Regulamin Rady Nieruchomości

REGULAMIN DZIAŁANIA RAD NIERUCHOMOŚCI (BUDYNKÓW)
Spółdzielni Mieszkaniowej w Łazach

§ 1

Rada Nieruchomości jest wybierana w przypadku dokonania podziału zasobów Spółdzielni na wydzielone nieruchomości przez Radę Nadzorczą.

§ 2

Rada Nieruchomości jest przedstawicielem osób posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także prawo odrębnej własności lokalu w budynku wielorodzinnym i reprezentuje ich interesy wobec administracji i władz Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3

1. Rada Nieruchomości jest wybierana przez osoby wymienione w § 2 zamieszkujące wydzieloną nieruchomość wg zasady „jedno mieszkanie – jeden głos" zwykłą większością głosów. Radę Nieruchomości wybiera się na okres 3 lat.
2. O terminie i miejscu zebrania organizacyjnego Zarząd Spółdzielni zawiadamia mieszkańców nieruchomości poprzez umieszczenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w budynku administracji i na klatkach schodowych wydzielonej nieruchomości.
3. W zebraniu mają prawo brać udział z głosem decydującym osoby wymienione w § 2 zamieszkałe w danej wydzielonej nieruchomości, nadto z głosem doradczym członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz zaproszeni goście.
4. Zebranie odbywa się bez względu na liczbę obecnych zamieszkujących wydzieloną nieruchomość.
5. Członków Rady Nieruchomości wybiera się w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wg zasady „jedno mieszkanie – jeden głos" zwykłą większością głosów. Członkiem Rady Nieruchomości może być osoba wymieniona w
   § 2, zamieszkująca wydzieloną nieruchomość, która wyraziła zgodę na kandydowanie. Odwołanie członka Rady Nieruchomości następuje także w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Zebranie może podjąć taką uchwałę również w głosowaniu tajnym.
6. Rada Nieruchomości składa się z nie mniej niż 2 osób.
7. Przy obliczaniu wymaganej ilości głosów przy wyborze na członka Rady Nieruchomości i jego odwołaniu uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

§ 4

Działalność Rady Nieruchomości w odróżnieniu od innych organów Spółdzielni sprowadza się do terenu wydzielonej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej i problemów z nią związanych.
Adresatami działań Rady Nieruchomości są przede wszystkim mieszkańcy i użytkownicy tej nieruchomości oraz organy Spółdzielni.

§ 5

Rada Nieruchomości zobowiązana jest do składania raz w roku sprawozdania ze swej działalności.

§ 6

1. Do zakresu działania Rady Nieruchomości w szczególności należy:

1. współpraca z Radą Nadzorczą, Zarządem w zakresie ustalania planów remontów nieruchomości oraz zgłaszanie usterek powstałych podczas eksploatacji nieruchomości,
2. dbałość o mienie wspólne w obrębie nieruchomości oraz mienie przyległe do nieruchomości,
3. szerzenie kultury współżycia mieszkańców, tworzenie dobrosąsiedzkich stosunków oraz prowadzenie postępowania pojednawczego pomiędzy mieszkańcami nieruchomości,
4. opiniowanie i wnioskowanie wysokości odpisów na remonty dla wydzielonych nieruchomości,
5. współpraca z Radą Nadzorczą, Zarządem w zakresie utrzymania infrastruktury osiedlowej w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym (dotyczy sieci c.o., wod. – kan. , elektrycznych, gazowych, altanek śmietnikowych, placów zabaw, boisk sportowych, chodników, dojazdów, zieleni, itp.),
6. znajomość wyników finansowych reprezentowanej nieruchomości, wyciąganie wniosków oraz informowanie o tym mieszkańców,
7. opiniowanie wszystkich spraw i zjawisk zachodzących w nieruchomości i przedkładanie tych opinii Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
8. występowanie z wnioskami do Zarządu Spółdzielni o udzielenie pożyczek na niezbędne remonty, które nie znajdują pokrycia finansowego w bieżących wpływach czynszowych,
9. udział w komisjach przetargowych i wybór ofert dotyczących robót na terenie własnej nieruchomości,
10. uczestnictwo w odbiorze wszystkich wykonywanych robót remontowych dotyczących wydzielonej nieruchomości.
11. udział - w razie potrzeby – w okresowych odczytach głównych liczników zużycia mediów w budynkach oraz zapoznawanie się z okresowymi rozliczeniami zużycia mediów,
12. zapoznanie się, analizowanie i zgłaszanie uwag do rozliczenia kosztów eksploatacyjnych nieruchomości.

§ 7

1. Rada Nieruchomości w głosowaniu jawnym wybiera ze swego grona przewodniczącego.
2. Przewodniczący Rady Nieruchomości organizuje i inicjuje pracę Rady Nieruchomości.
3. Posiedzenia Rady Nieruchomości odbywają się w miarę potrzeb z tym, że nie rzadziej niż raz na pół roku.
4. Posiedzenia Rady Nieruchomości zwołuje przewodniczący.

5. Posiedzenie Rady Nieruchomości może być również zwołane na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, Zarządu, 1/3 osób wymienionych w § 2 zamieszkałych w nieruchomości, w terminie 7 dni od daty otrzymania wniosku przez Radę Nieruchomości.
6. O terminie, miejscu i porządku posiedzeń członków Rady Nieruchomości zawiadamia się przez umieszczenie ogłoszeń w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej i na klatkach schodowych wydzielonej nieruchomości a inne zaproszone osoby przez pisemne powiadomienie.

§ 8

1. Posiedzenie prowadzi przewodniczący Rady Nieruchomości zapoznając zebranych z tematyką posiedzenia. Następnie przeprowadza się w sprawach umieszczonych w porządku zebrania dyskusję, po której członkowie Rady Nieruchomości podejmują uchwały lub wnioski skierowane wg kompetencji do właściwych organów Spółdzielni w celu ich rozpatrzenia.
2. Głosowanie na posiedzeniach Rady Nieruchomości odbywa się jawnie, chyba że, członkowie Rady zwykłą większością głosów obecnych na posiedzeniu postanowią inaczej.
3. Członek Rady Nieruchomości nie uczestniczy w głosowaniu dotyczącym jego osobiście.
4. Uchwały Rady Nieruchomości nie mogą być sprzeczne z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Prawem Spółdzielczym, Statutem Spółdzielni, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
5. Zarząd Spółdzielni udziela odpowiedzi Radzie Nieruchomości na wnioski i uchwały w terminie miesiąca od daty otrzymania protokołu z posiedzeń Rady Nieruchomości.

§ 9

Rada Nieruchomości zasięga opinii mieszkańców bądź w drodze wyrażania opinii na zebraniach mieszkańców, bądź też w drodze indywidualnego zbierania podpisów.

§ 10

Rada Nieruchomości w najbardziej istotnych i ważnych sprawach, przy pomocy Spółdzielni Mieszkaniowej, może zorganizować wśród mieszkańców nieruchomości referendum.
O zamiarze przeprowadzenia referendum Rada Nieruchomości informuje Radę Nadzorczą.

§ 11

W przypadku, gdy po zakończeniu kadencji Rady Nieruchomości, pomimo dwukrotnego zwołania zebrania osób posiadających tytuły prawne wymienione w § 2 do lokali w tej nieruchomości w celu wybrania nowej Rady nie dojdzie do jej wyboru, wszystkie decyzje związane z funkcjonowaniem tej nieruchomości podejmuje Zarząd w oparciu o przepisy zwykłego zarządu.

§12

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 22/2011 z dnia 09.08.2011 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.