykonaniu przez **AO** z zachowaniem obowiązujących przepisów prawno budowlanych,
- 8) opiniowanie spraw kierowanych do rozpatrzenia przez **RO** lub **AO**,
- 9) zgłaszanie kandydatów do **RO**,
- 10) prowadzenie działań zmierzających do tworzenia wśród mieszkańców poczucia wspólnoty interesów, a także organizacja pomocy osobom potrzebującym,
- 11) ocena pracy **AO**, zgłaszanie uwag do **RO** oraz wnioskowanie w sprawach premii dla dozorca (sprzątacza) i administratora domu,
- 12) przedstawianie **ZD - N** rocznego sprawozdania ze swej działalności,

- zgodnie z § 101, Statutu,

- 13) **RD - N** może wnioskować o zadysponowanie zgromadzonymi wpływami, z korzyści wpływających z opłat stałych za użytkowanie zabudowanych korytarzy. Powinny być one naliczane na rzecz domu, w którym zabudowa ma miejsce i księgowane na odrębnym koncie, na cele związane z naprawami i poprawą estetyki domu i jego otoczenia,

- zgodnie z § 58, pkt. 7 Statutu.

5. Udział Rad Domów – Nieruchomości w pracach Komisji przetargowej :

1. Rada Domu – Nieruchomości może brać udział w pracach komisji przetargowej, jako „przedstawiciel” lub „obserwator”, zamówienia które dotyczy danego domu – nieruchomości, w zależności od uwarunkowań podanych niżej.

a) Gdy przetarg dotyczy prac jedynie w danej nieruchomości :

W skład Komisji przetargowej wchodzi co najmniej trzy osoby, w tym w przypadku robót finansowanych ze środków będących w dyspozycji RD – N wybrany przez zainteresowaną RD – N jej **przedstawiciel** - zgodnie z § VIII, pkt.14, pkt. 2 Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.

b) Gdy przetarg dotyczy robót w wielu nieruchomościach RD – N uczestniczy tylko jako **obserwator**, według zasad podanych niżej,

W pracach Komisji Przetargowej mogą z głosem doradczym uczestniczyć jako **obserwatorzy** – zgłoszeni przez Przewodniczącego (Prezesa) właściwego organu statutowego, co najmniej trzy dni przed terminem otwarcia ofert przedstawiciele RD - N, których dotyczy zamówienie - zgodnie z §VIII, pkt. 14, pkt.3 Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.

Obserwator – ma obowiązek wnieść swoje uwagi w formie pisemnej do protokołu postępowania przetargowego przed jego podpisaniem. Obserwator uczestniczy w Komisji Przetargowej z upoważnienia organów statutowych zamawiającego, może – w wypadku stwierdzenia poważniejszych uchybień w postępowaniu – odmówić podpisania protokołu i wnieść w ciągu trzech dni odpowiednio uzasadniony protest do zatwierdzającego - zgodnie z § VIII, pkt. 14, ppkt.21 Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.

2. Rada Domu – Nieruchomości opiniuje udzielenie zamówienia na roboty konserwacyjne i przeglądy oraz na usługi zawarte na czas ściśle określony można przedłużyć na kolejny okres pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii RO lub poszczególnych RD – N - zgodnie z § 5, pkt.9 Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.

3. Inne uprawnienia Zebrania Domowego – Nieruchomości :

Zamawiający ma prawo umieścić zapisy w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, dopuszczające możliwość wypłacania zaliczki na poczet wykonywanych prac pod warunkiem uzyskania akceptacji ZD - N lub RO oraz Zarządu Spółdzielni. Kwota zaliczek nie może przekroczyć 40 % wartości Umowy - zgodnie z § I, pkt. 24 Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.

Przy zamówieniu z wolnej ręki , zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zachodzi, co najmniej jedna z następujących okoliczności :

- 1) wartość zamówienia nie przekracza 10 000 euro,
- 2) na wniosek ZD - N, gdy wartość zamówienia nie przekracza 20 000 euro,
- 3) na wniosek ZD - N, gdy wartość zamówienia przekracza 20 000 euro, ale jest nie większa niż roczny odpis na fundusz remontowy nieruchomości, a wskazany Wykonawca spełnia łącznie warunki :

a/ wykonał na rzecz MSM „Energetyka” co najmniej jedno zadanie w ciągu ostatnich 3 lat,

b/ uzyskał pozytywną ocenę AO za dotychczas wykonane prace,

- zgodnie z § VII, pkt.3 Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.