

Tekst jednolity Regulaminu Rad Nieruchomości Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej - uchwała Rady Nadzorczej nr 25/2024 z dnia 28 listopada 2024 roku ze zmianą uchwaloną w dniu 27 lutego 2025 r. uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2025 oraz zmianą uchwaloną w dniu 27 listopada 2025 roku uchwała Rady Nadzorczej nr 26/2025.

REGULAMIN RAD NIERUCHOMOŚCI BYDGOSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. PODSTAWY DZIAŁANIA I ZAKRES ZADAŃ RAD NIERUCHOMOŚCI.

§ 1

1. Rady Nieruchomości działają na podstawie § 58 oraz § 59 Statutu BSM.
2. Rady Nieruchomości są społecznymi przedstawicielstwami opiniodawczymi posiadaczy tytułów prawnych do lokali mieszkalnych zamieszkujących w danej nieruchomości z wyłączeniem najemców i osób korzystających z lokali na zasadzie użyczenia (w regulaminie zwanych dalej mieszkańcami).
3. Działania Rad Nieruchomości mają charakter kolegialny.

§ 2

1. Do zadań Rad Nieruchomości należą:

- 1) Współpraca z organami Spółdzielni oraz administracjami osiedlowymi w zakresie spraw dotyczących nieruchomości, w tym m. in.:
 - a) wnoszenie wniosków dotyczących funkcjonowania nieruchomości, w tym propozycji spraw i zagadnień wymagających przeprowadzenia ankiety wśród mieszkańców danej nieruchomości - dotyczy to zadań remontowych części wspólnych nieruchomości oraz spraw dotyczących ustalenia zmiany sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości,
 - b) informowanie o zauważonych uchybieniach w funkcjonowaniu nieruchomości, jej infrastruktury technicznej (w tym usterki, dewastacje, sprawy zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców),
 - c) zgłaszanie uwag dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości,
 - d) opiniowanie zadań związanych z estetyką budynku i terenów przynależnych do nieruchomości,
 - e) współpraca z administracjami osiedlowymi w procedurze ankietowania,

- f) zapoznawanie się z dokumentacją dotyczącą: stanu technicznego budynków posadowionych na danej nieruchomości i wyposażenia danej nieruchomości oraz planami wydatków z funduszu remontowego.
- 2) współpraca z mieszkańcami nieruchomości w zakresie spraw wynikających z zadań Rad Nieruchomości, w tym:
 - a) przedkładanie administracjom osiedlowym i organom Spółdzielni opinii i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców nieruchomości do Rad Nieruchomości.

II. SKŁAD I ORGANIZACJA DZIAŁALNOŚCI RAD NIERUCHOMOŚCI.

§ 3

1. W skład Rad Nieruchomości wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Rady Nieruchomości ustalają zasady obradowania, formy zawiadamiania o posiedzeniach, terminach i częstotliwości posiedzeń oraz ustalają tematykę obrad - we własnym zakresie.
3. Członkowie Rad Nieruchomości ustalają na bieżąco między sobą zadania i wynikające z nich czynności.
4. Posiedzenie Rady Nieruchomości zwołuje i prowadzi przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego. O posiedzeniu powinni zostać skutecznie poinformowani wszyscy członkowie Rady Nieruchomości.
W zebraniach mogą uczestniczyć przedstawiciele organów Spółdzielni lub wyznaczeni przez nich pracownicy Spółdzielni.
5. Posiedzenia Rad Nieruchomości są ważne jeżeli uczestniczy w nim większość jej składu.
6. Administracje Osiedli zobowiązane są do udostępnienia lokalu, w celu odbycia posiedzenia Rady Nieruchomości
7. Posiedzenia Rad Nieruchomości mogą być zwołane na wniosek Rady Nadzorczej BSM.
8. Z posiedzeń Rad Nieruchomości sporządzane są protokoły zawierające informacje o omawianych sprawach, podjętych stanowiskach, wnioskach i opiniach, a ich kopie są:
 - a) wywieszane na tablicach ogłoszeń nieruchomości na okres 14 dni,
 - b) przekazywane do Administracji Osiedli,
 - c) przechowywane w dokumentacji Rad Nieruchomości.
9. Protokoły z posiedzeń Rad są podpisywane przez wszystkich uczestniczących w nich członków Rad Nieruchomości.
10. Korespondencję prowadzoną przez Rady Nieruchomości podpisują przewodniczący lub jego zastępca oraz sekretarz.
11. Na początku każdego roku kalendarzowego, za miniony rok oraz na koniec kadencji Rady Nieruchomości przedkładają mieszkańcom swoich nieruchomości sprawozdanie z działalności. Sprawozdania są wywieszane na tablicach ogłoszeń nieruchomości.

