

REGULAMIN
PRZEDSTAWICIELSTWA NIERUCHOMOŚCI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KAROLEW” W ŁODZI

Podstawa prawna:

1. Ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. 1982 nr 30 poz. 210 z późn. zm.)
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.

I Postanowienia ogólne

§1

1. W celu realizacji uprawnień Zebrania Mieszkańców Nieruchomości, wynikających z §78 Statutu Spółdzielni, Zebrania mogą powołać Przedstawicielstwo Nieruchomości. Podstawa powołania Przedstawicielstwa nieruchomości wynika z §81 i 82 Statutu Spółdzielni.
2. Przedstawicielstwo Nieruchomości stanowi część samorządu mieszkańców nieruchomości, reprezentującą przed Radą Nadzorczą i Zarządem, mieszkańców nieruchomości, w zakresie podjętych uchwał i wniosków przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości.
3. Członkowie Przedstawicielstwa Nieruchomości, co do zasady pełnią swoje funkcje społecznie i nie pobierają z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Zebrania Mieszkańców Nieruchomości mogą przyznać członkom Przedstawicielstw Nieruchomości wynagrodzenie za działalność na rzecz mieszkańców nieruchomości, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu.
Koszty utrzymania Przedstawicielstw określa Zebranie Mieszkańców Nieruchomości w formie uchwały. Koszty te nie mogą być większe niż 3zł/lokal.
Członek Spółdzielni pełniący funkcję społeczną w kilku organach Spółdzielni, uprawniony z tego tytułu do wynagrodzenia, może pobierać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wyłącznie jednego z tych organów według jego wyboru.
4. Zasady funkcjonowania, prawa i obowiązki Przedstawicielstw oraz tryb pracy i obradowania określa niniejszy Regulamin.

II Zasady funkcjonowania, zakres działania oraz prawa i obowiązki Przedstawicielstw Nieruchomości.

§2

1. Przedstawicielstwo Nieruchomości składa się z 1-3 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości w głosowaniu jawnym z nieograniczonej liczby kandydatów – Członków Spółdzielni. Odwołanie Członka tego organu również następuje w głosowaniu jawnym. Ogłoszenie o wyborze Przedstawicielstw Nieruchomości wywiesza się w ciągu 14 dni od wyboru, na klatkach schodowych nieruchomości z informacją o nowym składzie osobowym Przedstawicielstwa.
2. W przypadku nieruchomości wielobudynkowej, w której liczba budynków mieszkalnych przekracza 3, dopuszcza się zwiększenie składu Przedstawicielstwa Nieruchomości do takiej liczby, aby każdy budynek mieszkalny miał swojego reprezentanta.
3. W budynkach o ilości mieszkań powyżej 120 dopuszcza się zwiększenie składu Przedstawicielstwa Nieruchomości powyżej liczby 3 członków (w liczbie po jednym na każdą klatkę schodową w budynku).
Ostateczną liczbę członków Przedstawicielstwa Nieruchomości – na wniosek mieszkańców nieruchomości- zatwierdza Rada Nadzorczą.
4. Kadencja Przedstawicielstwa Nieruchomości trwa 3 lata.

Mandat członka Przedstawicielstwa Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany i z chwilą dokonania wyborów nowego Przedstawicielstwa Nieruchomości.

5. Utrata mandatu członka Przedstawicielstwa przed upływem kadencji następuje na skutek:

- a) rezygnacji
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni
 - c) zmiany mieszkania na położone na terenie innej nieruchomości ,
 - d) odwołania zwykłą większością głosów przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości,
6. W przypadkach, o których mowa w § 2 pkt 5 Zebranie Mieszkańców Nieruchomości, dokonuje wyborów uzupełniających, na okres pełnienia funkcji - do końca aktualnej kadencji Przedstawicielstwa.

7. Przedstawicielstwa Nieruchomości nie wnoszą odpłatności za wnioskowane i pobrane dokumenty, pod warunkiem, że liczba stron wnioskowanych dokumentów nie przekroczy 100 stron. Liczba 100 stron odnosi się do wszystkich dokumentów pobranych przez Przedstawicielstwo danej Nieruchomości w ciągu jednego roku. W przypadku przekroczenia tej liczby Przedstawicielstwo Nieruchomości ponosi odpłatności za pobrane kserokopie dokumentów na zasadach ogólnych.

