

Regulamin RAD NIERUCHOMOŚCI
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Pułtusk

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 oraz Statutu Spółdzielni.
2. Rada nieruchomości może być powoływana w danej nieruchomości zgodnie z podziałem zasobów Spółdzielni na poszczególne nieruchomości.
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 przysługującym członkom spółdzielni, wynikającym ze statutu.
5. Rada Nieruchomości działa w obrębie danej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej.

II. Wybory i odwoływanie członków Rady Nieruchomości

§ 2

1. Rada Nieruchomości wybierana jest spośród **członków Spółdzielni**, których lokale znajdują się w danej nieruchomości.
2. Pierwsze zebranie w celu wyboru Rady Nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni.

Każde następne wybory organizuje Rada Nieruchomości w terminie co najmniej 14 dni przed upływem kadencji.
3. Wyboru Rady Nieruchomości dokonują członkowie spółdzielni zwykłą większością głosów obecnych na zebraniu **w głosowaniu tajnym**, zgodnie z zasadą: jedno mieszkanie – jeden głos.
4. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Przy równej liczbie głosów decyduje wynik dodatkowego tajnego głosowania.

5. Na pierwszym posiedzeniu Rady Nieruchomości wybrani członkowie Rady Nieruchomości dokonują wyboru Prezydium w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz. Wyboru prezydium Rady Nieruchomości dokonuje się w **sposób jawny**.

6. Kadencja Rady Nieruchomości trwa 3 lata, zgodnie z kadencją Rady Nadzorczej.

7. 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.

8. Do zwołania kolejnego zebrania w celu powołania Rady Nieruchomości Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest ponownie, na żądanie większości członków danej nieruchomości.

§ 3

1. W przypadku złożonego wniosku o odwołanie członka Rady Nieruchomości należy zwołać zebranie w przeciągu 1 m-ca. Udział w zebraniu biorą przedstawiciele Zarządu i Rady Nadzorczej.

2. Wniosek o odwołanie członka Rady Nieruchomości winien być zgłoszony na piśmie i złożony do Zarządu Spółdzielni.

3. W przypadku rażącego naruszania interesów mieszkańców danej nieruchomości przez Prezydium Rady Nieruchomości, Rada Nadzorcza Spółdzielni może zwrócić się do członków nieruchomości o odwołanie członków Prezydium Rady Nieruchomości do czasu wyborów nowej Rady. Członkowie spółdzielni podejmują uchwałę o ewentualnym odwołaniu Rady Nieruchomości w **głosowaniu tajnym** zgodnie z § 4 ust.4 pkt 3).

4. Członkom Rady Nieruchomości, co do których zgłoszono wnioski o odwołanie lub zawieszenie, należy udzielić głosu przed zarządzeniem głosowania (o ile byli obecni na zebraniu mieszkańców).

5. Odwołanie członków Prezydium Rady Nieruchomości lub jej członków następuje w głosowaniu **tajnym** członków spółdzielni (2/3 głosów członków należących do danej nieruchomości),

niezależnie od liczby uczestników, jeżeli zebranie zostało poprawnie zwołane (każdy członek nieruchomości został poinformowany o zebraniu).

6. Prezydium Rady Nieruchomości organizuje również zebranie wyborcze w przypadku konieczności uzupełnienia składu Rady Nieruchomości. Wyborów uzupełniających nie przeprowadza się jeżeli kandydat który na zebraniu wyborczym uzyskał kolejno największą liczbę głosów wyrazi zgodę na wejście do Rady Nieruchomości

III. Skład Rady Nieruchomości

§ 4

1. W skład Rady Nieruchomości wchodzi od 3-6 członków wybieranych na zebraniu ogólnym nieruchomości, w **sposób tajny**, zwykłą większością głosów osób uczestniczących w głosowaniu spośród członków Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali w danej nieruchomości zgodnie z zasadą jedno mieszkanie - jeden głos.

2. W przypadku nieruchomości wielobudynkowej liczbę członków Rady Nieruchomości należy ustalić w ten sposób, aby w składzie Rady Nieruchomości był przedstawiciel każdego z budynków, jeśli liczba budynków jest większa niż 6, do Rady Nieruchomości wchodzi tylu członków ile jest budynków.

3. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą członek Rady Nieruchomości został wybrany.

4. Utrata mandatu członka Rady Nieruchomości przed upływem kadencji następuje w przypadku:

- 1) rezygnacji członka Rady,
- 2) utraty członkostwa w Spółdzielni,
- 3) odwołania członka Rady nieruchomości przez kwalifikowaną większość 2/3 głosów członków należących do danej nieruchomości,
- 4) utraty prawa do lokalu w danej nieruchomości,
- 5) wyboru do Zarządu Spółdzielni,
- 6) posiadania zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni w wysokości powyżej 3 miesięcy,
- 7) śmierci członka Rady Nieruchomości

5. Nie można łączyć członkostwa w Radzie Nieruchomości z członkostwem w Zarządzie Spółdzielni. Członek Rady Nieruchomości może jednak kandydować do Rady Nadzorczej lub do Zarządu, ale w przypadku wyboru do Zarządu wygasa jego członkostwo w Radzie Nieruchomości.