III. WYBORY RAD NIERUCHOMOŚCI, UTRATA MANDATU, ROZWIĄZANIE RADY NIERUCHOMOŚCI.

§ 4

1. Uchwałę w sprawie przeprowadzenia wyborów Rad Nieruchomości na kolejną kadencję podejmuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza nie podejmuje uchwały w sytuacjach określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. W przypadku konieczności przeprowadzenia wyborów uzupełniających lub powołania nowej Rady Nieruchomości w trakcie trwania kadencji, zebranie wyborcze zwołuje administracja danego osiedla.
3. Zebrania w celu wyboru Rady Nieruchomości są zwoływane i organizowane przez administrację osiedli, które na tablicach ogłoszeń wszystkich budynków należących do danej nieruchomości wywieszają komunikaty informujące o terminie i miejscu zebrania wyborczego. Komunikaty te obowiązkowo wywieszane są co najmniej na 14 dni kalendarzowych przed terminem zebrania.
4. Członkowie Rad Nieruchomości są wybierani na poszczególne funkcje w trybie jawnym spośród członków Spółdzielni zamieszkujących w danej nieruchomości. Wyboru dokonują posiadacze tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w danej nieruchomości aktualnie w niej zamieszkujący (również nie będący członkami Spółdzielni) - z wyłączeniem najemców i osób korzystających z lokali na zasadzie użyczenia.
5. Kandydatów na poszczególne funkcje można zgłaszać podczas zebrania wyborczego. Zgłoszenia dokonują uprawnieni do udziału w wyborach mieszkańcy. Istnieje również możliwość zgłoszenia samego siebie przez uczestnika zebrania.
Przewiduje się możliwość pisemnego zgłoszenia kandydata, które należy dostarczyć do właściwej administracji osiedlowej celem przedłożenia pod obrady zebrania wyborczego.
5. Ustala się minimalną liczbę osób uprawnionych do głosowania uczestniczących w zebraniu wyborczym - tj. dwukrotna liczba osób funkcyjnych w Radach Nieruchomości. W przypadku udziału w zebraniu wyborczym i w głosowaniach mniejszej liczby uprawnionych mieszkańców - zebrania odbywa się w kolejnym terminie.
Powyższe nie dotyczy pozostałych zebrań mieszkańców zwołanych przez Radę Nieruchomości.
6. Część zebrania dotyczącą wyboru Rady Nieruchomości prowadzone jest przez kierowników administracji osiedli lub upoważnionych przez nich pracowników administracji, a po dokonaniu wyborze pełnego składu Rady Nieruchomości dalszą część zebrania prowadzi przewodniczący Rady Nieruchomości.
7. W zebraniach wyborczych mogą uczestniczyć:
 - a) wyznaczeni przez Radę Nadzorczą BSM jej członkowie,
 - b) przedstawiciele Zarządu BSM,
 - c) pracownicy BSM wyznaczeni przez Zarząd BSM.

