



Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCLAW - LOTNISCO
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6

R E G U L A M I N
działania Rad Nieruchomości w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 54 z 26 maja 2008 r.)

Warszawa, 26 maja 2008 r.

Spis treści:

I. Postanowienia statutowe DZIAŁU ÓSMEGO Organy Spółdzielni (§ 97).....	str. 3
II. Postanowienia statutowe dotyczące zasad wyborów do organów Spółdzielni (§§ 134-137).....	str. 3
III. Postanowienia statutowe Rozdziału III Nieruchomość, Rada Nieruchomości (§§ 103 – 107).....	str. 4
IV. Regulamin obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nieruchomości.....	str. 5
A. Organizacja wewnętrzna Rady Nieruchomości.....	str. 5
B. Zwoływanie zebrań	str. 6
C. Zasady obradowania	str. 7
D. Podejmowanie uchwał.....	str. 7
E. Postanowienia końcowe	str. 8

I. Postanowienia statutowe DZIAŁU ÓSMEGO Organy Spółdzielni (§ 97)

§ 97.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Rada Nieruchomości,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Walne Zgromadzenie,
 - 4) Zarząd.
2. Do organów samorządowych mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, na czas kadencji danego organu, określonej statutem.
3. Mandat członka organu samorządowego określonego w ust. 1 pkt 1-2, wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) Odwołania większością 2/3 głosów przez organ powołujący,
 - 2) Zrzeczenia się mandatu,
 - 3) Ustania członkostwa Spółdzielni lub zmiany miejsca zamieszkania.
4. Organy Spółdzielni mogą wyrażać swoje stanowisko w każdej sprawie dotyczącej Spółdzielni, jeśli zostanie ona wprowadzona do porządku obrad we właściwym trybie. W sprawach należących do kompetencji innych organów mogą one podjąć wyłącznie uchwałę o charakterze opinii, postulatu czy zalecenia, pozostawiając podjęcie ostatecznej decyzji właściwemu organowi Spółdzielni.

.....

II. Postanowienia statutowe dotyczące zasad wyborów do organów Spółdzielni (§§ 134-137)

§ 134.

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje, co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
3. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej i Rad Nieruchomości.
4. Członkowie pełniący funkcje w Radach Nieruchomości, nie mogą jednocześnie pełnić funkcji w Radzie Nadzorczej.

§ 135.

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają postanowienia niniejszego Statutu i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 136.

W uzasadnionych przypadkach organy Spółdzielni mogą w sprawach objętych zakresem ich kompetencji zasięgnąć opinii członków w drodze referendum, na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 137.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu wszelkich uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw".

III. Postanowienia statutowe Rozdziału III Nieruchomość, Rada Nieruchomości (§§ 103 – 107)

§ 103.

Nieruchomość obejmuje działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym, na której usytuowano jeden lub więcej budynków.

§ 104.

1. Rada Nieruchomości składa się z nie mniej niż 3 członków. Liczba członków Rady wybieranych z poszczególnych budynków jest proporcjonalna do liczby członków Spółdzielni zamieszkałych w tych budynkach. Z każdego budynku wybierany jest, co najmniej jeden przedstawiciel.
2. Członkowie Rady Nieruchomości, wybierani są zwykłą większością głosów, na zebraniu ogólnym nieruchomości, przy udziale minimum 10% mieszkańców członków Spółdzielni. W przypadku braku udziału, określonego wyżej minimum, kolejne zebranie ogólne nieruchomości władne jest dokonać wyboru bez względu na liczbę obecnych. Nie wykorzystanie przez członków zamieszkałych w danym budynku limitu przedstawicieli nie wstrzymuje prac Rady Nieruchomości.
3. Kadencja Rady Nieruchomości trwa trzy lata.
4. Rada Nieruchomości wybiera spośród swoich członków Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca (zastępcy), sekretarz.
5. W wyniku odwołania lub ustąpienia członka Rady Nieruchomości zebranie członków spółdzielni mieszkańców nieruchomości, dokonuje wyboru swojego przedstawiciela do składu Rady Nieruchomości do końca jej kadencji.
6. Uchwały Rady Nieruchomości muszą być podane do wiadomości zainteresowanych członków, poprzez umieszczenie ich na tablicach ogłoszeń na terenie ich działania.

