

UCHWAŁA NR 20/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie

z dnia 28 lutego 2019r.

w sprawie:

**zatwierdzenia nowego brzmienia Regulaminu Zebrania Wyodrębnionej
Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt.4 ppk a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala co następuje:

§ 1.

Zatwierdza nowe brzmienie Regulaminu Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc dotychczasowy regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 96/2012 z dnia 27.09.2012r. z późniejszymi zmianami.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**REGULAMIN
ZEBRANIA WYODRĘBNIONEJ NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE**

Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości działa na podstawie Rozdziału 7 § 56 Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniach 22-24 maja 2018r. a zarejestrowanego 03 grudnia 2018r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu oraz niniejszego Regulaminu.

§ 1

Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości jest organem samorządu spółdzielczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie. Spośród osób zamieszkałych w danej nieruchomości posiadających tytuł prawny do lokalu (z wyjątkiem najmu) zwanych dalej „Uprawnionymi” tworzy się Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości w ilości odpowiadającej podziałowi osiedla na poszczególne nieruchomości mieszkalne i garażowe, dokonane w oparciu o uchwały Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w drodze uchwały określa liczbę tych organów na poszczególnych osiedlach.

§ 2

1. W obradach Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości mogą brać udział osobiście wszyscy mieszkańcy wyodrębnionej nieruchomości lub użytkownicy garaży bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu z prawem głosu:

- a) przysługującym tylko członkom Spółdzielni w sprawach dot. Spółdzielni jako korporacji wg zasady, iż każdemu członkowi przysługuje jeden głos,
- b) przysługującym członkowi Spółdzielni i właścicielom nie będącym członkami Spółdzielni w sprawach dotyczących gospodarki nieruchomością wg. zasady, iż na każdy lokal przypada jeden głos.

Najemcom lokali nie przysługuje prawo głosu.

2. W Zabranii Wyodrębnionej Nieruchomości mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie organów samorządowych Spółdzielni, jak również inne osoby zaproszone przez uprawnionych do zwołania Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości.
3. Osoby uczestniczące w Zebraniu obowiązane są do wpisania się na listę obecności. Osoby przebywające na Sali obrad, a nie wpisane na listę obecności traktuje się jako osoby nieobecne.
4. Dopuszcza się podejmowanie decyzji w sprawach dotyczących gospodarki nieruchomością w formie pisemnego zbierania stanowiska użytkowników lokali tj. „Uprawnionych”. Rozstrzygnięcie o pozyskaniu decyzji w takiej formie następuje:
 - 1) z inicjatywy Kierownika Osiedla, jeśli uzna że tematyka sprawy wymaga poddania jej pod rozstrzygnięcie wszystkich użytkowników lokali; tj. „Uprawnionych”,
 - 2) na wniosek co najmniej 20% użytkowników lokali tj. „Uprawnionych”,
 - 3) na polecenie Zarządu Spółdzielni.

§ 3

Do uprawnień Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości należy:

- 1) wybieranie i odwoływanie członka Rady Osiedla, wg. zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą
- 2) zgłaszanie kandydata do Rady Nadzorczej,
- 3) opiniowanie planów rzeczowo-finansowych nieruchomości,
- 4) uchwalanie wysokości odpisów na fundusz remontowy
- 5) uchwalanie zmiany sposobu wykorzystania części wspólnej nieruchomości,
- 6) zgłaszanie wniosków o przejściowe finansowanie zadań remontowych nieruchomości z Funduszy Remontowych Spółdzielni bądź kredytów bankowych.

§ 4

1. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni. Zawiadomienia o zebraniu z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad należy wywiesić na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania.
2. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany do Zarządu Spółdzielni na piśmie z podaniem celu zebrania. W takim przypadku Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.

3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości na żądanie przynajmniej 20% „Uprawnionych” zamieszkałych w danej nieruchomości wyrażone w podpisany przez nich wniosku. Do wniosku musi być załączona lista zawierająca: imię i nazwisko, adres zamieszkania, własnoręczny podpis mieszkańca.
W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest zwołać Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości w takim terminie, aby mogło się odbyć najpóźniej przed upływem 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zebrania w powyższym terminie, Zebranie zwołuje Rada Nadzorcza.

