

REGULAMIN RAD MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWY DWÓR”

Rozdział I

Podstawy działalności organu statutowego.

§ 1

Rady Mieszkańców Nieruchomości, zwane dalej Radami, działają na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1443),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222),
- 3) Statutu Spółdzielni,
- 4) Regulaminu Rad Mieszkańców Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej “Nowy Dwór”,
- 5) ustawy o ochronie danych osobowych z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 poz.1182).

Rozdział II

Skład i organizacja pracy organu statutowego.

§ 2

1. Rada składa się z 3 do 9 członków wybranych przez członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, na okres kadencji trwającej trzy lata.
2. Członkostwa w Radzie nie można łączyć z członkostwem w Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Członkowie Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Członkami Rady nie mogą być członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości, którzy na podstawie odrębnych umów świadczą usługi pod jakimkolwiek tytułem na rzecz Spółdzielni.

§ 3

1. Wybory do Rad organizuje i prowadzi Zarząd Spółdzielni zwołując zebrania, przy czym dopuszcza się możliwość przeprowadzenia wyborów podczas przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia, na którym dokonuje się wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Wybrani Członkowie Rady w dniu zebrania składają oświadczenie, że zapoznali się z przepisami Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r (Dz.U.2016.922 tekst jednolity) i wyrażają zgodę na przetwarzanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Dwór” we Wrocławiu przekazanych danych oraz wyrażają zgodę na przekazanie swoich danych pozostałym Członkom Rady.
3. Informacja o terminie zebrania będzie wywieszona na tablicy ogłoszeń danej nieruchomości, co najmniej na 3 dni przed planowanym terminem zebrania.

4. Wybory do Rady dokonywane są w sposób jawny spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych spośród członków Spółdzielni z danej nieruchomości w dniu zebrania. Przed przeprowadzeniem głosowania obecni na zebraniu członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości podejmują uchwałę określającą dokładną liczbę członków swojej Rady.
5. Wybory do Rady dokonywane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych na zebraniu członków Spółdzielni z danej nieruchomości, przy czym członkami Rady zostają wybrani członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do Rady i przy podejmowaniu uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

§ 4

1. Kadencja Rady rozpoczyna się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części, na którym dokonano ogłoszenia składu Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Kadencja Rady upływa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części w roku, który jest kalendarzowo trzecim rokiem trwania kadencji Rady Nadzorczej, z chwilą ogłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej.
3. Rada kończąc kadencję składa sprawozdanie ze swej 3 letniej działalności w terminie, co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Powyższe sprawozdanie należy złożyć w siedzibie Spółdzielni na biuro podawcze.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, utraty prawa do lokalu w danej nieruchomości bądź odwołania członka przez zebranie zwołane na wniosek 1/5 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 do końca kadencji Rada działa w pomniejszonym składzie. Skład Rady nie może być mniejszy od składu minimalnego wynoszącego 3 członków.
7. W przypadku zmniejszenia się składu osobowego poniżej wymaganego minimum, pozostali członkowie Rady lub 1/5 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, wnoszą do Zarządu Spółdzielni o zwołanie nadzwyczajnego zebrania w terminie do 10 dni od dnia utraty mandatu przez dotychczasowego członka. Zarząd Spółdzielni w terminie 21 dni od dnia otrzymania w/w wniosku zwołuje nadzwyczajne zebranie w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających spośród członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości.
8. W przypadku złożenia rezygnacji przez wszystkich członków Rady, Zarząd Spółdzielni na wniosek 1/5 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku od członków Spółdzielni, zwołuje nadzwyczajne zebranie w celu wyłonienia nowego składu Rady, który działa do końca kadencji Rady Nadzorczej zgodnie z § 4 ust. 2.
9. Sposób przeprowadzania głosowania przy wyborach uzupełniających (§ 4 ust. 7) lub przedterminowych (§ 4 ust. 8) jest analogiczny jak w przypadku wyborów terminowych, stosownie do § 3 ust. 2-3.
10. Informacja o terminie nadzwyczajnego zebrania nieruchomości, w związku z § 4 ust. 7 i 8, będzie wywieszona na tablicy ogłoszeń danej nieruchomości, co najmniej na 3 dni przed planowanym terminem zebrania.

