

# **PROJEKT**

## **REGULAMIN**

### **Rady Nieruchomości**

#### **w nieruchomości zarządzanej przez**

#### **Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY**

#### **w Warszawie**

##### **§ 1.**

Rada Nieruchomości, zwana dalej „Radą”, jest organem pomocniczym (opiniodawczo-doradczym) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „Spółdzielnią”, reprezentującym użytkowników z danej nieruchomości wobec innych organów Spółdzielni.

##### **§ 2.**

Rada działa na podstawie i w granicach prawa, a w szczególności w oparciu o przepisy:

- 1) Statutu Spółdzielni;
- 2) niniejszego Regulaminu.

##### **§ 3.**

Ilekoć w Regulaminie mowa jest o:

- 1) użytkownikowi – rozumie się przez to członka Spółdzielni, niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub udziału ułamkowego we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym oraz niebędącego członkiem Spółdzielni posiadacza własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym;
- 2) nieruchomości – rozumie się przez to zarządzane przez Spółdzielnię: budynek wielorodzinny, zespół domów jednorodzinnych, garaż wielostanowiskowy oraz parking naziemny;
- 3) Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni;
- 4) Radzie Nadzorczej – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni.

##### **§ 4.**

1. Użytkownicy z danej nieruchomości mogą powołać Radę, która będzie reprezentować ich wobec innych organów Spółdzielni, wspierając te organy w identyfikacji i rozwiązywaniu problemów związanych z użytkowaniem tej nieruchomości.
2. Do zakresu działania Rady należy:
  - 1) wyrażanie opinii oraz składanie wniosków dotyczących:
    - a) stanu technicznego i estetycznego nieruchomości,
    - b) planów remontów nieruchomości i ich wykonania,
    - c) przeznaczenia części wspólnych nieruchomości,
    - d) najmu i funkcjonowania lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomości,

- e) wykonywania obowiązków przez administratora nieruchomości i usługodawców;
  - 2) udział z głosem doradczym w odbiorach robót remontowych oraz w przeglądach stanu technicznego nieruchomości;
  - 3) zapewnianie przepływu informacji pomiędzy użytkownikami a organami Spółdzielni;
  - 4) organizowanie działań wspólnych dla użytkowników, w tym pomocy dla potrzebujących, oraz mediacji w sprawach sąsiedzkich.
3. W danej nieruchomości może działać tylko jedna Rada.

#### **§ 5.**

1. Rada współdziała z innymi organami Spółdzielni w sprawach objętych zakresem swojego działania.
2. Rada może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni informacji i wyjaśnień związanych z zakresem swojego działania, w tym dotyczących przychodów oraz kosztów poniesionych w związku eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości oraz z jej remontami.
3. Rada nie może podejmować uchwał. Rozstrzygnięcia Rady mają formę stanowisk, które nie są wiążące dla Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. Rada nie ma uprawnień do reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz ani podejmowania zobowiązań w imieniu Spółdzielni.

#### **§ 6.**

1. Rada składa się z co najmniej 3 członków wybranych spośród użytkowników z danej nieruchomości.
2. Wyboru członków Rady dokonuje Zebranie Użytkowników z danej nieruchomości, zwane dalej „Zebraniem”.
3. Zebranie zwołuje Zarząd:
  - 1) z własnej inicjatywy:
    - a) w celu powołania Rady i wyboru jej składu na pierwszą kadencję,
    - b) w celu wyboru składu Rady w związku z upływem kadencji dotychczasowego, nie później niż w dniu upływu tej kadencji;
  - 2) na pisemny wniosek Rady, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku:
    - a) w celu uzupełnienia składu Rady w trakcie kadencji,
    - b) w celu odwołania członka Rady przed upływem kadencji,
    - c) w innym celu związanym z zakresem działania Rady;
  - 3) na pisemny wniosek co najmniej 1/10 użytkowników z danej nieruchomości, w celu powołania Rady, wyboru i odwołania jej członków oraz w innym celu związanym z zakresem działania Rady.
4. Zarząd zawiadamia użytkowników z danej nieruchomości o terminie, miejscu i proponowanym porządku obrad Zebrania, poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na jej stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń w obrębie nieruchomości, w skrzynkach pocztowych użytkowników lub zawiadamia ich w inny wskazany przez nich sposób, nie później niż na 14 dni przed dniem Zebrania.
5. Zebranie jest ważne, jeżeli weźmie w nim udział co najmniej 1/10 użytkowników z danej nieruchomości.
6. W przypadku niespełnienia przez Zebranie warunku, o którym mowa w ust. 5, Zarząd ponownie zwołuje Zebranie w terminie 14 dni. Jeżeli i to Zebranie nie doprowadzi do powołania Rady, stosuje się przepis ust. 3 pkt 3.

