

R E G U L A M I N
RADY NIERUCHOMOŚCI
Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kielcach

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

1. Rada Nieruchomości zwana dalej “Radą” jest organem Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kielcach i działa na podstawie § 61 - 63 Statutu ŚSM oraz niniejszego „Regulaminu”.
2. Rada jest przedstawicielem członków Spółdzielni i innych osób zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych zaliczonych do danej Nieruchomości i reprezentuje ich interesy wobec Zarządu i Rady Nadzorczej.
3. W celu wykonywania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu i Rady Nadzorczej wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących (lub związanych) spraw, które są w zakresie jej działania.
4. Zarząd na bieżąco informuje Radę o sposobie rozpatrzenia jej wniosków, opinii i dezyderatów.
5. Kadencja Rady wynosi 5 lat i rozpoczyna się od dnia następnego po dniu dokonania wyborów.

ROZDZIAŁ II

Wybory Rad Nieruchomości i liczebność członków Rad

1. Rada jest wybierana na zebraniu członków Spółdzielni zamieszkujących wydzieloną Nieruchomość.
2. O terminie i miejscu zebrania Zarząd Spółdzielni zawiadamia Członków poprzez umieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych wydzielonych Nieruchomości.
3. W zebraniu mają prawo brać udział z głosem decydującym Członkowie zamieszkali w danej Nieruchomości oraz z głosem doradczym zaproszeni goście, w tym Zarząd i Członkowie Rady Nadzorczej.
4. Zebranie odbywa się bez względu na liczbę obecnych Członków, zamieszkujących daną Nieruchomość.
5. Członkiem Rady Nieruchomości może być Członek Spółdzielni zamieszkały w danej Nieruchomości, który wyraził zgodę na kandydowanie.
6. Zebranie wybiera spośród obecnych Członków Nieruchomości 3 osobowe Prezydium Zebrania, które przeprowadza wybory do Rady. Prezydium składa się z Przewodniczącego, Zastępcy i Sekretarza Zebrania.
7. Do Rady wchodzi kandydaci, którzy w głosowaniu tajnym uzyskali kolejno

największą ilość głosów, przy czym każdemu budynkowi w nieruchomości przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie.

8. Za zgodą większości zebranych Członków, Przewodniczący Zebrania może zarządzić głosowanie jawne.
9. Odwołanie członka Rady następuje na takich samych zasadach, jakie obowiązują przy wyborach.
10. Rada Nieruchomości jednobudynkowej składa się z 3. Członków wybranych z danego budynku.
11. Rada Nieruchomości wielobudynkowej złożonej z maksymalnie 4. budynków składa się z podwójnej ilości Członków, w stosunku do ilości budynków. Każdemu budynkowi przysługują 2 mandaty w Radzie.
12. Rada Nieruchomości wielobudynkowej złożonej z więcej niż 4. budynków liczy tyle osób, ile jest budynków w Nieruchomości. Każdemu budynkowi przysługuje jeden mandat w Radzie.
13. W przypadku nieobsadzenia pełnej ilości mandatów wynikających z przepisu, Rada Nieruchomości działa w mniejszym składzie, pod warunkiem, że liczy minimum 3 osoby.
14. Wykaz odrębnych Nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
15. W przypadku nieobsadzenia mandatu członka Rady w Nieruchomości wielobudynkowej, dopuszcza się przeprowadzenie wyborów uzupełniających na zebraniu Członków Spółdzielni, zamieszkujących w budynku, w którym jest wolny mandat członka Rady.
16. Zebranie, o którym mowa w punkcie 15, zwołuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nieruchomości, Członków danej Nieruchomości, bądź z własnej inicjatywy.
17. Wybory uzupełniające odbywają się wg procedury obowiązującej w rozdz. II.
18. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- odwołania przez Zebranie Członków Nieruchomości (zwykłą większością głosów),
- zrzeczenia się mandatu,
- ustania członkostwa w Spółdzielni,
- zmiany miejsca zamieszkania poza reprezentowaną Nieruchomość,
- zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

ROZDZIAŁ III

Zwołanie pierwszego posiedzenia Rady

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie 21. dni od daty wyborów, zawiadamiając Członków Rady pisemnie.
2. Na pierwszym posiedzeniu Rada wybiera przewodniczącego, zastępcę oraz sekretarza Rady.