§ 5

1. Nadzwyczajne zebranie nieruchomości może być zwołane na żądanie:
 - 1) Rady,
 - 2) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowy Dwór",
 - 3) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowy Dwór",
 - 4) 1/5 członków z danej nieruchomości,w terminie do 14 dni od dnia uzyskania informacji o wystąpieniu zdarzenia lub innej sytuacji wymagającej omówienia bądź rozstrzygnięcia dotyczącego danej nieruchomości.
2. W takim przypadku informacja o terminie nadzwyczajnego zebrania nieruchomości wraz z porządkiem obrad będzie wywieszona na tablicy ogłoszeń danej nieruchomości, co najmniej na 3 dni przed planowanym terminem zebrania.

§ 6

1. Rada w głosowaniu jawnym wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę oraz Sekretarza.
2. Posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego bądź Sekretarz, co najmniej raz na kwartał.
3. Sposób zawiadamiania jej członków o terminach posiedzeń Rady oraz mieszkańców nieruchomości jest sprawą wewnętrzną danej Rady i ustalany jest indywidualnie na posiedzeniach.
4. Posiedzenia Rady odbywają się w lokalach własnych Spółdzielni, po uprzednim uzgodnieniu terminu ze Spółdzielnią, bądź na terenie danej nieruchomości.
5. Przewodniczący Rady kieruje pracą Rady i zapewnia łączność mieszkańców nieruchomości z członkami Rady oraz służbami Spółdzielni.
6. Rada, na tablicach ogłoszeń swojej nieruchomości, wywiesza informację o terminach posiedzeń, tak by była ona widoczna dla wszystkich mieszkańców nieruchomości.

§ 7

1. Do obowiązków członka Rady należy aktywny udział w posiedzeniach Rady.
2. Członek Rady, który nie może wziąć udziału w posiedzeniach, o których mowa w ust.1, obowiązany jest usprawiedliwić swoją nieobecność.

Rozdział III

Zakres działania organu statutowego.

§ 8

1. Rada ma prawo reprezentować członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości w zakresie spraw zawartych w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Mieszkańców Nieruchomości uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Poprzez nieruchomość należy rozumieć wydzielony ewidencyjnie grunt wraz z infrastrukturą techniczną oraz budynkiem mieszkalnym lub garażowym.
3. Rady są organami o charakterze pomocniczym dla pozostałych organów Spółdzielni w zakresie bieżącego funkcjonowania Spółdzielni, obejmującym obszar danej nieruchomości. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości położonej na obszarze funkcjonowania danej Rady,
 - 2) sprawdzanie zrealizowanych i planowanych kosztów utrzymania danej nieruchomości,
 - 3) wnioskowanie w sprawie ustalania wysokości odpisu na fundusz remontowy w kwocie wyższej niż odpis ustalany dla danej nieruchomości przez Radę Nadzorczą,

