

Uchwała nr 29/2009

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”
z dnia 19.05.2009r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu Komitetu Nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” .

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 133 ust. 1 pkt 26 litera „d” Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się Regulamin Komitetu Nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Tracą moc postanowienia uchwały Rady Nadzorczej nr 8/2005 z dnia 07.03.2005 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Komitetu Mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” .

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

R E G U L A M I N
KOMITETU NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRCZEWSKA”

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Komitet Nieruchomości działa na zasadach określonych postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.
2. Komitet Nieruchomości jest organem Spółdzielni stanowiącym reprezentację mieszkańców nieruchomości gruntowej, na którym są posadowione budynki. Komitet Nieruchomości pełni rolę doradczą i pomocniczą dla Rady Osiedla.
3. Funkcję Komitetu Nieruchomości dla nieruchomości, w których Komitety Nieruchomości nie funkcjonują lub zakończyła się ich kadencja pełni właściwa Rada Osiedla

II. Zasięg terytorialny i skład Komitetu Nieruchomości.

§ 2

1. Zasięg terytorialny Komitetu Nieruchomości obejmuje określoną nieruchomość gruntową wraz z posadowionymi na niej budynkami, określoną przez Zarząd Spółdzielni w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Komitet Nieruchomości składa się z 3 do 6 członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu w przedmiotowej nieruchomości.
3. Komitet Nieruchomości powoływany jest przez zebranie członków Spółdzielni wywodzących swoje prawa do lokali z tej nieruchomości.
4. Liczbę członków Komitetu Nieruchomości ustala zebranie członków danej nieruchomości mając na względzie ogólną liczbę osób zamieszkałych w danej nieruchomości.
5. W przypadku nieruchomości wielobudynkowych, każdy budynek powinien być reprezentowany w Komitecie Nieruchomości, przez co najmniej 1 członka.

§ 3

1. Zebranie członków danej nieruchomości jest ważne bez względu na liczbę uczestników z tym, że nie może być ich mniej, niż 3, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.
2. Za prawidłowo zwołane zebranie członków danej nieruchomości uznaje się zebranie spełniające następujące wymogi formalne:
 - a) uprawnieni do zwołania zebrania zgłosili ten zamiar, co najmniej na 10 dni przed jego terminem właściwej Radzie Osiedla podając termin i porządek zebrania,
 - b) zawiadomienie o terminie, miejscu i porządku obrad zostało wywieszane w gablotach ogłoszeń w nieruchomości, co najmniej na 7 dni przed terminem.
3. Uprawnionymi do zwołania zebrania wyborczego Komitetu Nieruchomości są Komitet Nieruchomości lub właściwa terytorialnie Rada Osiedla.

4. Wybory do Komitetu Nieruchomości odbywają się na ogólnym zebraniu członków danej nieruchomości zwykłą większością głosów.
5. Członkiem Komitetu może zostać tylko członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości, tj. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub umowę najmu.
6. Wybory odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
7. Stronę techniczną zebrań wyborczych zapewnia administrator nieruchomości, który przechowuje dokumenty z wyborów i sporządza protokół.
8. Za wybranych członków Komitetu Nieruchomości uważa się kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów ważnych.

§ 4

1. Z wnioskiem o zwołanie zebrania członków danej nieruchomości może wystąpić 1/10 członków z danej nieruchomości, jednak nie mniej niż 3 członków.
2. Wniosek winien być złożony do Administracji Osiedla i skierowany do Rady Osiedla.
3. Rada Osiedla zwołuje zebranie członków z danej nieruchomości w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.
4. W przypadku złożenia do Rady Osiedla kilku wniosków w sprawie zwołania zebrania członków danej nieruchomości, Rada Osiedla zwołuje zebranie na podstawie pierwszego złożonego wniosku.

§ 5

1. Kadencja Komitetu Nieruchomości trwa: 3 lata i pokrywa się z kadencją Rady Nadzorczej, z tym, że nie dłużej niż do najbliższego Walnego Zgromadzenia, na którym przewidziano wybory Rady Nadzorczej nowej kadencji. Zebrania wyborcze do Komitetów Nieruchomości nowej kadencji są organizowane w okresie 2 miesięcy przed wyborczym Walnym Zgromadzeniem.
2. Na wniosek Komitetu Nieruchomości lub co najmniej 1/10 członków danej nieruchomości członek Komitetu może być odwołany, przed upływem kadencji, o ile nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, określonych w §115 Statutu. Odwołanie członka Komitetu powinno być przeprowadzone na najbliższym zebraniu członków danej nieruchomości. Odwołanie następuje w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów przez członków obecnych na zebraniu z tym, że oblicza się tylko głosy oddane za i przeciw zgodnie z §111 ust. 1 Statutu.
3. W czasie trwania kadencji, w razie ustąpienia członka Komitetu Nieruchomości, odwołania go lub utraty mandatu z innych przyczyn na jego miejsce wchodzi kandydat z największą ilością głosów uzyskanych podczas wyborów. W przypadku wyczerpania listy kandydatów przeprowadza się wybory uzupełniające.

