

## REGULAMIN DZIAŁANIA KOMITETÓW DOMOWYCH W NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ SOPOT DOLNY

### §1

Komitety Domowe, zwane dalej Komitetami, działają na podstawie postanowień niniejszego Regulaminu oraz innych aktów prawnych uchwalonych przez organy Spółdzielni.

### §2

Komitety stanowią fakultatywną, opiniodawczą reprezentację samorządu mieszkańców poszczególnych budynków. Komitety działają w interesie i dla dobra członków oraz osób nie będących członkami, które posiadają spółdzielczy tytuł do lokali mieszkalnych, a także w interesie właścicieli lokali zamieszkujących dane budynki. Głównymi celami Komitetu jest wspomaganie administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania budynku w należyтым stanie eksploatacyjnym oraz zapewnienie sprawnego przepływu informacji pomiędzy mieszkańcami danego budynku będącego w zasobach Spółdzielni i organami Spółdzielni. Komitety są zobowiązane do rzetelnego i kompleksowego informowania pozostałych mieszkańców Spółdzielni danego budynku o podejmowanych przez siebie działaniach oraz każdorazowego zasięgnięcia ich opinii oraz przyjmowania uwag.

### §3

1. Komitety składają się z co najmniej 2 osób – w tym przewodniczącego i jego zastępcy wybranych na okres czterech lat, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w tym samym budynku, posiadających prawo do lokalu w danym budynku, na Zebraniu tychże członków. Wybory i odwołanie członków Komitetów Domowych odbywają się w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.

2. W przypadku braku wyboru Komitetów Domowych w danym budynku lub braku ukonstytuowania się wybranego Komitetu, ogólne spotkania mieszkańców danego budynku zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 1 raz w roku. W spotkaniu takim mogą uczestniczyć także członkowie Rady Nadzorczej.

3. Kandydatami na członków Komitetów mogą zostać osoby biorące udział w Zebraniu, jak też osoby, które dostarczyły osobiście do Spółdzielni lub też za pośrednictwem osób trzecich, pisemne wyrażenie zgody na kandydowanie.

4. Członkiem Komitetów nie może być osoba, która nawołuje do łamania lub jawnie narusza postanowienia Statutu Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny, Regulaminów, uchwał organów Spółdzielni lub innych przepisów wewnętrznych Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny.

5. Członkowie Komitetów pełnią swoje funkcje społecznie.

6. Kadencja członka Komitetów wygasa z chwilą:

a) upływu kadencji (cztery lata)

b) zrzeczenia się mandatu

c) utraty członkostwa w Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny

d) odwołania członka przed upływem kadencji przez Zebranie Mieszkańców danego budynku większością 2/3 głosów członków uczestniczących w zebraniu

e) zmiany miejsca zamieszkania

f) czterokrotnej nieobecności na posiedzeniu Komitetów bez stosownego usprawiedliwienia

g) utraty biernego i czynnego prawa wyborczego na terenie danego budynku

h) utraty tytułu prawnego do lokalu na terenie danego budynku.

6. Miejsce członka tracącego mandat w trakcie kadencji zajmuje osoba kandydująca w ostatnich wyborach na członka Komitetów, która na Zebraniu uzyskała największą ilość głosów. W przypadku braku takiej możliwości, przeprowadza się wybory uzupełniające, nie później niż w terminie 30 dni od dnia tego zdarzenia.

7. Aby zebranie mogło zostać uznane za ważne musi wziąć w nim udział co najmniej 40 % członków posiadających prawo do lokali położonych w danym budynku lecz nie mniej niż 5 osób posiadających czynne i bierne prawo wyborcze do Komitetów Domowych. W razie braku wymaganego kworum, o jakim mowa powyżej lub braku wyboru do Komitetów Domowych minimalnej liczby członków (dwóch), Zarząd Spółdzielni zwoła w terminie 45 dni kolejne zebranie.

8. Wybory członków Komitetów Domowych oraz głosowanie nad uchwałami i wnioskami, w tym w sprawie odwołania członków Komitetów, następuje wyłącznie głosami członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w tym budynku.

9. Wybór lub odwołanie członka Komitetów Domowych następuje wyłącznie głosami właścicieli biorących udział osobiście w tym zebraniu lub osobę upoważnioną do reprezentowania właściciela na podstawie pisemnego upoważnienia. Ponadto wraz z właścicielem w zebraniu może uczestniczyć ustanowiony przez niego jeden pełnomocnik. Pełnomocnik pełni funkcję doradczą i opiniodawczą dla swojego Mocodawcy.