§ 5

1. Obrady Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości otwiera Kierownik Osiedla lub jego Zastępca.
2. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości wybiera Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący
 - SekretarzWyboru Prezydium Zebrania dokonuje się w głosowaniu jawnym.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Kierownictwo osiedla nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości.
4. Nagrywanie obrad Zebrań Wyodrębnionych Nieruchomości z uwagi na przepisy dotyczące ochrony danych osobowych jest zabronione.

§ 6

1. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych „Uprawnionych” na zebraniu. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
Uchwały dotyczące zgłaszania wniosków dotyczących zaciągania zobowiązań na zadania remontowe nieruchomości wymagają większości 2/3 głosów obecnych w chwili głosowania.
2. Głosowanie na Zebraniu Wyodrębnionej Nieruchomości odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Osiedla, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym.
3. Przy podejmowaniu uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Podjętą przez Zebranie Nieruchomości Uchwałę, (za wyjątkiem Uchwał o wyborze bądź odwołaniu członka Rady Osiedla), wnioski i opinie, Kierownik Osiedla podaje do publicznej wiadomości poprzez niezwłoczne wywieszenie ich treści na tablicach ogłoszeń

danej nieruchomości. Jeżeli w okresie 2 tygodni „Uprawnieni” mieszkańcy nieruchomości nie zgłoszą zastrzeżeń wraz z uzasadnieniem co do ich rozstrzygnięć uchwałę, wnioski i opinie uważa się za prawomocne.

5. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń wraz z uzasadnieniem do uchwały, wniosków, opinii Kierownik Osiedla podejmuje decyzję o:
 - ponownym zwołaniu Zebrania stosując procedurę określoną w ust.4, bądź
 - poddania ich treści, pod głosowanie w formie indywidualnego zbierania głosów.
6. Uchwała, wniosek, opinia stają się ostateczne w przypadku:
 - pozytywnego rozstrzygnięcia na ponownie zwołanym w tej sprawie zebraniu, bądź
 - uzyskania ponad 50% głosów „za” oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów.
7. W wyodrębnionych nieruchomościach, w których znajdują się garaże wielostanowiskowe decyzję o gospodarce remontowej tych garaży podejmują tylko osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do garażu bądź prawo odrębnej własności garażu zwane dalej użytkownikami garaży.

Użytkownicy garaży swoje stanowisko co do zakresu i kosztów planowych prac remontowych wyrażają podczas zwołanego w tym celu zebrania, które jest zdolne do podejmowania decyzji bez względu na liczbę obecnych na zebraniu. Jednak w przypadku, gdy remont garażu wielostanowiskowego wymaga znacznych nakładów finansowych tj. kwoty powyższej 20 tys. zł wymagana jest pisemna zgoda ponad 50% użytkowników garaży.

Głosowanie nad decyzjami odbywa się wg. zasady, iż na jedno miejsce postojowe przypada jeden głos, a do uzyskania pozytywnej decyzji wymagana jest zwykła większość głosów.

Podjętą przez Zebranie decyzję, Kierownik Osiedla podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej treści na tablicach ogłoszeń danej nieruchomości. Jeżeli w okresie 2 tygodni użytkownicy garaży nie zgłoszą zastrzeżeń wraz z uzasadnieniem co do jej rozstrzygnięć decyzję uważa się za prawomocną.

W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń wraz z uzasadnieniem do decyzji, Kierownik Osiedla rozstrzyga o:

- ponownym zwołaniu Zebrania stosując procedurę określoną w ust.7, bądź
- poddania jej treści, pod głosowanie w formie indywidualnego zbierania głosów.

Decyzja staje się ostateczna w przypadku:

- pozytywnego rozstrzygnięcia na ponownie zwołanym w tej sprawie zebraniu, bądź

- uzyskania ponad 50% głosów „za” oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów.

