

UCHWAŁA nr 17 / 2013

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 09 kwietnia 2013 roku

w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nieruchomości w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Działając na podstawie § 42⁷ statutu Rada Nadzorcza Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala, co następuje:

§ 1

W Regulaminie Rady Nieruchomości w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonym dnia 08.03.2011 roku uchwałą nr 13/2011 Rady Nadzorczej JSM z późniejszymi zmianami wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 5 pkt 3, 4, 5, 6 i 7 ulegają zmianie i otrzymują brzmienie:
 - 3) współpraca z administracją osiedla w zakresie spraw technicznych, w tym:
 - udział w przeglądach technicznych budynków,
 - opiniowanie projektu planu rzeczowo-finansowego remontów budynków w nieruchomości i innych prac niezbędnych do funkcjonowania tej nieruchomości w ramach funduszy remontowych budynków tej nieruchomości,
 - uczestnictwo w komisjach odbioru wszystkich wykonywanych robót remontowych dotyczących danej nieruchomości,
 - 4) opiniowanie projektów stawek odpisu na fundusz remontowy budynków w nieruchomości na podstawie oceny ich stanu technicznego,
 - 5) udział w przeglądach stanu estetycznego nieruchomości oraz 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) udział – w razie potrzeby – w okresowych odczytach głównych liczników zużycia mediów w budynkach,
 - 7) uczestniczenie (poprzez swoich przedstawicieli) w przetargach i negocjacjach poprzedzających zlecenie przez Spółdzielnię remontu budynku/nieruchomości, z głosem doradczym,”
2. Po § 5 dodaje się § 5a w brzmieniu:

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

 - 1) nie powołaniem Rady Nieruchomości,
 - 2) brakiem quorum na posiedzeniu Rady Nieruchomości,
 - 3) brakiem jednoznacznej opinii Rady Nieruchomości podjętej większością głosów,

nie wstrzymuje podejmowania decyzji przez uprawnione organy Spółdzielni.”

3. W § 7 ust.1 ulega zmianie i otrzymuje brzmienie:
„1. Rada Nieruchomości w głosowaniu jawnym wybiera ze swego grona przewodniczącego. W razie potrzeby może także wybrać zastępcę przewodniczącego, powołać prezydium i komisje Rady.”
4. W § 8:
 - 1) ust.7 ulega zmianie i otrzymuje brzmienie:
„7. Uchwały Rady Nieruchomości mogą być podejmowane w sprawach objętych porządkiem obrad, przy obecności na posiedzeniu co najmniej 50%+1 członków Rady Nieruchomości. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. W razie równej ilości głosów „za” i „przeciw” decyduje głos przewodniczącego.”
 - 2) ust.10 ulega zmianie i otrzymuje brzmienie:
„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 obowiązującymi w Spółdzielni.”
 - 3) Po ust.12 dodaje się ust.13 w brzmieniu:
„13. O czasie i miejscu kontroli okresowej budynków, odbioru robót, przetargów i negocjacji itp. administracja zawiadamia członków Rad Nieruchomości telefonicznie lub poczta e-mail. Brak obecności przedstawiciela Rady Nieruchomości prawidłowo zawiadomionego nie wstrzymuje działań Spółdzielni.”

§ 2

Załącznik do niniejszej uchwały stanowi jednolita treść Regulaminu Rady Nieruchomości w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) uchwałą nr 46/2011 Rady Nadzorczej z dnia 30.08.2011 roku,
- 2) uchwałą nr 73/2011 Rady Nadzorczej z 13.12.2011 roku,
- 3) uchwałą nr 17/2013 Rady Nadzorczej JSM z dnia 09.04.2013 roku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza JSM

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

- tekst jednolity na dzień 09 kwietnia 2013 roku -

Działając na podstawie § 42⁷ 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 §§ 42⁴ – 42⁷ 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.
- 2a. Wyborcze Zebranie Mieszkańców prowadzi wyznaczony przez Zarząd pracownik Spółdzielni, według porządku obrad ustalonego przez Zarząd i przyjętego przez Zebranie Mieszkańców. Pozostałe Zebrania Mieszkańców prowadzi wybrany przez mieszkańców przewodniczący, według porządku

obrad ustalonego przez zwołującego Zebranie i przyjętego przez Zebranie 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) współpraca z administracją osiedla w zakresie spraw technicznych, w tym:
 - udział w przeglądach technicznych budynków,
 - opiniowanie projektu planu rzeczowo-finansowego remontów budynków w nieruchomości i innych prac niezbędnych do funkcjonowania tej nieruchomości w ramach funduszy remontowych budynków tej nieruchomości,
 - uczestnictwo w komisjach odbioru wszystkich wykonywanych robót remontowych dotyczących danej nieruchomości,
- 4) opiniowanie projektów stawek odpisu na fundusz remontowy budynków w nieruchomości na podstawie oceny ich stanu technicznego,
- 5) udział w przeglądach stanu estetycznego nieruchomości oraz 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) udział – w razie potrzeby – w okresowych odczytach głównych liczników zużycia mediów w budynkach,
- 7) uczestniczenie (poprzez swoich przedstawicieli) w przetargach i negocjacjach poprzedzających zlecenie przez Spółdzielnię remontu budynku/nieruchomości, z głosem doradczym,
- 8) składanie, na wniosek Rady Nadzorczej, informacji o pracach Rady Nieruchomości,
- 9) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z daną nieruchomością,
- 10) prowadzenie mediacji w sprawach sąsiedzkich,
- 11) zgłaszanie wniosków w sprawach zarządzania nieruchomością,
- 12) inicjowanie działań na rzecz nieruchomości.

§ 5a

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

- 1) nie powołaniem Rady Nieruchomości,
- 2) brakiem quorum na posiedzeniu Rady Nieruchomości,
- 3) brakiem jednoznacznej opinii Rady Nieruchomości podjętej większością głosów,

nie wstrzymuje podejmowania decyzji przez uprawnione organy Spółdzielni.

§ 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, począwszy od roku, w którym Rada Nieruchomości została wybrana.

§ 7

1. Rada Nieruchomości w głosowaniu jawnym wybiera ze swego grona przewodniczącego. W razie potrzeby Rada Nieruchomości może także wybrać zastępcę przewodniczącego, powołać prezydium i komisję Rady.
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. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. W razie równej ilości głosów „za” i „przeciw” decyduje głos przewodniczącego.
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 głosów (podpisów) lub w inny sposób zgodny z ogólnymi zasadami zasięgania opinii mieszkańców obowiązującymi 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.
13. O czasie i miejscu kontroli okresowej budynków, odbioru robót, przetargów i negocjacji itp. administracja zawiadamia członków Rad Nieruchomości telefonicznie lub pocztą e-mail. Brak obecności przedstawiciela Rady Nieruchomości prawidłowo zawiadomionego nie wstrzymuje działań Spółdzielni.

§ 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.

Rada Nadzorcza JSM