ROZDZIAŁ IV

Tryb obradowania Rady

1. Kolejne posiedzenie Rady zwołuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Rady Nieruchomości lub jej Przewodniczącego.

Jeżeli posiedzenie Rady zwołane jest w trzecim miesiącu kwartału, winno się odbyć nie później niż do 20 dnia tego miesiąca, ze względu na terminy wypłaty ryczałtów, o których mowa w Rozdziale VII Regulaminu.

2. Posiedzenia Rady Nieruchomości odbywają się w siedzibie Spółdzielni.
3. Zawiadomienie o posiedzeniu Rady wraz z planowanym porządkiem obrad i materiałami dotyczącymi realizacji tego porządku, bądź informacją o możliwości zapoznania się z tymi materiałami, dostarczane jest członkom Rady na piśmie, najpóźniej na 5 dni przed datą posiedzenia (do skrzynek pocztowych ich mieszkań).
4. Zawiadomienia, o których mowa w punkcie 3, dostarcza Administracja Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nieruchomości uczestniczy Zarząd lub wyznaczony przedstawiciel/e Zarządu. Ponadto w posiedzeniu mogą uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Zarząd z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Rady Nieruchomości lub jej Przewodniczącego.
6. Posiedzenie Rady jest ważne, jeżeli uczestniczy w nim ponad połowa wybranego składu Rady.
7. Obrady prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca, który:
 - otwiera posiedzenie,
 - stwierdza wymaganą obecność członków (ważność obrad),
 - przedstawia porządek obrad, który może być uzupełniony o punkty wniesione przez Członków Rady lub Zarząd,
 - kieruje dyskusją w toku obrad,
 - poddaje pod głosowanie poszczególne sprawy wynikające z przyjętego porządku obrad.
8. Rada zajmuje stanowisko w poszczególnych sprawach w formie uchwały.

Uchwała Rady wymaga zwykłej większości głosów przy obecności większości wybranego składu Rady.

9. Uchwały Rady podejmowane są w głosowaniu jawnym.
10. Głosowanie tajne przeprowadza się na wniosek co najmniej połowy Członków Rady biorących udział w głosowaniu.
11. Stanowisko Rady w sprawie, w której o opinię zwrócił się Zarząd, bądź Rada Nadzorcza winno być zajęte nie później niż w ciągu 21. dni od daty otrzymania wniosku.
12. W przypadku braku stanowiska Rady w wymaganym terminie, organ uprawniony (Zarząd, bądź Rada Nadzorcza) podejmuje decyzję w przedmiotowej sprawie.

ROZDZIAŁ V

Protokołowanie posiedzeń Rady

1. Z przebiegu każdego posiedzenia Rady sporządza się protokół.
2. Protokół powinien zawierać w szczególności:
 - nr kolejny, nr nieruchomości i datę posiedzenia,
 - nazwiska członków Rady biorących udział w posiedzeniu lub załączoną listę obecności,
 - zwięzłe streszczenie referowanych spraw oraz głosów w dyskusji,
 - pełny tekst uchwał oraz wyniki ich głosowania.
3. Obsługę posiedzenia Rady, w tym protokołowanie, zapewnia Zarząd Spółdzielni.
4. Protokół sporządza administrator danej nieruchomości lub inny pracownik, wyznaczony przez Zarząd.
5. Protokół podpisuje przewodniczący posiedzenia i sekretarz Rady.
6. Protokół z posiedzenia Rady wymaga zatwierdzenia na kolejnym jej posiedzeniu poprzez głosowanie.

