

REGULAMIN RAD MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWY DWÓR” WE WROCŁAWIU

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,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Statutu Spółdzielni,
- 4) Regulaminu Rad Mieszkańców Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór”,
- 5) ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. oraz Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, czyli tzw.: **RODO**.

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. 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.
3. 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.
4. Członkostwa w Radzie Mieszkańców Nieruchomości nie można łączyć z członkostwem w Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 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 RODO 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 i na drzwiach wejściowych do klatek schodowych w 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 uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”. Wybór do Rady uważa się za podjęty, gdy za przyjęciem oddano więcej głosów „za” niż łącznie głosów „przeciw” i wstrzymujących się”.

§ 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. 2-6.
10. Informacja o terminie nadzwyczajnego zebrania nieruchomości, w związku z § 4 ust. 7 i 8, będzie wywieszona na tablicy ogłoszeń danej nieruchomości i na drzwiach wejściowych do klatek schodowych w 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 i na drzwiach wejściowych do klatek schodowych w 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. Zebrania 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 zebrań Rady jest sprawą wewnętrzną danej Rady i ustalany jest indywidualnie na zebraniach, rekomenduje się formę telefoniczną i e-mailową.
4. Zebrania 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. Kontakt Przewodniczącego ze służbami Spółdzielni odbywać się może poprzez adres poczty elektronicznej Przewodniczącego Rady wskazany w formularzu RODO zgłoszonym do Spółdzielni, z zachowaniem wymogów określonych w § 9 ust. 3.
6. W przypadku gdy Przewodniczący Rady Mieszkańców Nieruchomości nie posiada adresu do korespondencji elektronicznej, Rada Mieszkańców Nieruchomości może wskazać innego Członka Rady Mieszkańców Nieruchomości do prowadzenia korespondencji elektronicznej w imieniu Rady, z zachowaniem wymogów określonych w § 9 ust. 3.
W tej sprawie Rada składa wniosek podpisany przez wszystkich Członków Rady, w którym wskazany zostanie Członek Rady uprawniony do prowadzenia korespondencji, pod warunkiem, iż jego adres poczty elektronicznej został przez niego wskazany w formularzu RODO zgłoszonym do Spółdzielni.
7. Rada, na tablicach ogłoszeń swojej nieruchomości i na drzwiach wejściowych do klatek schodowych w danej nieruchomości obligatoryjnie wywiesza informację dla mieszkańców, o terminach zebrań wraz z zagadnieniami (sprawami) będącymi tematem obrad, tak by była ona widoczna dla wszystkich mieszkańców nieruchomości, co najmniej na 3 dni przed planowanym terminem zebrania.
Informację dla mieszkańców wraz z zagadnieniami (sprawami) będącymi tematem obrad, dołącza się do podjętych wniosków, opinii i pism kierowanych do Spółdzielni.

§ 7

1. Do obowiązków członka Rady należy aktywny udział w zebraniach Rady.
2. Członek Rady, który nie może wziąć udziału w zebraniach, 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. Plany remontów dotyczące poszczególnych nieruchomości, na dany rok, które zostały przyjęte przez Zarząd w oparciu, między innymi o: przeglądy roczne i 5 – letnie, opinie, decyzje, ekspertyzy czy projekty budowlane itp., zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór”.
5. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” po uwzględnieniu wniosku Zarządu opracowanego w oparciu o opinię danej Rady, może obniżyć wysokość odpisu na fundusz remontowy w przypadku spłacenia (nieposiadania) zadłużenia i braku konieczności gromadzenia środków na zaplanowane (przyszłe) prace remontowe.
6. Rada ma prawo żądać od Zarządu informacji związanych z ponoszonymi wszystkimi kosztami nieruchomości, nie częściej jednak niż raz na kwartał.
7. O Każdorazowym wydatkowaniu środków finansowych danej nieruchomości na realizację zadań nie wynikających z zatwierzonego planu powyżej kwoty 5000,00 zł, zostaje powiadomiona Rada.

Powyższy zapis dotyczy realizacji jednego zadania.
Wyjątek stanowią sytuacje stanowiące zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców oraz wynikające z konieczności usunięcia awarii i ich skutków.
8. W przypadku wystosowania przez Spółdzielnię do Rady pisma w sprawie wydania opinii, Rada ma obowiązek udzielenia opinii w terminie 10 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 głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”. Wybór uważa się za podjęty, gdy za przyjęciem oddano więcej głosów „za” niż łącznie głosów „przeciw” i wstrzymujących się”.
2. Członek Rady nie uczestniczy w głosowaniu nad wnioskami w sprawach dotyczących go osobiście.
3. Wnioski i opinie są podpisywane przez obecnych na zebraniu członków Rady z wyraźnym określeniem głosów: - za, przeciw i wstrzymujących się, także pisma przygotowywane przez Radę muszą być podpisane przez obecnych na zebraniu członków Rady. Niespełnienie tego wymogu powoduje ich nieważność, a pisma pozostaną bez odpowiedzi.
4. Wnioski, opinie, pisma i informacje, o których mowa w § 6 ust. 7, składane są do biura podawczego Spółdzielni - 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.
5. 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 RODO oraz do ich ścisłego przestrzegania.

§ 12

1. Regulamin Rad Mieszkańców Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 24.02.2025r., z mocą obowiązującą od dnia 24.02.2025r.
2. Traci moc z dniem 24.02.2025r. Regulamin Rad Mieszkańców Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 20.01.2025r.