III. Zakres działania Komitetu Nieruchomości.

§ 6

1. Do zakresu działania Komitetu Nieruchomości należy w szczególności:
 - 1) współpraca z administratorem nieruchomości, polegająca m. innymi na:
 - a) udziale upoważnionych członków Komitetu Nieruchomości w charakterze obserwatora w okresowych przeglądach danej nieruchomości,

- b) podejmowaniu inicjatyw w celu utrzymania porządku, czystości i bezpieczeństwa w nieruchomości
 - c) podejmowaniu inicjatyw dot. wykorzystania części wspólnej nieruchomości w zakresie uzyskania pożytków.
- 2) zgłaszaniu uwag do pracy administracji Osiedla, konserwatorów i gospodarzy budynków,
 - 3) zgłaszaniu wniosków dotyczących:
 - a) wykorzystania części wspólnej nieruchomości,
 - b) prac remontowych, konserwacyjnych i inwestycyjnych,
 - 4) opiniowaniu wniosków o prowadzenie działalności gospodarczej w części lokalu mieszkalnego lub zmiany przeznaczenia tego lokalu,
 - 5) organizowaniu samopomocy sąsiedzkiej,
 - 6) organizowaniu zebrań mieszkańców,
 - 7) składaniu informacji ze swojej działalności na zebraniach mieszkańców tej nieruchomości,
 - 8) analizie dokumentów dotyczących przychodów i kosztów tej nieruchomości oraz zgłaszaniu uwag i wniosków w tym zakresie,
 - 9) otrzymywaniu, na swój wniosek, ewidencji przychodów i kosztów danej nieruchomości sporządzonej przez Zarząd Spółdzielni,
 - 10) uczestniczeniu w roli obserwatorów w komisjach odbioru robót wykonywanych na terenie nieruchomości oraz terenach wspólnych Spółdzielni położonych w sąsiedztwie nieruchomości,
 - 11) udziale w pracach właściwej terytorialnie Rady Osiedla.
2. Do uprawnień Komitetu Nieruchomości należy:
 - 1) podejmowanie działań prowadzących do utrzymania nieruchomości w stanie, co najmniej nie pogorszonym poprzez zgłaszanie wniosków dotyczących:
 - a) zakresu rzeczowego remontów finansowanych z funduszu remontowego w ramach środków zgromadzonych na rachunku danej nieruchomości,
 - b) zakresu napraw i konserwacji części wspólnej nieruchomości oraz sposobów zgromadzenia środków na ich realizację,
 - 2) wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu
 - a) o uchwalenie odrębnych stawek dotyczących funduszu remontowego i eksploatacji,
 - b) w innych ważnych sprawach dotyczących danej nieruchomości, w tym dotyczących zakresu rzeczowego remontów,
 Wnioski te powinny zostać poddane opinii członków spółdzielni wywodzących swoje prawa z danej nieruchomości zgodnie z § 7 niniejszego Regulaminu.
 - 3) udział w działaniach windykacyjnych z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych,
 - 4) upoważnienie jednego lub kilku członków Komitetu do reprezentowania go wobec innych organów spółdzielni. W przypadku braku takiego upoważnienia Komitet reprezentuje jego przewodniczący.
 - 5) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) pokrywaniem zobowiązań z innych tytułów,

- 6) wnioskowanie o sposobie zagospodarowania terenu nieruchomości i zgłaszanie uwag dotyczących zagospodarowania sąsiednich nieruchomości,
- 7) uzyskiwanie wyjaśnień i przeglądanie dokumentów w sprawach związanych z działalnością Osiedla, w którym położona jest dana nieruchomość,
- 8) wnioskowanie do Zarządu o zwołanie zebrania Komitetów Nieruchomości w sprawach istotnych dla wielu nieruchomości lub Spółdzielni,
- 9) opiniowanie zamierzeń Rady Nadzorczej w zakresie inwestycji, o których mowa w § 7 ust.2 statutu

§ 7.

