

**UCHWAŁA nr 13 / 2011**

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w Jeleniej Górze  
z dnia 8 marca 2011 roku

w sprawie regulaminu Rady Nieruchomości w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze.

Działając na podstawie § 42<sup>7</sup> ust.5 statutu JSM Rada Nadzorcza postanawia, co następuje :

§ 1

Rada Nadzorcza uchwała, w brzmieniu załącznika, regulamin Rady Nieruchomości w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Rada Nadzorcza JSM

**Regulamin  
Rady Nieruchomości  
w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze**

Działając na podstawie § 42<sup>7</sup> statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia, co następuje :

§ 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 osiedla oraz organów samorządowych Spółdzielni.
2. Rada działa na podstawie §§ 42<sup>4</sup> – 42<sup>7</sup> statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Teren działania Rady Nieruchomości określają granice nieruchomości, którą Rada reprezentuje.
2. W Spółdzielni wyodrębnionych jest 57 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, z tego :
  - na osiedlu Zabobrze I            -     16
  - na osiedlu Zabobrze II        -     15
  - na osiedlu Zabobrze III       -     7
  - na osiedlu Śródmieście        -     19

§ 3

1. Rada Nieruchomości jest wybierana przez Zebrania Mieszkańców poszczególnych budynków wchodzących w skład nieruchomości według zasady „jeden lokal – jeden głos” w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Przy obliczaniu wymaganej ilości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
2. O terminie i miejscu wyborczego Zebrania Mieszkańców zawiadamia administracja osiedla poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynku, co najmniej 14 dni przed terminem zebrania. Zebranie Mieszkańców jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim mieszkańców.
3. Kandydatów do Rady Nieruchomości zgłaszają obecni na zebraniu wyborczym mieszkańcy budynku. W skład Rady Nieruchomości wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

4. Rada Nieruchomości liczy co najmniej 3 członków. W nieruchomościach wielobudynkowych każdy budynek reprezentuje w Radzie Nieruchomości przynajmniej 1 przedstawiciel.
5. Liczebność Rady Nieruchomości jest zależna od ilości lokali należących do wydzielonej nieruchomości:
  - 1) mieszkańcy nieruchomości obejmującej nie więcej niż 50 lokali wybierają Rady Nieruchomości w liczbie 3 osób,
  - 2) mieszkańcy nieruchomości obejmującej od 51 do 200 lokali wybierają Rady Nieruchomości w liczbie od 3 do 5 osób,
  - 3) mieszkańcy nieruchomości obejmującej ponad 200 lokali wybierają Rady Nieruchomości w liczbie od 3 do 12 osób.
6. Liczbę przedstawicieli mieszkańców poszczególnych budynków w nieruchomościach wielobudynkowych oraz liczbę członków Rady Nieruchomości określa Rada Nadzorcza przed każdymi wyborami.
7. Nie wykorzystanie przez mieszkańców danego budynku limitu przedstawicieli ustalonego przez Radę Nadzorczą nie wstrzymuje prac Rady Nieruchomości.
8. W przypadku, gdy pomimo dwukrotnego zwołania Zebrania Mieszkańców budynku nie dojdzie do wyboru przedstawiciela budynku do Rady Nieruchomości, dany budynek nie będzie miał swojego przedstawiciela w Radzie Nieruchomości lub Rada Nieruchomości nie zostanie powołana.
9. W przypadku nie powołania Rady Nieruchomości wszystkie decyzje związane z funkcjonowaniem danej nieruchomości podejmować będzie Zarząd Spółdzielni w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali.