8. Przynajmniej raz w roku przez Radę Nadzorczą organizowane są Zebrania Przedstawicielstw Nieruchomości, w których udział winni brać Przedstawiciele wszystkich nieruchomości. W Zebraniach mogą brać udział członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz wyznaczeni pracownicy Spółdzielni. Protokół z Zebrań przechowywany jest w Dziale Organizacyjno – Prawnym i Spraw Członkowsko- Mieszkaniowych.

§3

1. Do zakresu działania Przedstawicielstwa Nieruchomości należy :

- a) utrzymywanie ścisłej więzi z członkami Spółdzielni zamieszkałymi w danej nieruchomości i reprezentowanie interesów mieszkańców w kontaktach z organami Spółdzielni.
- b) opiniowanie spraw dotyczących danej nieruchomości skierowanych do organów Spółdzielni.
- c) zgłaszanie do Rady Nadzorczej uwag i wniosków dotyczących pracy Zarządu.
- d) zgłaszanie do Zarządu uwag dotyczących spraw związanych z utrzymaniem porządku i czystości na terenie nieruchomości oraz uwag i zastrzeżeń dotyczących pracy firm sprzątających lub gospodarzy domów,
- e) zgłaszanie do administracji osiedla zauważonych w budynku/ach i ich otoczeniu usterek lub awarii instalacji i urządzeń,
- f) zgłaszanie wynikających z potrzeb propozycji prac remontowych,
- g) współdziałanie z Zarządem i mieszkańcami nad przestrzeganiem w danej nieruchomości regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego

- h) podejmowanie prób ugodowego załatwiania spraw sporów sąsiedzkich, zachowując neutralność i nie opowiadając się po żadnej ze stron konfliktu .
- i) organizowanie różnych form działalności społecznej na rzecz nieruchomości w tym wzajemnej pomocy sąsiedzkiej zwłaszcza dla osób starszych, samotnych i niepełnosprawnych.
- j) współdziałanie z innymi nieruchomościami w sprawach dotyczących terenów wspólnych Spółdzielni,
- k) dobrowolne tworzenie z innymi Przedstawicielstwami Nieruchomości wspólnych funduszy celowych, w ramach funduszu remontowego. Szczegółowe zasady tworzenia i rozliczania tego funduszu określają zasady ustalone przez Radę Nadzorczą.
- l) dokumentowanie prac Przedstawicielstwa (sporządzanie protokołów, notatek itp.) i przekazywanie ich do Działu Organizacyjno – Prawnego i Spraw Członkowsko-Mieszkaniowych w Spółdzielni .
- m) uczestniczenie w obradach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi, Zebraniach Mieszkańców swojej Nieruchomości oraz Zebraniach Przedstawicielstw Nieruchomości.

2. Do zakresu uprawnień Przedstawicielstw Nieruchomości należy:

- a) uczestniczenie w odbiorze robót budowlano – remontowych wykonywanych przez zewnętrznych wykonawców i zgłaszanie usterek w okresie gwarancji i rękojmi, jak również uczestniczenie w organizowanych przez Zarząd przetargach dotyczących wyboru wykonawców na usługi wykonywane na danej nieruchomości.
- b) opiniowanie prac wykonywanych w nieruchomości przez służby techniczne Spółdzielni lub prac zleconych przez Spółdzielnię wykonywanych przez firmy zewnętrzne.
- c) uczestnictwo w przygotowaniu założeń techniczno- finansowych projektów prac remontowych nieruchomości oraz zaznajomienie się z opracowaną dokumentacją tych projektów. Uczestnictwo w opracowaniu warunków przetargu na wykonawstwo prac remontowych wykonywanych na rzecz nieruchomości.
- d) bezpłatne korzystanie z pomieszczeń wspólnych Spółdzielni w Domku Społecznym przy ul. Wioślarskiej 27A, w celu spotkań konsultacyjnych z innymi Przedstawicielstwami Nieruchomości.
- e) uprawnienia wynikające z Załącznika nr 1 do Regulaminu Porządku Domowego.

