

Regulamin

RADY NIERUCHOMOŚCI

Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wejherowie

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Rada Nieruchomości stanowi pochodzącą z wyboru – stałą reprezentację mieszkańców danej nieruchomości, działającą w oparciu o przepisy art. 35 Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze, przepisu § 49 pkt 1-5 Statutu WSM oraz niniejszego Regulaminu.
2. Rada Nieruchomości jest statutowym organem Spółdzielni. Ocena jej pracy należy do członków danej nieruchomości oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Przez „mieszkańców nieruchomości” rozumie się osoby, którym przysługuje w danej nieruchomości prawo odrębnej własności do lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu.
4. Przez „członków spółdzielni” rozumie się osoby, które są członkami spółdzielni i korzystają z pełni praw przysługujących członkom spółdzielni, wynikającym ze statutu.
5. Rada Nieruchomości działa w obrębie danej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej.

II. Wybory i odwoływanie Rady Nieruchomości

§ 2

1. Rada Nieruchomości wybierana jest w drodze wyborów bezpośrednich, spośród członków Spółdzielni, których lokale znajdują się w danej nieruchomości.
2. Wyboru Rady Nieruchomości dokonują członkowie spółdzielni zwykłą większością głosów obecnych na zebraniu w głosowaniu tajnym, zgodnie z zasadą: jedno mieszkanie – jeden głos.
3. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Przy równej liczbie głosów decyduje wynik dodatkowego tajnego głosowania.
4. Na pierwszym posiedzeniu Rady Nieruchomości wybrani członkowie Rady Nieruchomości dokonują wyboru Przewodniczącego, Zastępcy i Sekretarza. Wyboru prezydium Rady Nieruchomości dokonuje się w sposób jawny.
5. Kadencja Rady Nieruchomości trwa 3 lata, zgodnie z kadencją Rady Nadzorczej.

6. Jeżeli pomimo dwukrotnego wyznaczenia terminu zwołania zebrania w celu wyboru Rady Nieruchomości nie dojdzie do formalnego wyboru składu tej Rady, to uważa się, iż członkowie nie wyrażają zgody na jej funkcjonowanie w nieruchomości.
Decyzję taką mogą podjąć również członkowie w ten sposób, że większością głosów decydują o powyższym.
7. Do zwołania kolejnego zebrania w celu powołania Rady Nieruchomości Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest ponownie, na żądanie większości członków danej nieruchomości.

§ 3

1. Mieszkańcy, po zebraniu co najmniej 10% podpisów od członków, reprezentujących poszczególne mieszkania, mogą żądać zwołania Zebrania Mieszkańców nieruchomości, w celu odwołania całej Rady Nieruchomości lub poszczególnych jej członków.
2. Wniosek o odwołanie Rady Nieruchomości lub pojedynczego członka winien być zgłoszony na piśmie i złożony u Kierownika Administracji.
3. W przypadku wniosku o odwołanie Rady Nieruchomości należy zwołać zebranie w przeciągu 1 m-ca. Udział w zebraniu biorą przedstawiciele Zarządu i Rady Nadzorczej.
4. W przypadku rażącego naruszania interesów mieszkańców danej nieruchomości przez Radę Nieruchomości, Rada Nadzorcza W.S.M . może zawiesić Radę Nieruchomości do czasu wyborów nowej Rady .Mieszkańcy członkowie spółdz. podejmą uchwałę o ewentualnym odwołaniu Rady Nieruchomości w głosowaniu tajnym zgodnie &4 pkt.3e
5. Członkom Rady Nieruchomości, co do których zgłoszono wniosek o odwołanie lub zawieszenie, należy udzielić głosu przed zarządzeniem głosowania (o ile byli obecni na zebraniu mieszkańców).
6. Odwołanie Rady Nieruchomości lub jej członków następuje w głosowaniu tajnym, członków spółdzielni (2/3), niezależnie od liczby uczestników, jeżeli zebranie zostało poprawnie zwołane (każdy członek nieruchomości został poinformowany o zebraniu).