7. W przypadku niezwołania Zebrania przez Zarząd, Zebranie zwołuje Rada Nadzorcza w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania przez Radę albo co najmniej 1/10 użytkowników z danej nieruchomości.
8. W Zebraniu ma prawo uczestniczyć wyznaczony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.
9. Zarząd zapewnia warunki lokalowe do odbycia Zebrania oraz jego obsługę organizacyjną, w tym związaną z przeprowadzeniem głosowań.
10. Z Zebrania sporządza się zwięzły protokół, zawierający: czas, miejsce i przyjęty porządek obrad, imię i nazwisko prowadzącego Zebranie, streszczenie dyskusji w poszczególnych sprawach, wyniki głosowań oraz listę uczestników Zebrania.
11. Protokół, o którym mowa w ust. 10, sporządza wyznaczony przez Zarząd pracownik Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia Zebrania, a następnie przedstawia go uczestnikom Zebrania do akceptacji bądź wniesienia sprostowań lub uzupełnień do tego protokołu. Protokoły z Zebrań przechowuje Zarząd przez okres co najmniej 10 lat, chyba że przepisy o archiwizacji dokumentów stanowią inaczej.

#### **§ 5.**

1. Głosowania na Zebraniu odbywają się jawnie, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3, a wszystkie rozstrzygnięcia zapadają zwykłą większością głosów.
2. Głosowanie jawne na Zebraniu odbywa się poprzez podniesienie ręki albo za pomocą elektronicznego urządzenia do liczenia głosów.

#### **§ 6.**

1. Zebranie, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt 1 i 3, otwiera i prowadzi członek Zarządu.
2. Zebranie, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt 2, otwiera i prowadzi przewodniczącą Rady albo wyznaczony przez niego członek Rady.
3. Zebranie, o którym mowa w § 4 ust. 7, otwiera i prowadzi członek Rady Nadzorczej wyznaczony przez Radę Nadzorczą.
4. Prowadzący Zebranie proponuje porządek obrad Zebrania, który może zostać zmieniony poprzez:
  - 1) rozszerzenie o dodatkowe sprawy;
  - 2) skreślenie poszczególnych spraw;
  - 3) odroczenie rozpatrywania poszczególnych spraw na przyszłe Zebranie;
  - 4) zmianę kolejności rozpatrywania poszczególnych spraw.
5. Przyjęcie proponowanego porządku obrad Zebrania oraz jego zmiany wymagają głosowania.
6. Prowadzący Zebranie udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłaszania się, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Prowadzący Zebranie udziela głosu w dyskusji poza kolejnością:
  - 1) członkom Rady Nadzorczej i Zarządu;
  - 2) w sprawach formalnych.
8. Sprawy formalne, o których mowa w ust. 7 pkt 2, dotyczą sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
  - 1) zarządzenia przerwy w obradach;
  - 2) zakończenia dyskusji;
  - 3) zamknięcie listy kandydatów na członków Rady;
  - 4) głosowania bez dyskusji;
  - 5) głosowania w trybie tajnym;
  - 6) ograniczenia czasu wypowiedzi.
9. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 8 pkt 6, w przypadku jego zastosowania, nie może być krótsze niż 3 minuty.

10. Prowadzący posiedzenie Rady niezwłocznie poddaje pod głosowanie wnioski w sprawach formalnych. Wnioski takie nie podlegają dyskusji.
11. Użytkownik ma na Zebraniu prawo do nieskrępowanego wyrażania swoich poglądów i opinii w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad, z zastrzeżeniem ust. 12.
12. Prowadzący Zebranie, po wcześniejszym zwróceniu uwagi, może odebrać głos osobie, która przekroczyła ustalony czas wypowiedzi, odbiega od tematu dyskusji lub narusza powszechnie akceptowane normy zachowania.
13. Osoba zabierająca głos w dyskusji przedstawia się imieniem i nazwiskiem.
14. Po rozpatrzeniu wszystkich spraw objętych przyjętym porządkiem obrad, prowadzący Zebranie ogłasza zamknięcie jego obrad.

