

Regulamin
Przedstawicielstwa Nieruchomości
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Osiedle Młodych”
w Łodzi

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2018 r.poz.1285/
2. art. 8², pkt.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2018 r. poz.845)
3. Statut Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne

Przedstawicielstwo Nieruchomości działa w oparciu o przepisy zawarte w:

- a) Części I, Tytułe I Dziale IV Ustawy Prawo Spółdzielcze,
- b) art. 8², pkt.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- c) § 95 i Dziale F Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”, § 129 do 132.

II. Właściwości i uprawnienia Przedstawicielstwa Nieruchomości.

§ 1

1. W celu realizacji uprawnień Zebrania Mieszkańców Nieruchomości wynikających z §128 Statutu Spółdzielni może zostać powołane Przedstawicielstwo Nieruchomości.
Podstawę prawną powołania Przedstawicielstwa Nieruchomości stanowi zapis § 129 Statutu Spółdzielni.
2. Przedstawicielstwo Nieruchomości jest organem Spółdzielni Mieszkaniowej, obejmujące zakresem swego działania poszczególne nieruchomości (budynek lub zespół budynków), z których zostało wybrane.
3. Tryb obrad zebrania Przedstawicielstwa określa niniejszy Regulamin.

§ 2

1. Przedstawicielstwo Nieruchomości składa się z 1 do 3 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości w głosowaniu jawnym z nieograniczonej ilości kandydatów- członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, a posiadającymi tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości.
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 do 5 członków (po jednym z każdej klatki schodowej).
4. Ostateczną liczbę członków Przedstawicielstwa Nieruchomości – na wniosek Zebrania mieszkańców nieruchomości zatwierdza Rada Nadzorcza.
5. 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.
6. Utrata mandatu członka Przedstawicielstwa przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - a) rezygnacji,
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) odwołania zwykłą większością głosów przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości, które dokonało wyboru.
7. W przypadkach, o których mowa w § 2, pkt.6 Zebranie Mieszkańców Nieruchomości dokonuje wyborów uzupełniających do końca kadencji.

§ 3

Do zakresu działania Przedstawicielstwa Nieruchomości należy:

1. utrzymywanie ścisłej więzi z członkami Spółdzielni zamieszkałymi w danej nieruchomości i reprezentowanie interesów mieszkańców w kontaktach z organami Spółdzielni i Administracją Osiedla,
2. opiniowanie spraw dotyczących danej nieruchomości kierowanych przez organa Spółdzielni,
3. opiniowanie planów remontowych
4. uczestniczenie wyłącznie z głosem doradczym w odbiorze robót budowlano - remontowych wykonywanych przez zewnętrznych wykonawców i zgłaszanie do Administracji Osiedla usterek w okresie gwarancji i rękojmi. Brak uczestnictwa nie uniemożliwia dokonania odbioru prac.
5. zgłaszanie do organów Spółdzielni uwag i wniosków dotyczących pracy Administracji Osiedla,
6. zgłaszanie do Administracji Osiedla uwag dotyczących spraw związanych z utrzymaniem porządku i czystości na terenie nieruchomości oraz uwag i zastrzeżeń dotyczących pracy firm sprzątających lub gospodarzy domów,
7. zgłaszanie do Administracji Osiedla zauważonych w budynku/kach i ich otoczeniu usterek lub awarii instalacji i urządzeń,
8. współdziałanie z Administracją Osiedla nad przestrzeganiem przez mieszkańców danej nieruchomości regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego,
9. podejmowanie prób ugodowego załatwiania sporów sąsiedzkich,
10. organizowanie różnych form działalności społecznej na rzecz nieruchomości, w tym wzajemnej pomocy sąsiedzkiej zwłaszcza dla osób starszych, samotnych, niepełnosprawnych,
11. aktywowanie mieszkańców danej nieruchomości do terminowego dokonywania opłat za lokale,
12. współdziałanie z Administracją Osiedla w sprawach dotyczących osiedla i danej nieruchomości.

§ 4

1. Członkowie Przedstawicielstwa Nieruchomości pełnią swoje funkcje społecznie, z tym, że Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może ustanowić wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
2. W przypadku ustanowienia wynagrodzenia dla członków Przedstawicielstwa Nieruchomości ustala się je jako ryczałt miesięczny do wysokości wpływów przeznaczonych na ten cel. Koszty utrzymania Przedstawicielstwa mogą wynosić do 2,00 zł/lokal miesięcznie. Ostateczną wysokość wynagrodzenia ustalają Zebrania Mieszkańców Nieruchomości w głosowaniu jawnym.
3. W przypadku ustanowienia wynagrodzenia dla członków Przedstawicielstwa ustanowiony ryczałt wypłacany jest kwartalnie od momentu zatwierdzenia środków na ten cel w rocznym planie. Wypłata realizowana jest w formie przelewu na konto czynszowe.

§ 5

W przypadku niepowołania Przedstawicielstwa Nieruchomości - uprawnienia i zakres jego działania przejmują Zarząd Spółdzielni oraz Administracja osiedla.

III. Tryb i organizacja pracy Przedstawicielstwa Nieruchomości.

§ 6

1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się w przypadku, gdy Przedstawicielstwo Nieruchomości składa się przynajmniej z 2-ch członków.
2. Pierwsze posiedzenie przedstawicielstwa w terminie 14 dni od daty wyboru - zwołuje Przewodniczący Zebrania Nieruchomości, na którym nastąpił wybór.
3. Przedstawicielstwo nieruchomości wieloosobowe, na I-szym posiedzeniu wybiera Przewodniczącego i według uznania - sekretarza

§ 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. Przewodniczącemu Przedstawicielstwa powierza się:
 - a) zwoływanie posiedzeń Przedstawicielstwa w ustalonych przez siebie terminach, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1,
 - b) nadzór na przebiegiem pracy Przedstawicielstwa zgodnie z postanowieniami obowiązującego w tym względzie prawa,
 - c) sporządzanie protokołów zebrań Przedstawicielstwa i dbałość o ich treść oraz redagowanie innych dokumentów wynikających z trybu pracy Przedstawicielstwa - gdy nie został powołany sekretarz,
 - d) dbałość o harmonijną współpracę z pozostałymi organami Spółdzielni jak i z administracją osiedla.
2. Do obowiązków sekretarza Przedstawicielstwa należy:
 - a) sporządzanie protokołów zebrań Przedstawicielstwa i dbałość o ich treść,
 - b) redagowanie innych dokumentów wynikających z trybu pracy Przedstawicielstwa.

§ 9

Uchwały i wnioski przyjmowane są zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

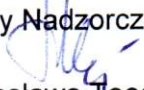
§ 10


W zebraniach Przedstawicielstwa mogą brać udział:

- a) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, z głosem doradczym
- b) pracownicy Administracji Osiedla na zaproszenie Przewodniczącego Przedstawicielstwa, z głosem doradczym.

IV. Postanowienia końcowe

1. Dokumenty sporządzone z działalności Przedstawicielstwa są przechowywane w Administracji Osiedla.
2. W sprawach nie objętych niniejszym Regulaminem rozstrzygają zapisy prawa zawarte w rozdziale I, Postanowienia Ogólne niniejszego Regulaminu oraz Zebranie Mieszkańców Nieruchomości.
3. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Łodzi w dniu 10 grudnia 2019 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. **UCHWAŁA NR 23/19**
4. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Łodzi w dniu 29 stycznia 2009r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Czestawa Teodorczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Adam Majewski