ROZDZIAŁ VI

Zakres działania Rady

Do zakresu działania Rady należy w szczególności:

- 1) reprezentowanie interesów Członków danej Nieruchomości,
- 2) wnioskowanie do Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach planów gospodarczych, dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym remontów dot. danej Nieruchomości,
- 3) uczestniczenie w roli obserwatorów w Komisjach Przetargowych na roboty i usługi w swojej Nieruchomości oraz w Komisjach odbioru robót w swojej Nieruchomości,

- 4) opiniowanie i wnioskowanie dotyczące działalności gospodarczej prowadzonej na terenie Nieruchomości,
- 5) opiniowanie wniosków dotyczących zgody na zagospodarowanie powierzchni wspólnych (pralnie, suszarnie, wolne piwnice, wnęki, itp.),
- 6) inicjowanie pomocy i opieki społecznej dla osób potrzebujących,
- 7) krzewienie kultury współżycia międzyludzkiego, propagowanie poszanowania mienia wspólnego, organizowanie rozjemstwa,
- 8) zajmowanie stanowiska w innych sprawach dotyczących funkcjonowania danej Nieruchomości z własnej inicjatywy, bądź z wniosku Zarządu lub Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ VII

Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady.

1. Członkowie Rady za udział w posiedzeniach Rady otrzymują wynagrodzenie w formie ryczału za kwartał, w którym odbyło się co najmniej jedno posiedzenie Rady. Ryczałt kwartalny wynosi:
 - dla przewodniczącego Rady 7% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w miesiącu wypłaty wynagrodzenia,
 - dla pozostałych członków Rady 5% minimalnego wynagrodzenia.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w punkcie 1, pomniejszone jest o 50% jeżeli Członek Rady nie uczestniczył we wszystkich posiedzeniach w danym kwartale.
3. Członek Rady zobowiązany jest złożyć oświadczenie w siedzibie ŚSM, niezbędne dla wypłaty wynagrodzenia, pod rygorem utraty ryczału. Oświadczenie stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu.
4. Wypłata wynagrodzenia ryczałtowego następuje w ostatnim miesiącu kwartału, w którym odbyło się przynajmniej jedno posiedzenie Rady.
5. Podstawą wypłaty jest lista osób uprawnionych zawierająca wysokość należnego ryczału, sporządzona przez dział NG.

ROZDZIAŁ VIII

Postanowienia końcowe

1. Jednolity tekst regulaminu przyjęty został Uchwałą Rady Nadzorczej nr 155/2024, z dnia 28.11.2024 roku.
2. Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej 20/2015, z dnia 30.01.2015 roku.

Wykaz odrębnych nieruchomości

<i>Symbol nieruchomości</i>	<i>budynki</i>
I/1	Z. Nałkowskiej: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8.
I/2	Warszawska: 157, 159, 161, W. Orkana 3.
I/3	A. Struga: 1, 3, 4, 8, W. Orkana: 5, 7, 9.
I/4	Klonowa: 56, 58, 60, Marszałkowska: 77, 79, 81, 83.
I/5	Klonowa: 44, 46, 48, 50, 52, Marszałkowska: 65, 67, 69, 71, 73, 73a, 75.
I/6	W. Orkana: 12, 20, 26.
I/7	W. Orkana: 16, 18, 28, 34.
I/8	W. Orkana: 30, 36, 38, 40, 42, 44.
II/I	Klonowa 42c.

**OŚWIADCZENIE CZŁONKA RADY NIERUCHOMOŚCI ŚSM
NA POTRZEBY WYPŁATY WYNAGRODZENIA
(Podstawa § 61 Statutu ŚSM)**

Imię i Nazwisko:

Data urodzenia: Pesel:

Adres zamieszkania:

Gmina/dzielnica: ulica:

Nr domu: nr mieszkania: kod pocztowy:

Miejscowość: powiat:

Województwo:

Urząd Skarbowy:

Numer rachunku bankowego:

.....

Zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej W Kielcach w przypadku zmiany którejkolwiek z ww. danych.

Kielce, dnia

.....
podpis