8. Przed przystąpieniem do procedury wyborczej kandydaci na poszczególne funkcje składają pisemne oświadczenie dotyczące przetwarzania danych osobowych i odpowiedzialności za ich ochronę.
9. Wybór członka Rady Nieruchomości na daną funkcję należy uznać za skuteczny, jeśli kandydat uzyskał największą liczbę oddanych głosów w przypadku kandydowania na daną funkcję co najmniej dwóch osób. W przypadku uzyskania równej ilości głosów wybory zostają powtórzone z udziałem kandydatów, którzy otrzymali taką samą liczbę głosów. W przypadku kandydowania jednej osoby na daną funkcję, zostaje ona wybrana, gdy uzyska poparcie zwykłej większości osób uczestniczących w głosowaniu.
10. Głosy są liczone przez prowadzącego zebranie i ewentualnie dodatkowo przez wyznaczonych pracowników administracji osiedlowych. Wyniki wyborów na poszczególne funkcje są wpisane do protokołu z zebrania wyborczego. Protokół jest podpisany przez prowadzącego zebranie oraz uczestniczącego w zebraniu członka Rady Nadzorczej.
11. Protokół z wynikami wyborów powinien być wywieszony najpóźniej w ciągu 5 dni po zebraniu wyborczym na tablicach ogłoszeń budynków wchodzących w skład nieruchomości. Informacja o składzie osobowym Rady Nieruchomości jest wywieszana na tablicach ogłoszeń nieruchomości na okres kadencji Rady Nieruchomości.
12. Administracje Osiedli przekazują do Rady Nadzorczej pisemną informację o przeprowadzonych wyborach do Rad Nieruchomości oraz o zmianach w składzie Rady Nieruchomości w trakcie trwania jej kadencji. Informacja powinna zawierać adres nieruchomości, datę przeprowadzenia wyborów oraz wynik wyborów.
13. Utrata mandatu członka Rady Nieruchomości następuje w przypadkach:
 - a) zrzeczenia się mandatu,
 - b) ustania członkostwa,
 - c) wyprowadzenia się z nieruchomości,
 - d) odwołania członka przez zebranie danej nieruchomości zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. Posiedzenie w sprawie odwołania członka Rady Nieruchomości zwołuje przewodniczący tej Rady (lub jego zastępca) na pisemny wniosek co najmniej 10 członków danej nieruchomości,
 - e) rozwiązania Rady Nieruchomości.

Na miejsce członka Rady Nieruchomości, który utracił mandat wchodzi zamieszkujący w danej nieruchomości członek Spółdzielni, który w wyborach uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów. Brak takiej możliwości powoduje konieczność wyboru członka Rady Nieruchomości przez mieszkańców zamieszkujących w danej nieruchomości na zebraniu zwołanym przez administrację osiedla.
14. Rozwiązanie Rady Nieruchomości może nastąpić:
 - a) poprzez samorozwiązanie w drodze zrzeczenia się mandatu przez wszystkich członków Rady Nieruchomości,
 - b) na wniosek organów Spółdzielni.
15. Uchwałę w sprawie rozwiązania Rady Nieruchomości podejmuje Rada Nadzorcza BSM.

IV. PRZEPISY DOTYCZĄCE KADENCYJNOŚCI.

§ 5

1. Kadencja Rad Nieruchomości trwa 3 lata z zastrzeżeniem zapisu niniejszego paragrafu ust. 2.
2. Kadencja nowo powołanych Rad Nieruchomości rozpoczyna się z dniem wybrania pierwszej Rady Nieruchomości. Pierwsza kadencja nowo powołanych Rad Nieruchomości trwa łącznie przez okres kadencji Rady Nadzorczej 2023-2026 i kolejnej kadencji Rady Nadzorczej 2026-2029.
3. Uchwałę w sprawie przeprowadzenia wyborów Rad Nieruchomości na kolejną kadencję podejmuje Rada Nadzorcza.
4. W przypadku przeprowadzenia wyborów uzupełniających lub powołujących nową Radę Nieruchomości w czasie trwania kadencji, wybrani w ten sposób członkowie Rad Nieruchomości pełnią swoje funkcje tylko do końca danej kadencji.

V. PRZEPISY KOŃCOWE.

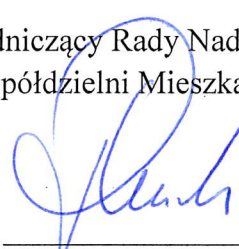
§ 6

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 25/2024 z dnia 28 listopada 2024 r. i wchodzi w życie w dniu jej podjęcia
2. Traci moc Regulamin Rad Nieruchomości Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 listopada 2019 roku uchwalony przez Radę Nadzorczą Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 36/2019 wraz z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


mgr inż. Anna Gerth

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


mgr Janusz Pruski