10. Za wybrane uważa się te osoby, które otrzymały kolejno największą liczbę głosów. Postanowienia tego paragrafu stosuje się również przy odwoływaniu członków Komitetów.

11. Pierwsze Zebranie w celu wyboru Komitetów zwołuje Zarząd w ciągu 30 dni od dnia obowiązywania niniejszego Regulaminu. O terminie, miejscu i porządku obrad, członkowie Spółdzielni w danym budynku powinni być zawiadomieni nie później niż 7 dni przed datą zebrania poprzez wywieszenie przez Zarząd ogłoszeń na klatkach schodowych. Wybory Komitetu Domowego na kolejną kadencję przeprowadzane są przez Zarząd Spółdzielni co najmniej na miesiąc przed upływem kadencji uprzednio wybranego Komitetu Domowego.

12. W przypadku nie zwołania zebrania przez Zarząd Spółdzielni, zebranie zwołuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w terminie nie późniejszym niż 60 dni po upływie terminu jaki miał Zarząd na zwołanie zebrania. Z wyborów Komitetów sporządza się protokoły.

13. Następne Zebrania Mieszkańców budynku zwołuje i prowadzi Przewodniczący Komitetów Domowych lub jego Zastępca:

a) w razie potrzeby, nie rzadziej niż raz na sześć miesięcy,

b) na pisemny wniosek Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni,

c) na pisemny wniosek 1/10 liczby zamieszkałych w budynku członków Spółdzielni z uzasadnieniem celowości jego zwołania.

W przypadkach wskazanych powyżej pod lit. b) i c) Zebranie powinno być zwołane w ciągu 14 dni roboczych od daty formalnego pisemnego zgłoszenia wniosku. Komitety Domowe składają sprawozdania na zebraniu członków i osób posiadających tytuły prawne do lokali w danym budynku i przesyłają je do Zarządu Spółdzielni.

13. Wnioski i postulaty Zebrania w formie pisemnej Przewodniczący Komitetów lub jego Zastępca przekazuje niezwłocznie Zarządowi i Radzie Nadzorczej oraz umieszcza na tablicach informacyjnych budynku.

14. O utworzeniu i składzie osobowym Komitetów Zarząd powiadamia mieszkańców budynku w terminie 1 miesiąca od daty powołania poprzez wywieszenie stosownej informacji na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych.

15.Posiedzenia Komitetów zwołuje jego Przewodniczący, a w przypadku jego nieobecności członek Zarządu Spółdzielni. Z każdego posiedzenia sporządzane są protokoły, podpisywane przez członków Komitetów. Protokoły przechowuje Przewodniczący, a kopie ma obowiązek przekazania do wiadomości Zarządu i Rady Nadzorczej. W przypadku zmiany Przewodniczącego lub całego składu osobowego Komitetów Domowych, organizację przekazania dokumentacji następcy nadzoruje Zarząd Spółdzielni. O terminie każdego posiedzenia Komitetów jego Przewodniczący lub Zastępca zawiadamia mieszkańców danego budynku poprzez pisemną informację wywieszoną na drzwiach budynku, na tablicy ogłoszeń bądź poprzez wrzucenie pisemnej informacji do skrzynek pocztowych mieszkańców na co najmniej 7 dni przez datą posiedzenia. Wnioski i postanowienia Komitetów zapadają w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów członków Komitetów. Na wniosek co najmniej 1 członka, głosowanie odbywa się w sposób tajny. Każdy członek Spółdzielni i osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu objętego działaniem danego Komitetu Domowego ma prawo wglądu do dokumentacji prowadzonej przez ten Komitet. Na wniosek co najmniej 20 % mieszkańców danego budynku może zostać zwołane posiedzenie Komitetu Domowego. W razie gdyby Komitet nie uwzględnił wniosku, wnioskodawcy mogą złożyć taki wniosek do Zarządu Spółdzielni. O terminach, miejscu i tematyce posiedzenia Komitetu Domowego z udziałem mieszkańców danego budynku Przewodniczący lub jego Zastępca informuje mieszkańców danego budynku poprzez wywieszeni informacji na drzwiach, klatce schodowej bądź poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych mieszkańców danego budynku na co najmniej 7 dni przez datą posiedzenia.

