

REGULAMIN

RAD MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie

§1.

1. Rada Mieszkańców Nieruchomości, zwana dalej Radą Mieszkańców, jest statutowym organem Spółdzielni reprezentującym członków Spółdzielni posiadających lokale w obrębie konkretnej nieruchomości.
2. Rady Mieszkańców mogą być powołane również przez dysponentów garaży danej odrębnej nieruchomości.

§2.

Dla potrzeb niniejszego regulaminu przez nieruchomość należy rozumieć wydzielony ewidencyjnie grunt wraz z częściami składowymi (infrastrukturą techniczną) oraz budynkami mieszkalnymi i innymi obiektami budowlanymi na nim położonymi.

§ 3.

1. Rada Mieszkańców składa się co najmniej z trzech osób. O liczebności Rady w danej kadencji decyduje zebranie wyborcze. Kadencja Rady Mieszkańców trwa 3 lata.
2. Wybory pierwszej kadencji Rady Mieszkańców każdej nieruchomości organizuje Zarząd Spółdzielni na pisemny wniosek co najmniej 10% członków posiadających lokale w danej nieruchomości, w ciągu trzech tygodni od złożenia wniosku, zapewniając w szczególności:
 - a) poinformowanie wszystkich zainteresowanych członków Spółdzielni o miejscu i terminie wyborów, w sposób umożliwiający im liczny udział w zebraniu,
 - b) obsługę zebrania i materiały umożliwiające przeprowadzenie wyborów.
3. Wybory każdej następnej kadencji organizuje Rada Mieszkańców, w terminie co najmniej dwóch tygodni przed upływem kadencji. Na wniosek Rady Mieszkańców Zarząd Spółdzielni zapewnia warunki do przeprowadzenia zebrania sprawozdawczo-wyborczego, określone w ust. 2 punkty a i b.
4. W przypadku niezwołania zebrania przez RMN po upływie kadencji Zarząd Spółdzielni zobligowany jest poinformować mieszkańców danej nieruchomości w terminie do 30 dni od daty upływu kadencji RMN, w formie pisemnej poprzez umieszczenie na każdej klatce (w przypadku enklawy garażowej na bramie wjazdowej), o wygaśnięciu kadencji i braku RMN. Zarząd informuje o możliwości zorganizowania nowego zebrania wyborczego zgodnie z Regulaminem.
5. Odchodząca RMN w razie niezorganizowania kolejnego zebrania wyborczego zobowiązana jest oddać do Spółdzielni w depozyt, zapieczętowane dokumenty związane z działalnością RMN, której kadencja wygasła a które były w jej posiadaniu. W razie wyboru nowej RMN Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany niezwłocznie przekazać dokumenty nowej RMN.
6. Zarząd Spółdzielni raz w roku jest zobowiązany do umieszczenia pisemnej informacji na klatkach Nieruchomości, gdzie nadal nie ma powołanej Rady i przypomnienia o możliwości powołania RMN. Wybory do Rady Mieszkańców przeprowadzane są w głosowaniu jawnym na zebraniu członków Spółdzielni, posiadających lokale w obrębie danej nieruchomości, które jest ważne bez względu na ilość zebranych. Odwołanie członka Rady następuje również w głosowaniu jawnym.

7. Wybrany może zostać nie zadłużony w Spółdzielni członek Spółdzielni, posiadający lokal w obrębie danej nieruchomości. Członkiem Rady Mieszkańców nie może być członek Zarządu Spółdzielni.
8. Głosowanie w sprawach wyboru oraz odwołania członków Rady Mieszkańców przeprowadza się zwykłą większością głosów. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw”.
9. Z zebrania sporządzany jest protokół, który przekazywany jest Zarządowi Spółdzielni celem jego przechowywania.

§ 4.

1. Mandat członka Rady Mieszkańców wygasa w przypadku:
 - a) pisemnego zrzeczenia się mandatu przez członka,
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) odwołania członka przez zebranie mieszkańców nieruchomości, zwołane przez Radę Mieszkańców Nieruchomości lub Zarząd, na wniosek minimum 10% uprawnionych mieszkańców nieruchomości;
 - d) utraty prawa do lokalu w danej nieruchomości,
 - e) powstania zadłużenia w Spółdzielni na sumę zobowiązań wobec Spółdzielni za okres co najmniej 2 miesięcy,
2. W miejsce członka Rady Mieszkańców, którego mandat wygasł z przyczyn opisanych w ust. 1, wchodzi następna osoba, która otrzymała największą liczbę głosów w wyborach do Rady Mieszkańców.
3. W przypadku braku możliwości zastosowania ust. 2, wakat należy uzupełnić w terminie 3 tygodni w sposób określony w § 3 ust. 4, 5 i 6 Regulaminu.

§ 5

1. Członkowie Rady Mieszkańców wybierają ze swojego grona przewodniczącego i jego zastępcę.
2. Przewodniczący Rady Mieszkańców w miarę potrzeby ustala terminy posiedzeń, porządek obrad i odpowiada za jego organizację. W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu lub wyznaczeni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej i inni zaproszeni goście - o terminie i porządku posiedzenia należy powiadomić zainteresowanych co najmniej 7 dni przed posiedzeniem.
3. Posiedzenia Rady Mieszkańców mogą być protokołowane. W przypadku sporządzenia protokołu z posiedzenia RMN jest on podpisywany przez wszystkich uczestników posiedzenia.
4. W przypadku sporządzenia protokołu jest on przekazywany niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od terminu posiedzenia, Zarządowi Spółdzielni celem przechowywania.
5. Wszystkie decyzje (uchwały i stanowiska) podejmowane są zwykłą większością głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw” uchwały.
6. Rada Mieszkańców przedstawia Zarządowi Spółdzielni swoje stanowisko w konkretnej sprawie na piśmie, podpisanym przez większość członków Rady.
7. Stanowisko Rady Mieszkańców może być zweryfikowane przez Radę Nadzorczą lub Zarząd w formie ankiety skierowanej do wszystkich dysponentów lokali danej nieruchomości.