§ 105.

Do zadań i kompetencji Rady Nieruchomości należy:

- 1) uchwalanie wysokości odpisu na fundusz remontowy nieruchomości na podstawie oceny stanu technicznego zasobów,
- 2) uzgadnianie z ze Spółdzielnią, zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania zasobów w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości,
- 3) opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości oraz wolnych lokali użytkowych w budynkach,
- 4) decydowanie o rozdysponowaniu i zmianie przeznaczenia pomieszczeń gospodarczych w budynkach (suszarnie, świetlice, wspólne magazyny pralnie, wózkownie, rowerownie, schowki itp.),
- 5) decydowanie o wykorzystaniu środków z wpływów z opłat za wdzierżawiane pomieszczenia gospodarcze wymienione w p-kcie 4,
- 6) uczestnictwo w komisjach przetargowych i odbioru robót wykonywanych w budynkach i na terenie nieruchomości,
- 7) ocena pracy służb Spółdzielni w zakresie obsługi administracyjnej i porządkowej terenu nieruchomości,
- 8) podejmowanie innych działań powierzonych przez Radę Nadzorczą,
- 9) składanie, na wniosek Rady Nadzorczej, informacji o pracach Rady Nieruchomości,
- 10) kontrola wykonywania planu remontów i wydatków z nim związanych,
- 11) opiniowanie i kontrolowanie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne na terenie nieruchomości.

§ 106.

Z Radą Nieruchomości ściśle współdziała administrator, wyznaczony przez administrację lub Spółdzielnię.

Zapewnia on również obsługę techniczno-organizacyjną prac Rady Nieruchomości.

§ 107.

Szczegółowy tryb zwoływania zebrań mieszkańców, obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nieruchomości określa regulamin działania organów samorządowych w osiedlach Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. Regulamin organizacji, obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nieruchomości.

A. Organizacja wewnętrzna Rady Nieruchomości.

§ 1.

1. Rada Nieruchomości po każdorazowych wyborach wybiera ze swojego grona prezydium, w skład którego wchodzi:
 - przewodniczący i jego zastępca
 - sekretarz.

W miarę potrzeb, w ramach Rady Nieruchomości mogą być tworzone komisje problemowe. O ilości Komisji problemowych decyduje zebranie ogólne nieruchomości.

2. Dla utrzymania stałej łączności z mieszkańcami nieruchomości Rada Nieruchomości organizuje dyżury członków Rady i podaje je do wiadomości mieszkańców przez ogłoszenie w gablotach w budynkach osiedla.

B. Zwoływanie zebrań

§ 2.

1. Pierwsze zebranie ogólne nieruchomości, po zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sadowym zmian zapisów statutu Spółdzielni tworzących Radę Nieruchomości, w celu wyboru Rady Nieruchomości – zwołuje Rada Nadzorcza.
2. Zebrania Rady Nieruchomości zwołuje Przewodniczący tej Rady lub jego zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nieruchomości w nowej kadencji zwołuje dotychczasowy Przewodniczący lub jego zastępca w terminie do 2 tygodni od jej wyboru. W przypadku nie zwołania zebrania Rady Nieruchomości w podanym wyżej terminie przez Przewodniczącego lub jego zastępcę, pierwsze zebranie Rady Nieruchomości, w celu jej ukonstytuowania się, zwołuje Rada Nadzorcza.
3. Zebrania Rady Nieruchomości zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.
4. Zebranie Rady Nieruchomości powinno zostać zwołane w terminie do 10 dni na pisemny wniosek z podaną tematyką zebrania i uzasadnieniem:
 - Rady Nadzorczej
 - Zarządu
 - Co najmniej 1/5 liczby mieszkańców nieruchomości.