§4

1. Przedstawicielstwo Nieruchomości może wydawać postulaty, zalecenia i opinie dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

2. Przedstawicielstwo Nieruchomości nie może :

- a) podejmować żadnych wiążących decyzji w imieniu Spółdzielni i jej mieszkańców . Decyzje w formie opinii, wniosków i uchwał mogą być podejmowane jedynie przez Zebrania

Mieszkańców Nieruchomości albo w przypadku, gdy podpisze się pod nimi 1/10 mieszkańców danej nieruchomości, uprawnionych do głosowania na Zebraniach.

b) wydawać Zarządowi i Radzie Nadzorczej oraz pracownikom Spółdzielni wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółdzielni

c) sprawować kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni

d) wykorzystywać funkcji członka Przedstawicielstwa Nieruchomości dla realizacji prywatnych interesów

e) działać na szkodę mieszkańców i Członków Spółdzielni

3. Na działanie Przedstawicielstwa skargę mogą złożyć mieszkańcy i Członkowie Spółdzielni. Skargę kieruje się do Rady Nadzorczej, która ma obowiązek powiadomić o niej dane Przedstawicielstwo, które niezwłocznie winno złożyć wyjaśnienia. W wyniku skargi, Rada Nadzorcza, może wystąpić z wnioskiem do Zebrania Mieszkańców Nieruchomości o odwołanie członka Przedstawicielstwa Nieruchomości.

4. W sprawie nieprawidłowego działania Przedstawicielstwa wnioski do Rady Nadzorczej może złożyć również Zarząd Spółdzielni.

§5

W przypadku nie powołania Przedstawicielstwa Nieruchomości – uprawnienia i zakres jego działania przejmuje Zarząd Spółdzielni.

III. Tryb i organizacja pracy oraz zebrań, Przedstawicielstwa Nieruchomości .

§6

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się w przypadku, gdy Przedstawicielstwo Nieruchomości składa się przynajmniej z 3 członków.

§7

1. Członkowie Przedstawicielstwa zbierają się na posiedzeniach w trybie spotkań zwyczajnych i nadzwyczajnych, przynajmniej raz w kwartale.
2. Terminy i tryb posiedzeń ustala przewodniczący Przedstawicielstwa.

§8

1. Przedstawicielstwo Nieruchomości w terminie 14 dni od wyboru wyłania ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Przewodniczącemu Przedstawicielstwa powierza się :
 - a) zwoływanie posiedzeń Przedstawicielstwa w ustalonych przez siebie terminach z zastrzeżeniem §8 ust.1

- b) nadzór nad przebiegiem pracy Przedstawicielstwa zgodnie z postanowieniami obowiązującego w tym względzie Regulaminu,
 - c) sporządzanie protokołu rocznego zebrań Przedstawicielstwa i dbałość o ich treść oraz redagowanie innych dokumentów wynikających z trybu pracy Przedstawicielstw,
 - d) dbałość o harmonijną współpracę z pozostałymi organami Spółdzielni.
3. Do obowiązków sekretarza Przedstawicielstwa należy:
- a) sporządzanie protokołów zebrań Przedstawicielstwa i dbałość o ich treść,
 - b) redagowanie rocznych sprawozdań z działalności i innych dokumentów wynikających z pracy Przedstawicielstwa.
 - c) Przekazywanie dokumentów z działalności Przedstawicielstwa, w tym aktualnych list Przedstawicieli danej nieruchomości, do Działu Organizacyjno – Prawnego i Spraw Członkowsko- Mieszkaniowych w Spółdzielni.

§9

Wnioski i opinie przyjmowane są zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

§10

W Zebraniach Przedstawicielstwa mogą brać udział Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, z głosem doradczym i wyznaczeni pracownicy Spółdzielni.

IV Postanowienia końcowe.

§11

1. Dokumenty sporządzone z działalności Przedstawicielstwa są przechowywane w Dziale Organizacyjno – Prawnym i Spraw Członkowsko- Mieszkaniowych.
2. W sprawach nie objętych niniejszym Regulaminem rozstrzygają zapisy zawarte w rozdziale I Regulaminu, Postanowienia Ogólne Regulaminu oraz decyzje podjęte na Zebraniach Mieszkańców Nieruchomości.

§13

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi uchwałą nr 61/21 w dniu 17 czerwca 2021 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc obowiązujący Regulamin Przedstawicielstw Nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi, Uchwałą nr 8/20 z dnia 8 stycznia 2020 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

Paweł Duraj

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Magdalena Kubisz