- 4) współdecydowanie w sprawie tworzenia i realizacji planu remontów dotyczących danej nieruchomości,
 - 5) współdecydowanie o rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w lokalach użytkowych danej nieruchomości.
 - 6) opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, na wniosek strony zainteresowanej,
 - 7) ocena kandydatur na sprzątaczkę i gospodarzy domów oraz opiniowanie ich pracy,
 - 8) branie udziału w przetargach, przeglądach i odbiorach dotyczących danej nieruchomości w charakterze obserwatora z możliwością dołączania do protokołów uwag kierowanych przez mieszkańców nieruchomości.
4. Rada ma prawo żądać od Zarządu informacji związanych z ponoszonymi wszystkimi kosztami nieruchomości, nie częściej jednak niż raz na kwartał.
 5. Każdorazowo decyzja o realizacji prac ze środków nieruchomości powyżej kwoty 2 500,00 zł przez służby Spółdzielni, a nie wynikających z zatwierzonego planu, wymaga opinii Rady na piśmie. Wyjątek stanowią sytuacje stanowiące zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.
 6. W przypadku wystosowania przez Spółdzielnię do Rady pisma w sprawie wydania opinii, Rada ma obowiązek udzielenia opinii w terminie 14 dni kalendarzowych od otrzymania pisma. Nieudzielenie opinii w wymaganym terminie upoważnia służby Spółdzielni do realizacji niezbędnych prac pomimo braku stanowiska w sprawie.

§ 9

1. Rada przyjmuje wnioski i opinie w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
2. Członek Rady nie uczestniczy w głosowaniu nad wnioskami w sprawach dotyczących go osobiście.
3. Wnioski i opinie Rady wymagają obecności co najmniej połowy składu Rady.
4. Wnioski i opinie są podpisywane przez obecnych na posiedzeniu członków Rady z wyraźnym określeniem głosów: - za i przeciw. Niespełnienie tego wymogu powoduje ich nieważność.
5. Wnioski i opinie składane są do biura podawczego - za potwierdzeniem na kopiach. Dokumenty złożone do Spółdzielni związane z działalnością Rady przechowuje Kierownik Administracji przypisany do obsługi danej nieruchomości oraz dodatkowo sekcja organizacyjno-prawna.
6. Na wnioski wymagające zajęcia stanowiska przez Zarząd Spółdzielni, Kierownicy Administracji udzielają odpowiedzi w terminie 30 dni od dnia ich wpływu. W przypadku skomplikowanego charakteru sprawy termin ten może zostać przedłużony do 3 miesięcy, przy czym należy wówczas poinformować Radę o przedłużeniu terminu, nie później niż przed upływem miesiąca od dnia otrzymania wniosku. Wnioski pozytywnie zaopiniowane przez Zarząd Spółdzielni są kierowane do realizacji.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe.

§ 10

1. Przewodniczący Rad w okresie swojej trzyletniej kadencji otrzymują ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne na wydatki związane z pracą Rad, w wysokości do 16 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w stosownych przepisach prawa, które obciąża koszty danej nieruchomości.

2. Proporcje procentowego podziału ryczałtowego wynagrodzenia w zależności od ilości lokali mieszkalnych i usługowych w danej nieruchomości wynoszą:
 - do 100 lokali – 8 % minimalnego wynagrodzenia określonego w pkt. 1,
 - od 101 lokali do 200 lokali – 10 % minimalnego wynagrodzenia określonego w pkt. 1,
 - od 201 lokali do 300 lokali – 12 % minimalnego wynagrodzenia określonego w pkt. 1,
 - powyżej 300 lokali – 14 % minimalnego wynagrodzenia określonego w pkt. 1.
3. Rada, po uzyskaniu pozytywnego wyniku w referendum na swojej nieruchomości, może wystąpić do Rady Nadzorczej o zmianę wysokości procentowego podziału ryczałtowego wynagrodzenia, co Rada Nadzorcza zatwierdza poprzez podjęcie stosownej uchwały.

§ 11

Członkowie Rad zobowiązani są do zapoznania się z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U.2016.922 tekst jednolity) oraz do ich ścisłego przestrzegania.

§ 12

1. Regulamin Rad Mieszkańców Nieruchomości SM „Nowy Dwór” został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 35 z dnia 24.04.2017 r., z mocą obowiązującą od dnia 31.05.2017 r.
2. Traci moc z dniem 30.05.2017 r. Regulamin Rad Mieszkańców Nieruchomości SM „Nowy Dwór” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 86 z dnia 23.11.2015 r.