III. Skład Rady Nieruchomości

§ 4

1. W skład Rady Nieruchomości wchodzi od 3 do 5 członków Spółdzielni wybranych przez zebranie mieszkańców danej nieruchomości , nie zalegających z opłatami za eksploatację.
2. Liczbę członków Rady Nieruchomości ustala zebranie mieszkańców nieruchomości w dniu jej wyboru.
3. Utrata mandatu członka Rady Nieruchomości następuje w przypadku:

- a) śmierci członka Rady Nieruchomości,
 - b) rezygnacji z funkcji członka Rady Nieruchomości,
 - c) ustania członkostwa w spółdzielni,
 - d) zmiany mieszkania w przypadku zmiany nieruchomości ,
 - e) odwołania członka Rady Nieruchomości przez zebranie członków spółdzielni większością 2/3 głosów, w głosowaniu tajnym,
 - f) posiada zaległości za użytkowanie lokalu w myśl § 44 Statutu WSM.
4. Wybory uzupełniające – w przypadku niepełnego składu liczebnego Rady Nieruchomości dokonuje się w następującym trybie:
- a) Na członka Rady Nieruchomości wchodzi kandydat, który na zebraniu wyborczym uzyskał kolejno – najwięcej głosów.
 - b) Na wniosek Rady Nieruchomości – Zarząd zwołuje zebranie mieszkańców nieruchomości, na którym dokonuje się wyboru uzupełniającego.
 - c) W przypadku, gdy Rada Nieruchomości liczy mniej niż 3 członków, zebranie mieszkańców zwołuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy, na którym dokonuje się wyboru Rady Nieruchomości lub wyboru uzupełniającego.
5. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
6. Udział w pracach Rady Nieruchomości ma charakter społeczny.

IV. Zakres działania Rady Nieruchomości

§ 5

1. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy:
- a) Organizowanie zebrań mieszkańców danej nieruchomości.
 - b) Zwoływanie przynajmniej raz w roku zebrania członków spółdzielni, zamieszkałych w danym budynku, w celu zaopiniowania planów remontowych i uzasadnionego wydatkowania środków finansowych z funduszu remontowego nieruchomości.
 - c) Współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni przy ustalaniu planów gospodarczych, w zakresie dotyczącym nieruchomości.
 - d) Opiniowanie wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości na podstawie oceny stanu technicznego nieruchomości .
 - e) Opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości.
 - f) Decydowanie o rozdysponowaniu i zmianie przeznaczenia pomieszczeń gospodarczych i ogólnodostępnych budynku.

- g) Opiniowanie pracy służb spółdzielni w zakresie obsługi administracyjnej i porządkowej terenu nieruchomości, nie zalegających z opłatami za eksploatację .
 - h) Wyrażanie opinii w zakresie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców danej nieruchomości.
 - i) Czuwanie nad przestrzeganiem porządku domowego oraz współdziałanie w likwidowaniu sporów pomiędzy sąsiadami.
 - j) Uczestnictwo, jako obserwator, w odbiorach wykonywanych robót remontowych i usługowych w danej nieruchomości.
 - k) Występowanie z wnioskiem w sprawie wysokości opłat stawek na fundusz remontowy w danej nieruchomości, po uzyskaniu pisemnej zgody lub podjętej uchwały mieszkańców (3/4 głosów lub podpisów).
 - l) Organizowanie pomocy sąsiedzkiej.
2. Rada Nieruchomości w swojej działalności winna być inicjatorem dbałości mieszkańców o estetykę w otoczeniu nieruchomości, podejmować takie działania, by mieszkańcy czuli się w pełni współgospodarzami nieruchomości.
 3. Rada Nieruchomości działa dla dobra i na rzecz mieszkańców danej nieruchomości.

§ 6

1. W celu wykonywania swoich działań Rada Nieruchomości ma prawo:
 - a) wglądu w dokumentację finansową, dotyczącą wydatków i dochodów nieruchomości,
 - b) wglądu w dokumentację, która wymaga od Rady Nieruchomości opinii,
 - c) wglądu w rejestr zadłużonych mieszkańców nieruchomości.