IV. Cel i zakres działania Rady Nieruchomości

§ 5

1. Celem działania Rady Nieruchomości jest działanie dla dobra i na rzecz mieszkańców danej nieruchomości.

2. Działalność Rady Nieruchomości ma charakter opiniodawczy. Rada Nieruchomości może występować do Zarządu i Rady Nadzorczej ze stosownymi wnioskami w imieniu mieszkańców danej nieruchomości.

3. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy w szczególności:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni przy ustalaniu planów gospodarczych, w zakresie dotyczącym nieruchomości,
- 2) opiniowanie wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości na podstawie oceny stanu technicznego zasobów,
- 3) opiniowanie zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania zasobów w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości,
- 4) wyrażanie opinii w zakresie rozdysponowania i zmianie przeznaczenia pomieszczeń gospodarczych w budynkach (suszarnie, pralnie, wózkownie, itp)
- 5) opiniowanie pracy służb spółdzielni w zakresie obsługi administracyjnej i porządkowej terenu nieruchomości,
- 6) opiniowanie o wykorzystaniu środków z wpływów uzyskanych z danej nieruchomości,
- 7) uczestnictwo, jako obserwator, w odbiorach wykonywanych robót remontowych i usługowych w danej nieruchomości,
- 8) organizowanie zebrań mieszkańców danej nieruchomości oraz zwoływanie przynajmniej raz w roku zebrania członków spółdzielni, zamieszkałych w nieruchomości, w celu zaopiniowania planów remontowych i uzasadnionego wydatkowania środków finansowych z funduszu remontowego nieruchomości.
- 9) opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości.
- 10) inicjowanie działań w zakresie dbałości mieszkańców o estetykę w otoczeniu nieruchomości,

4. Członkowie Rady Nieruchomości nie otrzymują wynagrodzenia za pełnienie funkcji.

5. Ocena pracy Rady Nieruchomości należy do członków danej nieruchomości.

§ 6

1. W celu wykonywania swoich działań Rada Nieruchomości ma prawo:

- 1) wglądu w dokumentację finansową , dotyczącą wydatków i dochodów nieruchomości oraz do rejestru zadłużonych mieszkańców nieruchomości,
- 2) wglądu w dokumentację, która wymaga od Rady Nieruchomości opinii.

V. Tryb zwoływania posiedzeń i zasady obradowania Rad Nieruchomości

§ 7

1. Posiedzenia Rady Nieruchomości odbywają się w miarę potrzeb i według uznania jej członków.
2. Posiedzenie Rady Nieruchomości może być zwołane: - przez Przewodniczącego Rady Nieruchomości.
3. Zarząd Spółdzielni powinien przynajmniej raz w roku zawnioskować o zwołanie posiedzenia Rady Nieruchomości w celu uzyskania opinii dotyczących spraw opisanych w § 5 ust. 3 regulaminu.
4. O czasie i miejscu oraz porządku obrad – członkowie Rady Nieruchomości winni być poinformowani, przynajmniej na 7 dni przed datą posiedzenia. Dotyczy to również zawiadomienia ewentualnych zaproszonych gości.
5. Zmiana Porządku obrad winna być zgłoszona przed rozpoczęciem posiedzenia i przyjęta w głosowaniu jawnym.

§ 8

1. Posiedzenie Rady Nieruchomości prowadzi Przewodniczący lub wyznaczony przez niego członek Rady.
2. Głosowanie nad uchwałami lub wnioskami odbywa się w trybie jawnym, a do ich ważności wymagana jest obecność 2/3 składu Rady Nieruchomości, w tym Przewodniczącego lub Zastępcy. Podpisuje je Przewodniczący i Sekretarz Rady Nieruchomości lub w razie nieobecności któregoś z nich Zastępca Przewodniczącego Rady Nieruchomości.
3. Podjęcie Uchwał w sprawach obciążeń finansowych nieruchomości wymaga zgody większości mieszkańców (tj.: 3/4).

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

4. Posiedzenia Rady Nieruchomości są protokołowane przez Sekretarza lub innego członka Rady Nieruchomości 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 i Sekretarz Rady Nieruchomości lub w razie nieobecności któregoś z nich Zastępca Przewodniczącego Rady Nieruchomości.

5. Protokoły i uchwały Rad Nieruchomości przechowuje Spółdzielnia.

VI. Przepisy końcowe

§ 9

1. Protokoły z Zebrań Nieruchomości są udostępniane mieszkańcom danej nieruchomości na każde żądanie.

2. Zarząd Spółdzielni jest adresatem wszystkich spraw podejmowanych przez Radę Nieruchomości .

3. Sprawy sporne między nieruchomościami rozstrzyga Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 10

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 01.09.2023 r.

Uchwałą nr 13 /2023 .