#### § 4

1. Kadencja Rady Nieruchomości trwa od Zebrania Mieszkańców, na którym dokonano wyboru ostatniego członka Rady Nieruchomości do – odbywanego po 5 latach – Zebrania Mieszkańców, na którym dokonano wyboru ostatniego członka tej Rady na następną kadencję. Datę rozpoczęcia kadencji lat 2011-2016 określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.
2. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa na skutek :
  - 1) upływu kadencji, na którą został wybrany,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) utraty tytułu prawnego do lokalu w nieruchomości,
  - 4) złożenia przez Radę Nieruchomości lub przez mieszkańców budynku, których przedstawicielem w Radzie jest dany członek, pisemnego wniosku o jego odwołanie. Wniosek mieszkańców musi być podpisany czytelnie przez 50% + 1 mieszkańców budynku.
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, przeprowadza się wybory uzupełniające według zasad określonych w § 3.

## § 5

Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy :

- 1) reprezentowanie interesów mieszkańców,
- 2) 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,
- 3) uzgadnianie z administracją osiedla zakresu remontów w nieruchomości i innych prac niezbędnych do funkcjonowania tej nieruchomości - w ramach funduszy remontowych budynków tej nieruchomości,
- 4) ustalanie z administracją osiedla propozycji wysokości odpisu na fundusz remontowy poszczególnych budynków,
- 5) ustalanie z administracją osiedla 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,
- 6) prawo uczestniczenia w przetargach i negocjacjach poprzedzających zlecenie przez Spółdzielnię remontu budynku/nieruchomości,
- 7) składanie, na wniosek Rady Nadzorczej, informacji o pracach Rady Nieruchomości,
- 8) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z daną nieruchomością,
- 9) prowadzenie mediacji w sprawach sąsiedzkich,
- 10) zgłaszanie wniosków w sprawach zarządzania nieruchomością,
- 11) inicjowanie działań na rzecz nieruchomości.

## § 6

Rada Nieruchomości ma prawo uzyskać, na swój wniosek, od kierownika administracji i jej pracowników wyjaśnienia, wgląd do dokumentów oraz sprawdzać bezpośrednio wydatki z funduszy remontowych budynków w nieruchomości.

## § 7

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, kierownika administracji osiedla oraz 1/3 mieszkańców nieruchomości (według zasady : 1 lokal – 1 głos), w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.
6. W przypadku nie zwołania zebrania przez przewodniczącego, zebranie może zwołać kierownik administracji osiedla. Tak zwołanemu zebraniu przewodniczy jeden z obecnych członków Rady Nieruchomości, przez nich wybrany.
7. O terminie, miejscu i porządku posiedzenia członków Rady Nieruchomości oraz inne zaproszone osoby zawiadamia się na piśmie lub telefonicznie, co najmniej na 3 dni przed terminem zebrania.

## § 8

1. Posiedzenia Rady Nieruchomości prowadzi jej przewodniczący lub jego zastępca lub osoba, o której mowa w § 7 ust.6.
2. W posiedzeniach Rady Nieruchomości mogą brać udział przedstawiciele administracji osiedla, członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne zaproszone osoby.
3. Członek Rady Nieruchomości, Rada Nadzorcza, Zarząd i kierownik administracji osiedla 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 osiedla lub organów samorządowych Spółdzielni celem ich rozpatrzenia.
5. Głosowanie na posiedzeniach odbywa się jawnie, chyba że obecni członkowie Rady Nieruchomości, w głosowaniu jawnym, postanowią inaczej.
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 co najmniej 50% + 1 członków Rady Nieruchomości.
8. Uchwały Rady Nieruchomości podaje się do wiadomości zainteresowanych mieszkańców poprzez umieszczenie ich na tablicach ogłoszeń budynków.
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 podpisów według ogólnych zasad obowiązujących w Spółdzielni.

11. Pomoc organizacyjną Radzie Nieruchomości zapewnia administracja osiedla, która przechowuje także dokumentację związaną z działalnością Rady.
12. Koszty funkcjonowania Rad Nieruchomości ponosi nieruchomość, którą dana Rada reprezentuje.

#### § 9

Członkowie Rad Nieruchomości nie otrzymują wynagrodzenia za swoją pracę.

#### § 10

Regulamin Rady Nieruchomości został uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 08 marca 2011 roku uchwałą nr 13/2011 i obowiązuje od dnia uchwalenia.