V. Tryb zwoływania posiedzeń i zasady obradowania Rad Nieruchomości

§ 7

1. Posiedzenia Rady Nieruchomości odbywają się w miarę potrzeb i według uznania jego członków.
2. Posiedzenie Rady Nieruchomości może być zwołane:
 - przez Przewodniczącego Rady Nieruchomości,
 - przez innego członka Rady Nieruchomości, upoważnionego przez Przewodniczącego,
 - Uchwałą Zarządu lub Rady Nadzorczej z określeniem celu i daty posiedzenia.
3. O czasie i miejscu oraz porządku obrad – członkowie Rady Nieruchomości winni być poinformowani telefonicznie, przynajmniej na 3 dni przed datą posiedzenia. Dotyczy to również zawiadomienia ewentualnych zaproszonych gości.

4. Zmiana Porządku obrad winna być zgłoszona przed rozpoczęciem posiedzenia i przyjęta w głosowaniu jawnym.
5. Rada Nieruchomości może odbyć posiedzenie z pominięciem terminu i trybu, o którym mowa w Ust. 3 pod warunkiem, że informacje o posiedzeniu i jego porządku otrzymali wszyscy członkowie Rady Nieruchomości, a 2/3 składu Rady Nieruchomości wyraziło zgodę.

§ 8

1. Posiedzenie Rady Nieruchomości prowadzi Przewodniczący lub wyznaczony członek Rady.
2. Głosowanie nad **podjęciem wniosku** odbywa się w trybie jawnym, a do ich ważności wymagana jest obecność 2/3 składu Rady Nieruchomości, w tym Przewodniczącego lub Zastępcy.
3. Podjęcie **wniosek**ów w sprawach obciążeń finansowych nieruchomości wymaga zgody większości mieszkańców (tj.: 3/4).

Podjęcie **wniosek**ów w sprawach obciążeń finansowych nieruchomości dotyczących umowy o udzielenie kredytu z instytucją finansową wymaga zgody wszystkich mieszkańców.

4. Posiedzenia Rady Nieruchomości mogą być protokołowane przez Sekretarza lub innego członka Rady i powinny zawierać:
 - datę posiedzenia,
 - listę obecności,
 - porządek obrad,
 - opis diskutowanych tematów,
 - treść wniosków i uchwał,
 - wyniki głosowania z zaznaczeniem: kto głosował „za”, a kto „przeciw”.

Protokół z posiedzenia podpisuje Przewodniczący Rady Nieruchomości. Wnioski uchwały podpisuje cały skład Rady Nieruchomości. Wzór wniosku/uchwały stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.

5. **Podjęte i zatwierdzone wnioski przez Radę Nieruchomości, Zarząd Rady Nieruchomości przedkłada Zarządowi Spółdzielni do analizy i rozpatrzenia.**

VI. Zasady współpracy mieszkańców z Radą Nieruchomości

§ 9

1. Rada Nieruchomości formułuje wnioski, po uprzedniej konsultacji z mieszkańcami nieruchomości, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych w Statucie Spółdzielni i Regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Konsultacje polegają na włączeniu mieszkańców nieruchomości do podejmowania wspólnych decyzji i rozwiązywania problemów na płaszczyźnie współuczestnictwa i zaangażowania mieszkańców, stwarzając możliwość wyrażania swojej opinii, poglądów, uwag, przemyśleń i odczuć, każdemu zainteresowanemu.
3. Poprzez konsultację należy rozumieć każda informację Rady Nieruchomości, która dotarła do wiadomości wszystkich mieszkańców i co, do której mieli oni możliwość wypowiedzenia się.
4. Za konsultację przyjmuje się:
 - a) odbyte zebranie mieszkańców nieruchomości, po uprzednim indywidualnym powiadomieniu o terminie, tematyce i projekcie uchwał dotyczących nieruchomości.
 - b) Wywieszenie informacji na klatkach schodowych i wrzucenie do skrzynek pocztowych z zaznaczeniem, że w przeciągu 7 dni od daty wywieszenia i wrzucenia do skrzynek pocztowych – swoje uwagi i wnioski mieszkańcy winni składać w podanym w informacji miejscu (administracja, członkowie Rady Nieruchomości).
5. Forma konsultacji należy do decyzji Rady Nieruchomości.

