

REGULAMIN
ZEBRANIA WYODRĘBNIONEJ NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE

Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości działa na podstawie Rozdziału 7 § 41 Statutu Spółdzielni uchwalonego przez uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 24 listopada 2011r., a zarejestrowanego 6 kwietnia 2012r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu oraz niniejszego Regulaminu.

§ 1

Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości jest organem samorządu spółdzielczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie. Spośród członków zamieszkałych w danej nieruchomości 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 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. Prawo głosu przysługuje również osobie legitymującej się pełnomocnictwem ogólnym udzielonym w formie pisemnej przez osoby uprawnione, o których mowa w § 2 ust.1.
3. Dopuszcza się opiniowanie spraw dotyczących gospodarki nieruchomością w formie pisemnego zbierania stanowiska mieszkańców. Decyzja o takiej formie opinii następuje:

- z inicjatywy Kierownika Osiedla, jeśli uzna że tematyka sprawy wymaga poddania jej pod opinię wszystkich mieszkańców nieruchomości;
- na wniosek co najmniej 20% mieszkańców nieruchomości;
- na polecenie Zarządu Spółdzielni.

Decyzję na podstawie zebranych opinii mieszkańców o rozstrzygnięciu danego zagadnienia podejmuje Rada Osiedla w formie uchwały.

§ 3

Do uprawnień Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości należy:

- 1) wybieranie i odwoływanie członka Rady Osiedla,
- 2) zgłaszanie kandydata do Rady Nadzorczej,
- 3) opiniowanie planów rzeczowo-finansowych nieruchomości,
- 4) uchwalanie wysokości odpisów na fundusz remontowy i opiniowanie wysokości opłaty za eksploatację lokali,
- 5) uchwalanie zmiany sposobu wykorzystania części wspólnej nieruchomości,
- 6) zgłaszanie wniosków o zaciągnięcie zobowiązań na zadania remontowe nieruchomości oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.

§ 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% mieszkańców danej nieruchomości wyrażone w podpisanym 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 terminie, o którym mowa, Zebranie zwołuje Rada Nadzorcza.

4. W Zebraniu Wyodrębnionej Nieruchomości mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie organów Spółdzielni, jak również inne osoby zaproszone przez uprawnionych do zwoływania Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości.

§ 5

1. Obrady Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości otwiera Kierownik Osiedla lub jego Zastępca.
2. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości wybiera Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący
 - Sekretarz
 - Asesor, którego powołanie jest czynnością fakultatywną, uzależnioną od decyzji zebrania. W przypadku nie powołania asesora jego funkcję przejmuje sekretarz.Wyboru Prezydium Zebrania dokonuje się w głosowaniu jawnym.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Kierownictwo osiedla nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości.

§ 6

1. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na zebraniu. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
Uchwały dotyczące opiniowania i 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), Kierownik Osiedla podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej treści na tablicach ogłoszeń danej nieruchomości. Jeżeli w okresie 2 tygodni mieszkańcy nieruchomości nie zgłoszą zastrzeżeń co do jej rozstrzygnięć Uchwałę uważa się za prawomocną.

W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń do Uchwały Kierownik Osiedla podejmuje decyzję o ponownym zwołaniu Zebrania, bądź poddania treści uchwały pod opinię wszystkich mieszkańców nieruchomości.

§ 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 zachowaniem przepisów § 10 ust. 6 statutu Spółdzielni,
 - 3) czynne prawo wyborcze i prawo zgłaszania kandydatów do Rady Osiedla przysługuje obecnym na Zebraniu członkom Spółdzielni zamieszkującym w danej nieruchomości,
 - 4) zgłaszanie kandydatów powinno być dokonane na piśmie bądź ustnie i zawierać imię i nazwisko zgłaszającego; do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Zebraniu Wyodrębnionej Nieruchomości należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie,
 - 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.
2. Głosowanie tajne polega na wpisaniu na kartę do głosowania 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 do niniejszego regulaminu.
2. 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 nazwiska bądź dwa lub więcej nazwisk.
3. W przypadku, gdy kandydaci w wyborach otrzymali równą ilość głosów, co uniemożliwia wyłonienie członka Rady Osiedla, zarządza się II turę wyborów.
4. W przypadku, gdy kandydaci po ponownych wyborach otrzymali równą ilość głosów zarządza się losowanie w celu określenia, który z nich zostanie członkiem Rady Osiedla.

5. Uchwały w sprawie odwołania członka Rady Osiedla wymagają większości 2/3 głosów obecnych w chwili głosowania i są podejmowane w głosowaniu tajnym.
6. Warunkiem ważności uchwały w sprawie odwołania członka Rady Osiedla jest jej podjęcie w obecności, co najmniej 20% ogólnej liczby członków zamieszkałych w wyodrębnionej nieruchomości.

§ 8.

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. Kandydaci do Rady Osiedla składają przed wyborami ustne oświadczenie o wywiązywaniu się z obowiązków i zobowiązań wobec spółdzielni.
3. Ustupujący członek Rady Osiedla w wyniku upływu kadencji, może ponownie kandydować w wyborach do Rady Osiedla.

§ 9

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.

§ 10

Traci moc obowiązującą Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 23/2004 z dnia 30-03-2004r.

Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 96/2012 z dnia 27.09.2012r.

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 WYODRĘBNIONEJ
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

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

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 równa ilość głosów.

Komisja wybrana przez Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości w składzie:

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

stwierdza co następuje:

w celu określenia miejsca na liście wyborczej do losowania zostali zakwalifikowani następujący kandydaci:

1.- głosów
2.- głosów

Komisja przeprowadziła losowanie w obecności uczestników Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości w wyniku, którego ustalono iż członkiem Rady Osiedla został:

.....

Uwagi komisji:

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1.
2.
3.