§ 7

1. Wybory do Rady Osiedla odbywają się na następujących zasadach:
 - 1) nie ogranicza się liczby kandydatów do Rady Osiedla,
 - 2) bierne prawo wyborcze przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni uczestniczącemu w Zebraniu Wyodrębnionej Nieruchomości z zastrzeżeniem, że do Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do tego organu jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka ustaje jego członkostwo w Radzie Osiedla Spółdzielni,
 - 3) czynne prawo wyborcze i prawo zgłaszania kandydatów do Rady Osiedla przysługuje tylko obecnym na Zebraniu członkom Spółdzielni zamieszkującym w danej nieruchomości,
 - 4) zgłaszanie kandydatów powinno być dokonane na piśmie bądź ustnie spośród członków uczestniczących w Zebraniu Wyodrębnionej Nieruchomości i zawierać imię i nazwisko zgłaszającego,
 - 5) kandydaci obecni na Zebraniu Wyodrębnionej Nieruchomości składają ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie,
 - 6) zamknięcie listy kandydatów podlega przegłosowaniu przez Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości w trybie głosowania jawnego.
 - 7) kandydaci do Rady Osiedla składają przed wyborami ustne oświadczenie o wywiązywaniu się z obowiązków i zobowiązań wobec spółdzielni.
2. Głosowanie tajne polega na wpisaniu przez członków Spółdzielni uczestniczących w Zebraniu Wyodrębnionej Nieruchomości na kartę do głosowania imienia i nazwiska kandydata, na którego dana osoba głosuje spośród kandydatów zgłoszonych na zebraniu, a następnie na włożeniu złożonej karty do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
3. Wybory przeprowadza Komisja skrutacyjna w składzie trzech osób, która czuwa nad prawidłowością wyborów, oblicza wyniki głosowania oraz wykonuje inne czynności techniczne związane z przeprowadzeniem głosowania. Komisja sporządza protokół z wyborów wg. wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Za osobę wybraną do Rady Osiedla uważa się kandydata, który otrzymał największą liczbę oddanych ważnych głosów. Głos uważa się za nieważny jeżeli na karcie do głosowania nie wpisano żadnego imienia i nazwiska bądź dwa lub więcej imion i nazwisk kandydatów.

5. W przypadku, gdy kandydaci w wyborach otrzymali równą ilość głosów, co uniemożliwia wyłonienie członka Rady Osiedla, zarządza się II turę wyborów spośród tych kandydatów, stosując postanowienia ust. 2-4. Komisja sporządza protokół z wyborów wg. wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
6. W przypadku, gdy kandydaci w II turze wyborów również otrzymali równą ilość głosów zarządza się losowanie w celu ustalenia, który z nich zostanie członkiem Rady Osiedla. Komisja skrutacyjna przeprowadza losowanie i sporządza protokół z losowania wg. wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.

§ 8.

1. Uchwały w sprawie odwołania członka Rady Osiedla wymagają większości 2/3 głosów osób biorących udział w głosowaniu i są podejmowane w głosowaniu tajnym.
2. Warunkiem ważności uchwały w sprawie odwołania członka Rady Osiedla jest jej podjęcie w obecności, co najmniej 20% ogólnej liczby członków Spółdzielni zamieszkałych w wyodrębnionej nieruchomości.
3. Przed podjęciem uchwały w sprawie odwołania członka Rady osiedla przewodniczący Zebrania dokonuje odczytania listy obecności celem stwierdzenia wymaganego kworum do podjęcia stosownej uchwały. Czynność ta powinna być odnotowana w protokole z przeprowadzonych wyborów.
4. W przypadku zachowania wymaganego kworum Przewodniczący zarządza wybór komisji skrutacyjnej, która przeprowadza głosowanie tajne nad odwołaniem członka Rady Osiedla.

§ 9.

1. W przypadku utraty mandatu w Radzie Osiedla przed upływem kadencji, wolny mandat obejmuje następny członek, który w wyborach otrzymał kolejno największą liczbę głosów. Objęcie mandatu następuje do końca trwania kadencji organu samorządowego. Jeżeli wyłonienie osoby obejmującej wolny mandat w powyższym trybie nie będzie możliwe, należy przeprowadzić wybory uzupełniające.
2. Ustępujący członek Rady Osiedla w wyniku upływu kadencji, może ponownie kandydować w wyborach do Rady Osiedla.

§ 10.

1. Obsługę Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości prowadzi Administracja Osiedla.

2. Obsługa Zebrania sporządza protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania. Protokół z zebrania powinien zawierać:
 - a. datę zebrania i oznaczenie zebrania wyodrębnionej nieruchomości,
 - b. porządek zebrania,
 - c. treść podjętych uchwał,
 - d. oświadczenia złożone do protokołu,
3. Oryginał protokołu wraz z załącznikami z Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości przechowuje się w Administracji Osiedla.