16.W posiedzeniach Komitetów w zależności od potrzeb, mogą brać udział przedstawiciele organów Spółdzielni – administratorzy oraz mieszkańcy budynku. Udział przedstawicieli organów Spółdzielni poprzedzony być musi pisemnym wnioskiem wraz z uzasadnieniem.

17.Każdy członek Spółdzielni będący mieszkańcem budynku ma prawo wglądu do dokumentacji Komitetów.

18.Od postanowień podjętych przez Komitety Domowe, członkom Spółdzielni zamieszkałym na terenie danego budynku przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza w terminie 45 dni od daty wpływu odwołania, informuje pisemnie odwołującego oraz Komitet Domowy o rozstrzygnięciu odwołania wraz z podaniem uzasadnienia.

#### **§4**

Do uprawnień Zebrania Mieszkańców danego budynku należy:

- 1.rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach, zapoznawanie się ze sprawozdaniami Zarządu i Rady Nadzorczej sporządzonymi na piśmie
- 2.wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni
- 3.zgłaszanie potrzeb remontowych w ramach posiadanego funduszu remontowego na następny rok kalendarzowy w terminie do 30 października b.r.

#### **§5**

Do zakresu działania Komitetów należy:

- 1.organizowanie Zebrań Mieszkańców danego budynku
- 2.współdziałanie z innymi organami Spółdzielni w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynku i terenu w obrębie działania Komitetów oraz zgłaszanie wniosków w tym zakresie organom Spółdzielni

- 3.ocena pracy administratora oraz gospodarza domu w kontekście utrzymania porządku i czystości wewnątrz budynku oraz na terenie przyległym oraz zgłaszanie Zarządowi wniosków w tym zakresie
- 4.organizowanie pomocy sąsiedzkiej i mediacja w rozwiązywaniu przez członków spraw sąsiedzkich
- 5.wyrażanie opinii w przedmiocie planowanych w budynkach remontów oraz zgłaszanie Zarządowi wniosków w tym zakresie
- 6.udział w przeglądach stanu technicznego budynku oraz w odczytach urządzeń pomiarowych mediów doprowadzanych do nieruchomości
- 7.nadzór nad terminowym odczytywaniem liczników pomiarowych wody i ciepła
- 8.uczestniczenie w protokólnym wprowadzeniu wykonawcy oraz w odbiorach robót remontowych wykonywanych w budynku, względnie przyległym terenie działania Komitetów
- 9.kierowanie wniosków i opinii do organów Spółdzielni
- 10.analiza kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a także ocena realizacji funduszu remontowego naliczanego na dany budynek
- 11.upowszechnianie wśród mieszkańców budynku zasad określonych Regulaminem Porządku Domowego oraz sprawowanie nadzoru nad ich prawidłowym przestrzeganiem
- 12.podejmowanie inicjatyw społecznych w celu podniesienia estetyki budynku lub nieruchomości a także poprawy warunków bytowych mieszkańców
- 13.krzewienie kultury współżycia społecznego
- 14.uzgadnianie ze wszystkimi mieszkańcami danego budynku wykorzystania części wspólnych w budynku i na terenie nieruchomości
- 15.delegowanie w roli obserwatora przedstawiciela Komitetów Domowych do komisji przetargowej na roboty i usługi dotyczące danego budynku i gruntu do niego przyległego
- 16.współdziałanie w razie potrzeby z Policją, Strażą Miejską oraz organami Spółdzielni w sprawach bezpieczeństwa mieszkańców danego budynku
- 17.ustalanie harmonogramu korzystania z pralni i suszarni
- 18.uczestnictwo w posiedzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej na podstawie udzielonych pisemnych zaproszeń.

## **§6**

1. Komitety nie posiadają uprawnień do reprezentacji Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie w stosunku do podmiotów zewnętrznych.
2. Komitety nie mogą podejmować żadnych zobowiązań w imieniu Spółdzielni.
3. Opinie Komitetów stanowią ważny głos doradczy, bez mocy wiążącej dla organów Spółdzielni.

## **§7**

- 1.Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19 z dnia 21.09.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.10.2020 r.
- 2.Traci moc Regulamin działania Komitetów Domowych zatwierdzony uchwałą Nr 30 Rady Nadzorczej z dnia 24.06.2002 r.
- 3.Z dniem 01.10.2020 r. wygasają mandaty członków dotychczas funkcjonujących Komitetów Domowych, za wyjątkiem tych, gdzie wybory odbyły się nie wcześniej niż cztery lata temu.