

REGULAMIN RADY OSIEDLA

Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”

I. Postanowienia ogólne i zakres działania.

§ 1

Rada Osiedla działa na podstawie przepisów Statutu SM „STROP” oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Rada Osiedla jest organem samorządu członków Spółdzielni danego osiedla, którzy posiadają spółdzielcze prawo do lokalu bądź odrębną własność lokalu.
2. Osiedle stanowi wyodrębniona nieruchomość jedno lub wielobudynkowa, o której mowa w §56a ust. 1 statutu Spółdzielni.
3. W przypadkach uzasadnionych warunkami lokalizacyjnymi i organizacyjnymi, osiedle może obejmować więcej, niż jedną nieruchomość. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza, po konsultacji z członkami tych nieruchomości.

§ 3

1. Rada Osiedla składa się z 3 do 11 /trzech do jedenastu/ członków Spółdzielni wybranych na trzyletnią kadencję przez właściwe terytorialnie Zebranie mieszkańców. O liczbie członków Rady Osiedla decyduje Zebranie mieszkańców każdorazowo przed wyborem jej członków na nową kadencję.
2. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Kadencja Rady Osiedla trwa od dnia Zebrania mieszkańców, które dokonało wyboru do dnia Zebrania mieszkańców, zwołanego w w trzecim roku kadencji.
3. Jeśli członek Rady Osiedla nie wywiązuje się ze swoich obowiązków poprzez nieuczestniczenie w zwołanych posiedzeniach, może być odwołany przed upływem jego kadencji na Zebraniu mieszkańców.
Uchwałę o odwołaniu członka Rady Osiedla podejmuje się zwykłą większością głosów w tajnym głosowaniu.
4. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni albo utraty prawa do lokalu w nieruchomości, do końca kadencji w jego miejsce powoływany jest członek, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów. W wypadku braku osoby, o której mowa w zdaniu poprzednim, Zebranie mieszkańców może dokonać wyboru innego członka.
5. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie.
6. W przypadku, gdy po upływie kadencji Rady, Zebranie mieszkańców nie dokona wyboru nowej Rady Osiedla z uwagi np. na zbyt niską frekwencję zebranych bądź brak chętnych, wybór Rady Osiedla przenosi się na Zebranie mieszkańców w roku następnym, a dotychczasowa Rada Osiedla pełni nadal swoje obowiązki do czasu wyboru nowej Rady.

Jeżeli Zebranie mieszkańców w następnym roku nie dokona wyboru Rady Osiedla to do końca kadencji osiedle pozostaje bez Rady Osiedla. Na wniosek 1/5 członków danej nieruchomości, wybory Rady Osiedla mogą odbyć się na kolejnym Zebraniu

mieszkańców. Mandat wybranej w tym trybie Rady Osiedla wygasa z upływem wcześniej rozpoczętej kadencji organów samorządowych Spółdzielni.

7. W przypadku osiedla złożonego z kilku budynków w skład Rady Osiedla powinni, w miarę możliwości, wejść reprezentanci wszystkich budynków.

§ 4

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1/ reprezentowanie interesów mieszkańców,
- 2/ wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach planów gospodarczych w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz działalności społecznej i kulturalnej w nieruchomości,
- 3/ wnioskowanie do Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach zakresu rzeczowego planowanych remontów i opiniowanie planu remontów,
- 4/ współpraca z Zarządem Spółdzielni w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad pracą administratora osiedla,
- 5/ zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalno-kulturalnych,
- 6/ inicjowanie pomocy i opieki społecznej oraz wnioskowanie do odpowiednich władz o roztoczenie opieki nad osobami, które jej potrzebują,
- 7/ inicjowanie i organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych użytkowników,
- 8/ krzewienie kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia wspólnego, organizowanie rozjemstwa,
- 9/ współdziałanie z organami administracji lokalnej i organizacjami społecznymi w dziedzinie poprawy warunków socjalnych i kulturalnych w osiedlu i innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 10/ rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez mieszkańców osiedla i skarg na pracę administratora osiedla,
- 11/ rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z funkcjonowaniem osiedla,
- 12/ pełnienie dyżurów w miarę potrzeby, dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii.