§ 6.

1. Rada Mieszkańców Nieruchomości sprawuje w imieniu Mieszkańców danej nieruchomości i wyłącznie w jej obszarze społeczny nadzór właścicielski w niżej określonym zakresie:
 - 1) współpracy z Zarządem Spółdzielni przy realizacji robót budowlanych, remontowych, modernizacyjnych i zagospodarowania otoczenia w obrębie danej nieruchomości;
 - 2) uczestnictwa w przeglądach technicznych nieruchomości celem realnego ustalenia potrzebnego zakresu prac remontowych;
 - 3) oceny pracy administratora nieruchomości, inspektorów nadzoru, pracowników obsługi tj. gospodarzy budynków, konserwatorów oraz zgłaszania zauważonych uchybień, usterek i zagrożeń w obszarze nieruchomości do Zarządu Spółdzielni;
 - 4) ustalania z Zarządem Spółdzielni prac remontowych, modernizacyjnych w danej nieruchomości, w ramach posiadanych wolnych środków finansowych, poza pracami koniecznymi do wykonania na podstawie prawa powszechnie obowiązującego, a zwłaszcza prawa budowlanego i nakazów organów kontrolnych, takich jak dozór techniczny, sanepid – które to prace muszą być odpowiednio udokumentowane i przedstawione Radzie Mieszkańców;
 - 5) ustalania z Zarządem projektu planu remontów danej nieruchomości na rok następny oraz wysokości, niezbędnego i wynikającego z kalkulacji, odpisu na fundusz remontowy, nie niższego jednak od ustalonego przez Radę Nadzorczą. Zwiększenie odpisu na fundusz remontowy, powyżej potrzeb uznanych w kalkulacji jako niezbędne, podlega obowiązkowo konsultacji z dysponentami lokali w formie stosownej ankiety.
 - 6) oddelegowania ze swego grona jednego przedstawiciela do uczestniczenia z głosem doradczym w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię na wszelkiego rodzaju prace i usługi dotyczące wyłącznie danej nieruchomości;
 - 7) udziału w odbiorach prac remontowych w formie obserwatora z głosem doradczym, prawo zgłaszania Zarządowi uwag dotyczących odbiorów końcowych wykonania prac i usług dotyczących nieruchomości;
 - 8) sprawdzania rozliczeń końcowych wykonanych prac zarówno co do zakresu jak i rzeczywiście poniesionych kosztów.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Mieszkańców Nieruchomości może żądać od Zarządu Spółdzielni otrzymania kserokopii lub skanów dokumentów oraz wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty, sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, w zakresie dotyczącym danej nieruchomości. W zakresie tym może także żądać wyjaśnień od administratora nieruchomości.
3. Po zakończeniu rozliczeń rocznych - nie później niż w dniu ogłoszenia informacji o Walnym Zgromadzeniu, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przekazać Radzie Mieszkańców rozliczenie poniesionych kosztów remontów za rok ubiegły i rozliczenie poszczególnych pozycji kosztów eksploatacji za rok ubiegły - odpowiednio dla każdego bloku nieruchomości, w przypadku nieruchomości wielobudynkowej. Rozliczenie musi być oparte o konta księgowe analityczne. Dodatkowo rozliczenie winno być opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni, w strefie dostępnej dla członków spółdzielni danej Nieruchomości. Wzory arkuszy rozliczeniowych ustala w formie uchwały Rada Nadzorcza.
4. Rada Mieszkańców Nieruchomości ma prawo do podstawowych materiałów biurowych finansowanych z opłat eksploatacyjnych Nieruchomości, którą reprezentuje,

zapewnianych przez Spółdzielnię w ilości i rodzaju odpowiadającym zwykłym, uzasadnionym potrzebom funkcjonowania RMN.

5. Rada Mieszkańców Nieruchomości ma prawo do korzystania z lokalu w obrębie nieruchomości, dla której jest powołana, dla odbywania posiedzeń celem realizacji jej uprawnień wynikających z niniejszego Regulaminu, o ile w danej nieruchomości taki lokal istnieje.

§ 7

Aktualizowany przez Zarząd Spółdzielni wykaz Rad Mieszkańców, z przyporządkowanymi im nieruchomościami Spółdzielni, stanowi załącznik do Regulaminu. Aktualizacja Załącznika wykaz Rad Mieszkańców nie stanowi zmiany Regulaminu.

§ 8

1. Ustępująca Rada Mieszkańców lub członek Rady powinien przekazać wszystkie prowadzone sprawy nowej Radzie lub członkowi Rady protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać w szczególności wykaz przekazanych do załatwienia spraw, akt, dokumentacji itp.
3. Egzemplarze protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazania, otrzymują przekazujący i przyjmujący, a jeden pozostaje w aktach Spółdzielni.

§ 9

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Uchyla się Regulamin Rad Mieszkańców Nieruchomości uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 75/2013 z dnia 18.12.2013 r.

Regulamin uchwalony został uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Oświecenia nr 22./2023 z dnia 30.06.2023 r.