

REGULAMIN RAD NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PIAST WE WROCŁAWIU

(obowiązuje od 19.10.2023 r.)

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Rada Nieruchomości stanowi pochodzącą z wyboru, stałą reprezentację danej nieruchomości, działającą na podstawie Statutu oraz niniejszego Regulaminu.
2. Członkiem Rady Nieruchomości może być członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do lokalu w obrębie danej nieruchomości bez względu na rodzaj lokalu.

Wybory i odwoływanie Rady Nieruchomości

§ 2.

1. Rada Nadzorcza zwołuje pierwsze i kolejne zebrania wyborcze Rady Nieruchomości.
2. Wybory do Rady Nieruchomości dokonywane są w sposób jawny, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, przez członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości.
3. Przed przeprowadzeniem głosowania w sprawie wyboru członków Rady Nieruchomości, członkowie:
 - 1) wybierają przewodniczącego zebrania.
 - 2) podejmują uchwałę określającą maksymalną liczbę członków danej Rady Nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.
 - 3) mogą powołać komisję skrutacyjną składającą się z co najmniej dwóch członków.
4. Rada Nieruchomości składa się z 3 do 7 członków.
5. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Przy równej liczbie głosów decyduje wynik dodatkowego tajnego głosowania.
6. Zarząd Spółdzielni odpowiada za przygotowanie techniczne zebrania wyborczego Rady Nieruchomości, w szczególności zabezpiecza pomieszczenie oraz przygotowuje wzór protokołu i uchwały o wyborze przewodniczącego Rady.

§ 3.

1. Kadencja Rady Nieruchomości trwa 3 lata.
2. Kadencja członków Rady Nieruchomości rozpoczyna się z dniem odbycia zebrania

nieruchomości, na którym zostali oni wybrani, a kończy z dniem odbycia zebrania, na którym wybierani są członkowie Rady Nieruchomości na kolejną kadencję.

3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - 1) rezygnacji,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zmiany miejsca zamieszkania na objęty obszarom innej nieruchomości w Spółdzielni,
 - 4) odwołania członka przez zebranie członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali.
4. Rada Nadzorcza zwołuje zebranie celem uzupełnienia składu Rady Nieruchomości w terminie do dwóch miesięcy:
 - 1) od uzyskania informacji o zmniejszeniu składu osobowego poniżej 3 członków,
 - 2) na pisemny wniosek 10 uprawnionych członków Spółdzielni.

§ 4.

1. Rada Nieruchomości na pierwszym zebraniu w głosowaniu jawnym wybiera ze swego grona przewodniczącego. Pierwsze zebranie Rady Nieruchomości powinno odbyć się nie później niż 7 dni od zebrania wyborczego.
2. Przewodniczący Rady Nieruchomości dostarcza protokół z zebrania wyborczego oraz uchwałę dotyczącą wyboru przewodniczącego Rady Nieruchomości w terminie 14 dni do Zarządu Spółdzielni.

§ 5.

1. Procedurę odwołania członka Rady Nieruchomości rozpoczyna pisemny wniosek składany do Rady Nieruchomości zawierający podpisy co najmniej 10 uprawnionych członków Spółdzielni z danej nieruchomości.
2. Członkom Rady Nieruchomości, co do których zgłoszono wniosek o odwołanie, należy udzielić głosu przed zarządzeniem głosowania, o ile byli obecni na zebraniu.
3. Odwołanie członka Rady Nieruchomości następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów oddanych przez obecnych na zebraniu członków Spółdzielni z danej nieruchomości.

Zakres działania Rady Nieruchomości

§ 6.

1. Rada Nieruchomości jest organem o charakterze pomocniczym dla pozostałych organów Spółdzielni w zakresie bieżącego funkcjonowania Spółdzielni obejmującym obszar danej nieruchomości.
2. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości położonej na obszarze funkcjonowania danej Rady Nieruchomości,
 - 2) ocena kandydatur na gospodarzy domów,
 - 3) opiniowanie pracy administratora, gospodarzy domów,
 - 4) opiniowanie rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w lokalach użytkowych,

- 5) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
 - 6) składanie wniosków o udostępnienie informacji o kosztach utrzymania nieruchomości, w szczególności realizacji planowanych wydatków,
 - 7) wnioskowanie w sprawie ustalania wysokości odpisu na fundusz remontowy w kwocie wyższej niż odpis ustalany dla nieruchomości przez Radę Nadzorczą,
 - 8) wyrażanie opinii w sprawie tworzenia i realizacji planu remontów dotyczących danej nieruchomości,
 - 9) branie udziału w przetargach, przeglądach i odbiorach w charakterze obserwatora z możliwością dołączania uwag do protokołów,
 - 10) zwoływanie zebrań mieszkańców nieruchomości z wyłączeniem zebrań wyborczych,
 - 11) wybór i odwołanie przewodniczącego Rady Nieruchomości.
3. Rada Nieruchomości ma prawo żądać od Zarządu informacji związanych z ponoszonymi wszystkimi kosztami nieruchomości, nie częściej jednak niż raz na kwartał.

§ 7.

1. Zarząd jest obowiązany co roku spotykać się z Radami Nieruchomości w celu omówienia bieżących problemów i poinformowania Rady Nieruchomości o działaniach podjętych przez Spółdzielnię na danej nieruchomości.
2. Zarząd jest obowiązany zwołać co najmniej raz w roku wspólne zebranie przewodniczących Rad Nieruchomości zgodnie z przyporządkowaniem poszczególnych nieruchomości do części Walnego Zgromadzenia.
3. Na wniosek Rady Nieruchomości Zarząd udostępnia pomieszczenia w zasobach Spółdzielni celem odbywania posiedzeń.
4. Rada Nieruchomości udziela odpowiedzi/opinii na zapytanie Zarządu lub Rady Nadzorczej w terminie 7 dni roboczych. Brak udzielenia odpowiedzi/opinii równoznaczny jest z rezygnacją z prawa czynnego udziału w podjęciu decyzji. Przyjmuje się za wystarczającą w zakresie komunikacji drogę wiadomości email na adres Rady Nieruchomości

Tryb zwoływania posiedzeń i zasady obradowania Rad Nieruchomości

§ 8.

1. Posiedzenia Rady Nieruchomości odbywają się w miarę potrzeb nie rzadziej niż raz na kwartał.
2. O czasie i miejscu oraz tematach poruszanych na posiedzeniu informuje przewodniczący Rady Nieruchomości co najmniej na 3 dni przed datą zebrania.
3. Posiedzenia Rady Nieruchomości prowadzi przewodniczący Rady Nieruchomości.

§ 9.

1. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów bez względu na liczbę członków Rady Nieruchomości obecnych na posiedzeniu.
2. Posiedzenia Rady Nieruchomości mogą być protokołowane przez sekretarza lub innego członka Rady i powinny zawierać:
 - 1) datę posiedzenia,
 - 2) listę obecności,
 - 3) porządek obrad,

- 4) opis diskutowanych tematów,
 - 5) treść wniosków i uchwał,
 - 6) wyniki głosowania z zaznaczeniem liczby głosów: „za”, „przeciw”, „wstrzymał się”.
3. Protokół z posiedzenia podpisuje przewodniczący Rady Nieruchomości.
 4. Uchwały lub wnioski podpisuje cały skład Rady Nieruchomości uczestniczący w zebraniu.
 5. Protokoły oraz uchwały z posiedzeń Rady Nieruchomości przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.