1. W sprawach dotyczących:

- a) przyjęcia uchwały Komitetu Nieruchomości w sprawie wniosku do Rady Nadzorczej i Zarządu o uchwalenie odrębnych stawek dotyczących funduszu remontowego i eksploatacji,
- b) w innych ważnych sprawach dotyczących danej nieruchomości, w tym dotyczących zakresu rzeczowego remontów.

Komitet Nieruchomości powinien zwołać zebranie członków wywodzących swoje prawa do lokali z danej nieruchomości i poddać wnioski pod głosowanie imienne.

2. W przypadku, gdy wniosek nie został przyjęty z powodu braku frekwencji, dopuszcza się głosowanie w trybie indywidualnych podpisów pod treścią wniosku, z tym, że:

- a) wniosek wymieniony w ust. 1 lit. a) jest ważny, jeżeli za jego realizacją opowie się 2/3 uprawnionych,
- b) wniosek wymieniony w ust. 1 lit b) jest ważnym, jeżeli za jego realizacją opowie się ponad połowa uprawnionych.

Wnioski Komitetu Nieruchomości ze spełnionymi warunkami Rada Nadzorcza i Zarząd zobowiązane są rozpatrzyć przy udziale przedstawiciela Komitetu Nieruchomości w czasie jednego miesiąca

§ 8

1. Działalność Komitetu Nieruchomości jest koordynowana przez właściwą Radą Osiedla.
2. Komitet Nieruchomości przedkłada administratorowi, a w sprawach interwencyjnych – Kierownikowi Administracji Osiedla, wnioski i opinie wynikające z zakresu działania Komitetu Nieruchomości zmierzające do lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkańców związanych z zamieszkiwaniem.

IV. Wewnętrzna struktura i organizacja pracy Komitetu Nieruchomości.

§ 9

1. Na pierwszym posiedzeniu po wyborze Komitet Nieruchomości wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Członkowie Komitetu Nieruchomości mogą dokonać pomiędzy sobą podziału zadań.
3. Komitet wobec innych organów spółdzielni reprezentuje jego przewodniczący z tym, że komitet może upoważnić każdego ze swoich członków do reprezentowania komitetu w konkretnych sprawach.

§ 10

1. Posiedzenia Komitetu Nieruchomości zwołuje jego Przewodniczący lub upoważniony przez niego członek Komitetu Nieruchomości w miarę potrzeb.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Komitetu Nieruchomości jego członkowie zawiadamiani są nie później niż na trzy dni przed planowanym terminem posiedzenia.
3. Opinie i wnioski Komitetu Nieruchomości podejmowane są zwykłą większością głosów, przy obecności, co najmniej połowy składu Komitetu Nieruchomości.
4. Uchwały i wnioski podjęte przez członków spółdzielni wywodzących swoje prawa z nieruchomości i Komitet Nieruchomości przekazywane są niezwłocznie po ich podpisaniu do Rady Osiedla, Zarządu i Rady Nadzorczej poprzez Kierownika Administracji Osiedla.
5. Uchwały i wnioski powinny zawierać treść merytoryczną, wynik głosowania i ewentualna podstawę prawną oraz być podpisane przez Przewodniczącego Komitetu Nieruchomości.
6. W posiedzeniach Komitetu Nieruchomości mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie tej nieruchomości oraz osoby zaproszone przez przewodniczącego Komitetu Nieruchomości.
7. Członkowie Komitetów Nieruchomości otrzymują wynagrodzenie ryczałtowe obciążające koszty danej nieruchomości, pod warunkiem, że wyrazi na to zgodę ogół członków wywodzących swoje prawa z danej nieruchomości. Wynagrodzenie nie może być wyższe niż 20 % wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej Spółdzielni

§ 11

1. Posiedzenia, na których ustalane są opinie i wnioski z zakresu działania Komitetu Nieruchomości są protokołowane przez Sekretarza Komitetu Nieruchomości.
2. Protokoły są przekazywane poprzez administratora do właściwej Rady Osiedla.
3. W posiedzeniach Komitetu Nieruchomości może uczestniczyć administrator nieruchomości, członkowie z tej nieruchomości, pracownicy Administracji Osiedla, członkowie Zarządu, członkowie Rady Osiedla, członkowie Rady Nadzorczej.

V. Postanowienia końcowe.

§ 12.

Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie rozstrzygane są przez Radę Nadzorczą zgodnie ze statutem Spółdzielni.

§ 13.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr 29/2009 z dn. 19.05.2009r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.