2. Rada Osiedla powinna współpracować z Radą Nadzorczą w zakresie rozpatrywania szczególnie konfliktowych spraw członków Spółdzielni dotyczących istotnych spraw osiedla, m.in. poprzez uczestniczenie na zaproszenie Rady Nadzorczej w dyżurze członka Rady Nadzorczej.

3. Przedstawiciel Rady Osiedla powinien uczestniczyć z prawem głosu w Komisji Konkursowej powoływanej przez Zarząd Spółdzielni w celu wyboru wykonawców robót remontowo-modernizacyjnych, konserwacji, przeglądów, ochrony obiektów, pielęgnacji zieleni itp., w trybie określonym w „Regulaminie wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”.

3.1. W przypadku gdy przedstawiciel Rady Osiedla nie bierze udziału w Komisji Konkursowej z powodu nie powiadomienia przez Spółdzielnię o terminie i miejscu posiedzenia Komisji, ustalenia Komisji Konkursowej w zakresie wyboru wykonawców są nieważne.

3.2. Nieobecność przedstawiciela Rady Osiedla w posiedzeniu Komisji Konkursowej, prawidłowo powiadomionego o jego terminie i miejscu, nie wstrzymuje prac Komisji. O podjętej decyzji w zakresie otwartych ofert, Komisja niezwłocznie zawiadamia Przewodniczącego Rady Osiedla właściwej z uwagi na miejsce wykonywanych usług wraz z informacją o kolejnym terminie posiedzenia Komisji.

3.3. Przedstawicielowi Rady Osiedla przysługuje prawo złożenia zdania odrębnego dotyczącego wyboru Komisji Konkursowej, które może być podstawą do złożenia skargi na decyzję Zarządu Spółdzielni do Rady Nadzorczej.

4. W przypadku realizowania inwestycji na terenie osiedla, Rada Osiedla jest upoważniona do wyrażenia opinii, a jej przedstawiciel powinien uczestniczyć z prawem głosu w Komisji Konkursowej powoływanej przez Zarząd Spółdzielni w celu wyboru wykonawców robót inwestycyjnych, w trybie określonym w „Regulaminie wyboru Wykonawców inwestycji SM „STROP”. Postanowienia ust. 3 pkt 3.1. - 3.3. stosuje się odpowiednio.

5. W sprawie istotnej dla całego osiedla, w celu uzyskania opinii zainteresowanych dla właściwego rozstrzygnięcia tej sprawy, Rada Osiedla może wystąpić z inicjatywą przeprowadzenia ankiety wśród członków Spółdzielni danego osiedla, w trybie określonym w § 49 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

6. W sprawach istotnych dla osiedla, Spółdzielnia powinna informować osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, nie będące członkami Spółdzielni o podejmowanych decyzjach poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach, na stronie internetowej Spółdzielni i przekazanie drogą elektroniczną na wskazany w dokumentach adres poczty elektronicznej.

7. Rada Osiedla składa sprawozdania ze swej działalności na zebraniu mieszkańców.

II Organizacja pracy Rady Osiedla.

§ 5

1. Rada Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

2. Rada Osiedla może wybrać ze swego grona prezydium w osobach: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Jeżeli Rada Osiedla nie dokona wyboru prezydium to obowiązki prezydium określone w § 6 pełni Przewodniczący Rady Osiedla.

§ 6

1. Do obowiązków prezydium Rady Osiedla należy:

1/ ustalanie porządku obrad i terminów posiedzeń Rady Osiedla,

2/ wstępna weryfikacja projektów dokumentów stawianych pod obrady Rady Osiedla,

3/ ustalenie sposobu bezpośredniego kontaktowania się z mieszkańcami osiedla i informowania o pracy Rady Osiedla.