VII. Zebranie mieszkańców nieruchomości, zwoływanie i przebieg

§ 10

1. O zwołaniu zebrania mieszkańców zawiadamia się wszystkich mieszkańców nieruchomości na 7 dni przed planowanym terminem posiedzenia, z podaniem daty, miejsca i porządku posiedzenia. O zebraniu mieszkańców zawiadamia Przew. Rady Nier.
2.
 - a) W zebraniu mieszkańców w przypadku wyborów do Rady Nieruchomości głosowanie odbywa się za pomocą mandatów, które otrzymują członkowie spółdzielni.
 - b) W zebraniu mieszkańców dotyczącym wszelkich spraw dotyczących danej nieruchomości, w głosowaniu jawnym uczestniczą wszyscy mieszkańcy – jedno mieszkanie, jeden głos.
3. W zebraniu mieszkańców mogą uczestniczyć z głosem doradczym:
 - a) członkowie Rady Nadzorczej,
 - b) członkowie Zarządu,

- c) Kierownicy Administracji,
 - d) zaproszeni przez zwołującego zebranie – goście.
4. Zebranie mieszkańców otwiera członek Rady Nieruchomości, Kierownik Administracji lub członek Zarządu Spółdzielni, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania, co uprawnia zebranie do podejmowania ważnych uchwał.
 5. Obecni na zebraniu wybierają Prezydium zebrania: Przewodniczącego, Zastępcę i Sekretarza.
Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, gdy na zebraniu w porządku obrad są wybory do Rady Nieruchomości lub wybory uzupełniające.
 6. Zebranie mieszkańców może być protokołowane przez Sekretarza Rady Nieruchomości lub osobę wyznaczoną.
 7. Protokół winien zawierać:
 - miejsce i datę zebrania,
 - liczbę członków,
 - łączną liczbę mieszkańców,
 - imienny skład wybranego Prezydium zebrania,
 - porządek obrad,
 - przebieg dyskusji,
 - podjęte uchwały/wnioski dotyczące nieruchomości.
 8. Omawianie poszczególnych punktów porządku obrad ustala Przewodniczący zebrania wskazując:
 - kolejność zabierania głosów w dyskusji,
 - czas trwania wypowiedzi.
 9. W sprawach formalnych, dotyczących wniosków w przedmiocie sposobu obradowania, Przewodniczący może udzielić głosu poza kolejnością dla dwóch dyskutantów, z których jeden jest „za” i jeden „przeciw”.
 10. Sprawy dotyczące sposobu obradowania, nie objęte niniejszym Regulaminem, rozstrzyga Prezydium zebrania mieszkańców – zgodnie z ogólnie przyjętymi sposobami obradowania.

VIII. Przepisy końcowe

§ 11

1. Protokoły zebrania mieszkańców i zebrań Rad Nieruchomości przechowuje Administracja Osiedla.

2. Protokoły z Zebrań Nieruchomości są udostępniane mieszkańcom danej nieruchomości na każde żądanie.
3. Rada Nieruchomości działa w ścisłej współpracy z Kierownikiem Administracji Osiedla.
4. Kierownik Administracji Osiedla lub Zarząd, za pośrednictwem Kierownika Administracji zwraca się do Rady Nieruchomości o opinię w sprawach dotyczących nieruchomości.
Rada Nieruchomości przekazuje swoją opinię w terminie 14 dni od daty otrzymania wniosku.
5. W przypadku spraw awaryjnych Kierownik Administracji odbywa konsultacje z Przewodniczącym Rady Nieruchomości i występuje do Zarządu o środki, w celu usunięcia awarii. W przypadku awarii nie wymagającej zwłoki Kier. Adm. podejmuje bezpośrednie działanie.
6. Kierownik Administracji Osiedla jest adresatem wszystkich spraw podejmowanych przez Radę Nieruchomości i odpowiada przed Zarządem Spółdzielni za ich realizację, dotyczących prac remontowych, wykonywanych w zakresie własnym, wynikających z planu, a także spraw awaryjnych.
7. Sprawy sporne między nieruchomościami rozstrzyga Rada Nadzorcza w formie uchwały. Obsługę techniczną Rady Nieruchomości zapewnia administracja Osiedla .

§ 12

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą zgodnie z dyspozycją § 71 pkt 2 Statutu Spółdzielni, w dniu 18-03-2013r. Uchwałą nr.374/03/2013.

[Uchwałą Rady Nadzorczej WSM nr 08/02/2019 wprowadzono zmiany do niniejszego Regulaminu.](#)