§ 3.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nieruchomości, członkowie Rady zawiadamiani są pisemnie, co najmniej z 5 dniowym wyprzedzeniem. Informacje o zebraniach Rady Nieruchomości powinny być również zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w biurze Spółdzielni.
2. W zebraniach Rady Nieruchomości uczestniczą jej członkowie oraz osoby zaproszone przez Przewodniczącego lub jego zastępcę.
3. Zebrania Rady Nieruchomości mają charakter otwarty i mogą w nich uczestniczyć członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie nieruchomości. Przewodniczący zebrania może ograniczyć lub wykluczyć obecność na zebraniu osób nie zaproszonych, jeżeli jest to wskazane ze względów organizacyjnych lub z uwagi na przedmiot obrad.
4. Osoby nie zaproszone na zebranie Rady Nieruchomości, a uczestniczące w nim za zgodą przewodniczącego nie mają prawa do czynnego udziału w obradach (zabierania głosu, zgłaszania wniosków, sprawowania funkcji, głosowania itp.)

5. Członkowie organów Spółdzielni i osoby zaproszone uczestniczą w zebraniu z głosem doradczym.

C. Zasady obradowania

§ 4.

1. Porządek i termin obrad ustala Przewodniczący Rady Nieruchomości.
2. Organy upoważnione do wnioskowania o zwołanie zebrania Rady Nieruchomości mogą wnioskować umieszczenie konkretnej sprawy w porządku obrad. Uzasadniony wniosek dot. w/w winien być złożony do Przewodniczącego Rady Nieruchomości z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
3. Przewodniczący Rady Nieruchomości może uzupełnić porządek zebrania (bez zachowania procedury określonej w § 3 pkt. 1) o sprawę wniesioną w trybie pilnym, jeżeli nie wymaga ona podjęcia decyzji stanowiącej.
4. Zebranie Rady Nieruchomości prowadzi przewodniczący lub jego zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
5. Posiedzenia Rady Nieruchomości są protokołowane przez sekretarza. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz lub inny członek Prezydium Rady Nieruchomości. Odpis protokołu otrzymują: Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni.
6. Protokoły Rady Nieruchomości przechowuje Spółdzielnia.

D. Podejmowanie uchwał

§ 5.

1. Rada Nieruchomości zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności na zebraniu, co najmniej połowy liczby członków.
2. W przypadku braku wymaganej w posiedzeniu ilości członków Rady Nieruchomości koniecznych do podjęcia uchwały, może być zwołane posiedzenie Rady z tym samym porządkiem obrad w dodatkowym terminie, nie krótszym niż 7 dni. Zebranie to zdolne jest wówczas do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na posiedzeniu członków Rady Nieruchomości.
3. Uchwały mogą być podejmowane jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków Rady Nieruchomości w sposób określony w § 3 pkt. 1.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów liczy się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
5. Głosowanie odbywa się jawnie. Dla utajnienia głosowania wystarczy wniosek ½ składu członków Rady Nieruchomości.
6. Uchwała Rady Nieruchomości może być uchylona przez Radę Nadzorczą jeżeli jest niezgodna z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Decyzja Rady Nadzorczej o uchyleniu uchwały Rady Nieruchomości wymaga pisemnego uzasadnienia.
7. Członek Rady Nieruchomości nie uczestniczy w głosowaniu w sprawach,

- które dotyczą go osobiście.
8. Uchwały Rady Nieruchomości dotyczące wspólnych spraw mieszkańców nieruchomości powinny być podane do ich wiadomości w tablicach ogłoszeń.

E. Postanowienia końcowe

§ 6.

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do zapewnienia Radzie Nieruchomości:

1. pomocy merytorycznej poprzez udzielanie informacji oraz udostępnianie regulaminów, uchwał organów Sp-ni i innych materiałów dotyczących spraw objętych zakresem działania Rady Nieruchomości.
2. obsługi technicznej zebrań (maszynopisanie, kopiowanie pism itp.)

§ 7.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą tj. 26 maja 2008 r.

WICEPRZEWODNICZACY R.N.

PRZEWODNICZĄCY R.N.

.....
Jarosław Wiśniewski

.....
Tomasz Karaszewski