

## **REGULAMIN Rad Nieruchomości**

### **§ 1**

1. Rada Nieruchomości jest społecznym organem samorządu mieszkańców, tj. właścicieli lokali i osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu w budynku wielorodzinnym i reprezentuje ich interesy wobec administracji oraz organów samorządowych Spółdzielni.
2. Rada działa na podstawie Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

### **§ 2**

Teren działania Rady Nieruchomości określają granice nieruchomości, którą Rada reprezentuje. Nieruchomość może obejmować jeden lub kilka budynków mieszkalnych.

### **§ 3**

1. Rada Nieruchomości jest wybierana przez Zebranie Mieszkańców poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład nieruchomości według zasady: jeden lokal – jeden głos. Jeżeli prawo do lokalu przysługuje więcej niż jednej osobie, głosować może tylko jedna spośród uprawnionych osób.
2. Rada wybierana jest w głosowaniu jawnym na Zebraniu Mieszkańców. Na zebraniu można głosować tylko osobiście. Zebraniu przewodniczy Przewodniczący Rady poprzedniej kadencji lub osoba wskazana przez Zarząd, jeżeli zebranie jest zwołane przez Zarząd.
3. O terminie i miejscu wyborczego Zebrania Mieszkańców zawiadamia się mieszkańców poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń budynku, co najmniej 14 dni przed terminem zebrania. Zebranie Mieszkańców jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim mieszkańców.
4. Kandydatów do Rady Nieruchomości zgłaszają obecni na zebraniu wyborczym mieszkańcy budynku. W skład Rady Nieruchomości wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
5. Protokół z zebrania wraz z wynikiem głosowania Przewodniczący Rady przekazuje niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni.
6. W skład Rady Nieruchomości wchodzi od 2 do 5 członków Spółdzielni. W nieruchomościach wielobudynkowych każdy budynek powinien być reprezentowany w Radzie Nieruchomości przez przynajmniej 1 przedstawiciela.

### **§ 4**

1. Kadencja Rady Nieruchomości trwa od Zebrania Mieszkańców, na którym dokonano jej wyboru do pierwszego Zebrania Mieszkańców odbywanego po upływie 3 lat od dnia wyboru.
2. Rada Nieruchomości zwołuje Zebranie Mieszkańców w miarę potrzeb. Rada Nieruchomości jest zobowiązana zwołać Zebranie Mieszkańców w celu wyboru Rady na termin przypadający nie później niż 14 dni od upływu 3 lat od dnia wyboru Rady danej kadencji. W przypadku niezwołania takiego zebrania przez Radę, Zebranie Mieszkańców zwołuje Zarząd Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nieruchomości, który utracił mandat przed upływem kadencji, na okres do końca kadencji wchodzi osoba, która w ostatnich wyborach dokonywanych przez Zebranie Mieszkańców otrzymała kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli taki

wybór jest niemożliwy, można przeprowadzić wybory uzupełniające według zasad określonych w § 3 niniejszego regulaminu.

4. Wniosek o odwołanie członka Rady Nieruchomości może złożyć Rada Nieruchomości albo mieszkańcy reprezentujących co najmniej 1/10 lokali w danej nieruchomości.
5. Zebranie Mieszkańców powinno być zwołane przez Radę Nieruchomości w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 4, pod rygorem zwołania takiego zebrania przez Zarząd Spółdzielni.

## § 5

1. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy:
  - 1) organizowanie zebrań mieszkańców danej nieruchomości,
  - 2) zgłaszanie administratorowi wniosków i uwag technicznych dotyczących budynku i całej infrastruktury technicznej nieruchomości,
  - 3) współpraca z Zarządem Spółdzielni w zakresie wykonawstwa robót modernizacyjnych danej nieruchomości,
  - 4) współdziałanie z administratorem w zakresie utrzymania porządku i czystości w budynku i otoczeniu budynku, oraz współdziałanie w utrzymaniu placów zabaw, terenów sportowych i terenów zielonych,
  - 5) organizowanie pomocy sąsiedzkiej,
  - 6) czuwanie nad przestrzeganiem porządku domowego oraz współdziałanie w likwidowaniu sporów pomiędzy sąsiadami,
  - 7) wyrażanie opinii w planowanych przez Zarząd Spółdzielni robotach remontowych w danej nieruchomości oraz usług stałych,
  - 8) udział w komisji przetargowej na roboty w danej nieruchomości jako obserwator,
  - 9) wyrażanie opinii w zakresie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców danej nieruchomości,
  - 10) uczestniczenie jako obserwator w odbiorach wykonywanych robót remontowych w danej nieruchomości z prawem wniesienia uwag,
  - 11) wyrażenie opinii dotyczącej obciążeń finansowych na rzecz danej nieruchomości,
  - 12) reprezentowanie interesów mieszkańców,
  - 13) opiniowanie sposobu wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości oraz wolnych pomieszczeń gospodarczych (suszarnie, wózkarnie, pralnie itp. to jest mienie nieruchomości) znajdujących się w budynkach w granicach nieruchomości,
  - 14) udział w przeglądach stanu estetycznego nieruchomości oraz ustalanie z administracją Spółdzielni propozycji wysokości nakładów na te koszty eksploatacji, które wpływają bezpośrednio na estetykę i bezpieczeństwo w nieruchomości tj. koszty utrzymania czystości i estetyki oraz koszty koszenia i konserwacji zieleni,
  - 15) uczestniczenie jako obserwator (poprzez swoich przedstawicieli) w przetargach i negocjacjach poprzedzających zlecenie przez Spółdzielnię remontu budynku/nieruchomości, z głosem doradczym,
  - 16) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z daną nieruchomością,
  - 17) prowadzenie mediacji w sprawach sąsiedzkich,
  - 18) zgłaszanie wniosków w sprawach zarządzania nieruchomością,
  - 19) inicjowanie działań na rzecz danej nieruchomości.
2. Rada Nieruchomości może wnioskować do Zarządu Spółdzielni o wykonanie prac na nieruchomości, o ile wartość tych prac nie przekracza jednorazowo kwoty 1.000 zł, a w danym roku kalendarzowym łącznie nie przekracza 5.000 zł.