§ 11.

1. Traci moc obowiązującą Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą 96/2012 z dnia 27.09.2012r wraz z późniejszymi zmianami.
2. Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 20 /2019 z dnia 28.02.2019r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO REGULAMINU ZEBRANIA WYODRĘBNIONEJ
NIERUCHOMOŚCI

PROTOKÓŁ

Z posiedzenia i czynności Komisji Skrutacyjnej Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości
Nr obejmującej budynki (-ek) przy ul.
z dnia roku w sprawie przeprowadzenia wyboru **członka Rady
Osiedla** Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie

Komisja wybrana przez Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości w składzie:

1. przewodniczący -
2. sekretarz -
3. członek -

stwierdza co następuje:

na członków do Rady Osiedla zgłoszono następujących kandydatów:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

Komisja przeprowadziła w głosowaniu tajnym wybory członka Rady Osiedla
i stwierdza, że na osób obecnych i uprawnionych do głosowania, w głosowaniu
wzięło udział osób. Oddano ważnych głosów. Na skutek
uchybień formalnych Komisja uznała głosów za nieważne.

Poszczególni kandydaci otrzymali następującą ilość głosów ważnych:

1. głosów
2. głosów
3. głosów
4. głosów
5. głosów
6. głosów
7. głosów
8. głosów
9. głosów
10. głosów

* W związku z uzyskaniem największej ilości głosów do Rady Osiedla
został wybrany:

.....

* W związku z nieobsadzeniem mandatu członka Rady Osiedla w I turze wyborów zarządza
się II turę wyborów.

Uwagi komisji:

.....
.....
.....
.....
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1.
2.
3.

* niepotrzebne skreślić

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO REGULAMINU ZEBRANIA WYODRĘBIONEJ
NIERUCHOMOŚCI

PROTOKÓŁ Z II TURU WYBORÓW

Z posiedzenia i czynności Komisji Skrutacyjnej Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości
Nr.....obejmującej budynek (-ki) przy ul.
z dnia roku w sprawie przeprowadzenia II tury wyboru **członka Rady Osiedla** Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie

Komisja wybrana przez Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości w składzie:

1. przewodniczący -
2. sekretarz -
3. członek -

stwierdza co następuje:

w związku z nieobsadzeniem mandatu członka Rady Osiedla w I turze wyborów, do II tury zostali zakwalifikowani następujący kandydaci:

1.- głosów
2.- głosów
3.- głosów

Komisja przeprowadziła w głosowaniu tajnym II turę wyborów członka Rady Osiedla i stwierdza, że na osób obecnych i uprawnionych do głosowania, w głosowaniu wzięło udział osób. Oddano ważnych głosów. Na skutek uchybień formalnych Komisja uznała głosów za nieważne.

Poszczególni kandydaci otrzymali następującą ilość głosów ważnych:

1.- głosów
2.- głosów
3.- głosów

Na członka Rady Osiedlazostał wybrany:

.....

Uwagi komisji:

.....
.....
.....
.....
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1.
2.
3.

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO REGULAMINU ZEBRANIA WYODRĘBnionej
NIERUCHOMOŚCI

PROTOKÓŁ

Z posiedzenia i czynności Komisji Skrutacyjnej Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości Nr.....obejmującej budynek (-ki) przy ul. z dnia roku w sprawie przeprowadzenia losowania na **członka Rady Osiedla** Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie spośród kandydatów, którzy w II turze wyborów otrzymali równą ilość głosów.

Komisja wybrana przez Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości w składzie:

1. przewodniczący -
2. sekretarz -
3. członek -

stwierdza, że do losowania zostali zakwalifikowani następujący kandydaci:

1.- głosów
2.- głosów
3.- głosów

Komisja przeprowadziła losowanie w następujący sposób:

- imiona i nazwiska kandydatów wpisano pojedynczo na kartkach,
- Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej dokonał losowania,
- wylosowano kartkę z imieniem i nazwiskiem kandydata

W obecności uczestników Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości Komisja Skrutacyjna stwierdza, że w wyniku przeprowadzonego losowania członkiem Rady Osiedla..... został:

Uwagi komisji:

.....
.....
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1.
2.
3.