#### **§ 7.**

1. Wyboru członków Rady dokonuje się spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych albo zgłaszających się użytkowników z danej nieruchomości, obecnych na Zebraniu. Rada określa w głosowaniu liczbę swoich członków.
2. Przed rozpoczęciem głosowania na członków Rady, kandydaci na członków Rady prezentują się w zwięzłych wystąpieniach, nie dłuższych niż 2 minuty. Użytkownicy z danej nieruchomości mogą zadawać pytania kandydatom na członków Rady.
3. Na wniosek użytkownika z danej nieruchomości, podlegający głosowaniu, zarządza się głosowanie tajne w sprawie wyboru członków Rady, co wymaga powołania komisji skrutacyjnej, która czuwać ma nad prawidłowością procesu wyborczego.
4. Głosowanie tajne odbywa się na karcie wyborczej, na której nazwiska kandydatów na członków Rady układa się w porządku alfabetycznym. Karty wyborcze składa się do urny wyborczej w obecności komisji skrutacyjnej.
5. Głosujący stawia na karcie wyborczej znak „x” przy nazwisku kandydata na członka Rady, na którego głosuje, przy czym liczba postawionych znaków „x” na karcie wyborczej nie może być większa od ustalonej liczby członków Rady. Postawienie większej liczby znaków „x” od ustalonej liczby członków Rady albo niepostawienie żadnego znaku „x” powoduje nieważność głosu.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw”. Nie uwzględnia się głosów wstrzymujących się i nieważnych.
7. W przypadku, jeżeli dwóch lub więcej kandydatów na członków Rady uzyska w głosowaniu równą liczbę głosów i powodowałoby to, że liczba członków Rady będzie większa od ustalonej, zarządza się dodatkowe głosowanie pomiędzy tymi kandydatami.
8. Członkami Rady zostają ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

#### **§ 8.**

1. Członek Rady jest zobowiązany do:
  - 1) zachowania w tajemnicy informacji zawartych w dokumentach Spółdzielni, których treść stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa, oraz w dokumentach pozyskanych przez Spółdzielnię od podmiotów zewnętrznych, które zawierają pisemne pouczenie lub zastrzeżenie o zachowaniu tych dokumentów w tajemnicy;
  - 2) przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych w zakresie danych osobowych uzyskanych w związku z pełnioną funkcją;
  - 3) wskazania Spółdzielni adresu do korespondencji oraz danych niezbędnych do bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

2. Członek Rady pełni swoją funkcję społecznie i nie przysługuje mu z tego tytułu wynagrodzenie ani zwrot poniesionych kosztów.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady oraz Rady Nadzorczej albo Zarządu.

#### **§ 9.**

1. O powołaniu Rady i każdorazowej zmianie jej składu, Zarząd zawiadamia użytkowników z danej nieruchomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w obrębie tej nieruchomości lub w inny wskazany przez nich sposób.
2. Kadencja Rady nie może trwać dłużej niż 3 lata i kończy się z chwilą wybrania przez Zebranie składu Rady na kolejną kadencję.
3. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Utrata mandatu przez członka Rady przed upływem kadencji następuje z chwilą:
  - 1) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej;
  - 2) utraty prawa do lokalu albo miejsca postojowego w danej nieruchomości;
  - 3) wyboru do Rady Nadzorczej albo Zarządu;
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią;
  - 5) odwołania przez Zebranie.
5. Mandat członka Rady wybranego na miejsce zwolnione w przypadkach, o których mowa w ust. 4, wygasa wraz z kadencją Rady.

#### **§ 10.**

1. Rada wybiera ze swego grona przewodniczącego zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym.
2. Posiedzenie Rady zwołuje i prowadzi jej przewodniczący, określając czas, miejsce i proponowany porządek obrad, a podczas jego nieobecności wyznaczony przez niego członek Rady.
3. Rada może zapraszać na swoje posiedzenia członków Rady Nadzorczej, Zarządu, wyznaczonych przez Zarząd pracowników Spółdzielni oraz użytkowników z danej nieruchomości.
4. Rada określa sposób prowadzenia swojej dokumentacji, porozumiewania się jej członków na odległość i zwoływania posiedzeń Rady.
5. Zarząd zapewnia warunki lokalowe do odbycia posiedzenia Rady.

#### **§ 11.**

1. Rada ma obowiązek przyjmowania wniosków użytkowników z danej nieruchomości oraz zasięgania ich opinii w sprawach objętych zakresem swojego działania, w tym z wykorzystaniem ankiet.
2. Rozstrzygnięcia Rady przyjmowane są zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym.
3. Rada dąży do wypracowania swoich rozstrzygnięć w drodze konsensusu.
4. O przyjętych rozstrzygnięciach Rada informuje użytkowników z danej nieruchomości, poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w obrębie danej nieruchomości lub w inny wskazany przez nich sposób.