3. W przypadku wnioskowania o wykonanie prac, których wartość przekracza kwoty wskazane w ust. 2 wymagana jest uprzednia zgoda 2/3 mieszkańców danej nieruchomości - § 3 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

## § 6

Brak opinii Rady Nieruchomości w zakresie spraw wymienionych w § 5 spowodowany:

- 1) niepowołaniem Rady Nieruchomości,
  - 2) brakiem kworum na posiedzeniu Rady Nieruchomości,
  - 3) brakiem jednoznacznej opinii Rady Nieruchomości,
- nie wstrzymuje podejmowania decyzji przez uprawnione organy Spółdzielni.

## § 7

Rada Nieruchomości na swój pisemny wniosek ma prawo uzyskać od Zarządu Spółdzielni informacje i wgląd do dokumentów oraz sprawdzać bezpośrednie wydatki z funduszy remontowych i eksploatacyjnych nieruchomości, poczynwszy od roku, w którym Rada Nieruchomości została wybrana.

## § 8

1. Rada Nieruchomości w głosowaniu jawnym wybiera ze swego grona przewodniczącego. W razie potrzeby Rada Nieruchomości może także wybrać zastępcę przewodniczącego.
2. Przewodniczący Rady organizuje i inicjuje pracę Rady Nieruchomości.
3. Posiedzenia Rady Nieruchomości odbywają się w miarę potrzeb.
4. Posiedzenia Rady zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca (dotyczy Rad, w których wybierany jest zastępca).
5. Posiedzenie Rady Nieruchomości powinno być również zwołane na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, Zarządu oraz mieszkańców nieruchomości reprezentujących co najmniej 1/10 lokali w nieruchomości, w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.
6. O terminie, miejscu i porządku posiedzenia członków Rady Nieruchomości oraz inne zaproszone osoby zawiadamia się na piśmie, telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej, co najmniej na 3 dni przed terminem zebrania.

## § 9

1. Posiedzenia Rady Nieruchomości prowadzi jej przewodniczący, jego zastępca lub inny wybrany członek Rady Nieruchomości.
2. W posiedzeniach Rady Nieruchomości mogą brać udział przedstawiciele administracji Spółdzielni, członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne zaproszone osoby.
3. Członek Rady Nieruchomości, Rada Nadzorcza lub Zarząd Spółdzielni mogą zgłosić wniosek o umieszczenie konkretnej sprawy w porządku obrad przed rozpoczęciem posiedzenia.
4. Rada Nieruchomości podejmuje uchwały lub wnioski skierowane według kompetencji do administracji lub organów Spółdzielni celem ich rozpatrzenia.
5. Głosowanie na posiedzeniach odbywa się jawnie.
6. Członek Rady Nieruchomości nie uczestniczy w głosowaniu dotyczącym jego osobiście lub jego rodziny.
7. Uchwały Rady Nieruchomości mogą być podejmowane w sprawach objętych porządkiem obrad, przy obecności na posiedzeniu więcej niż połowy członków Rady Nieruchomości.
8. Uchwały Rady Nieruchomości podaje się do wiadomości zainteresowanych mieszkańców w sposób zwyczajowo przyjęty w danej nieruchomości lub ustalony przez Zebranie

- Mieszkańców danej nieruchomości (np. poprzez umieszczenie ich na tablicach ogłoszeń budynków, przesłanie za pośrednictwem poczty elektronicznej, itp.).
9. Z posiedzeń Rady Nieruchomości sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący Rady i protokolant.
  10. Rada Nieruchomości może zasięgać opinii mieszkańców w drodze wyrażenia opinii na Zebraniach Mieszkańców bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów (podpisów) lub w inny sposób zgodny z ogólnymi zasadami zasięgania opinii mieszkańców.
  11. Koszty funkcjonowania Rad Nieruchomości ponosi nieruchomość, którą dana Rada reprezentuje.
  12. O czasie i miejscu kontroli okresowej budynków, odbioru robót, przetargów i negocjacji itp. administracja zawiadamia członków Rad Nieruchomości telefonicznie lub pocztą elektroniczną. Brak obecności przedstawiciela Rady Nieruchomości prawidłowo zawiadomionego nie wstrzymuje działań Spółdzielni.



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
*Ireneusz Krawiec*

Z-ca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej  
*Paweł Ruth*

**RADCA PRAWNY**

*Radosław Skwarciński*  
94 - 1947