§ 7

1. Posiedzenie Rady Osiedla zwołuje przewodniczący Rady Osiedla, a w razie nieobecności przewodniczącego, jego zastępca.

2. Posiedzenia Rady Osiedla odbywają się w miarę potrzeby - nie rzadziej niż dwa razy do roku i na wniosek Przewodniczącego mogą odbywać się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

3. Przewodniczący Rady Osiedla, a w razie nieobecności przewodniczącego - jego zastępca obowiązany jest zwołać posiedzenie Rady Osiedla:

1/ w wykonaniu decyzji prezydium Rady Osiedla,

2/ na wniosek minimum 1/5 członków osiedla,

3/ na wniosek Zarządu Spółdzielni,

4/ na wniosek Rady Nadzorczej.

4. W przypadkach wymienionych w ust. 3 i 4 posiedzenie Rady Osiedla powinno być zwołane najpóźniej w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku lub podjęcia decyzji w sprawie zwołania posiedzenia, a porządek obrad musi zawierać tematykę, o którą wnioskuje Zarząd Spółdzielni lub Rada Nadzorcza. W razie niezwołania posiedzenia przez przewodniczącego lub jego zastępcę, posiedzenie Rady Osiedla zwołuje odpowiednio Zarząd Spółdzielni lub Rada Nadzorcza.

§ 8

1. O terminie i przewidywanym porządku obrad Rady Osiedla, jej członkowie, administrator osiedla oraz inne zaproszone osoby powinni być powiadomieni przynajmniej na 5-7 dni przed ustalonym terminem posiedzenia.

2. Na posiedzeniu, przed zatwierdzeniem porządku obrad każdy członek Rady może zgłosić przewodniczącemu Rady wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad.

3. Każdy członek Rady Osiedla może zgłosić przewodniczącemu Rady Osiedla wniosek o umieszczenie konkretnej sprawy w porządku obrad najbliższego posiedzenia.

4. Rada Osiedla podejmuje opinie i wnioski zwykłą większością głosów biorących udział w głosowaniu jawnym. W razie równej liczby głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Osiedla.

§ 9

1. W posiedzeniu Rady Osiedla mogą uczestniczyć z głosem doradczym: członkowie Zarządu Spółdzielni lub delegowani przez nich pracownicy, oraz inne zaproszone osoby.

2. Członek Rady Osiedla, który nie może wziąć udziału w posiedzeniu obowiązany jest usprawiedliwić swoją nieobecność przewodniczącemu Rady lub jego zastępcy.

§ 10

Z przebiegu posiedzenia Rady Osiedla, sekretarz sporządza pisemną Notatkę zawierającą opinie i wnioski w sprawach będących przedmiotem posiedzenia i przekazuje do Spółdzielni. Do informacji załącza się listę członków Rady Osiedla obecnych na posiedzeniu. Dokumentacja Rady Osiedla jest przechowywana przez Administrację osiedla w SM „STROP”.

§ 11

1. W przypadkach uzasadnionych warunkami lokalizacyjnymi i organizacyjnymi, na wniosek członków zainteresowanych odrębnymi nieruchomościami, wyrażonych na

Zebraniu mieszkańców, dopuszcza się możliwość powołania Grupy Koordynacyjnej Osiedli, reprezentującej wspólne interesy tych nieruchomości.

2. Skład Grupy Koordynacyjnej Osiedli i zakres jej działania określają Rady Osiedli zainteresowanych nieruchomości, w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni.

3. Zakres działania Grupy Koordynacyjnej Osiedli i tryb jej powoływania powinien być przedstawiony na Zebraniach mieszkańców osiedli reprezentowanych w Grupie Koordynacyjnej Osiedli.

III Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 12

Rady Nieruchomości powołane na nieruchomościach: Bellottiego 1, Bellottiego 3, Bellottiego 3B, Bellottiego 5A, Wolność 6, Dzielna 21, działają na zasadach określonych niniejszym Regulaminem jako Rady Osiedli.

§ 13

Z uwagi na przekazywane przez Zarząd informacje dotyczące działalności Spółdzielni, w tym zawierające dane podlegające ochronie stosownie do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych (RODO), członkowie Rady Osiedla składają oświadczenia o zachowaniu tajności w zakresie danych, uzyskanych w ramach prowadzonych spraw należących do jej kompetencji. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 14

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został Uchwałą nr 1/2026 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 23.02.2026 r. i zastępuje regulamin uchwalony Uchwałą nr 41/15 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 28.09.2015r.

2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.