

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO W S.M. „SŁUŻEWIEC”

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Komitet Domowy zwany w dalszym ciągu Komitetem jest przedstawicielstwem samorządu Mieszkańców, który reprezentuje interesy mieszkańców danej nieruchomości budynkowej wchodzącej w skład S.M. „Służewiec” i działa na podstawie Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.
2. Komitet Domowy ma uprawnienia o charakterze o opiniodawczo-wnioskodawczym w zakresie swoich kompetencji.

§ 2

1. Komitet składa się z 3-ch do 5-ciu osób, wybranych na okres trzech lat, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w tym samym budynku, na ogólnym zebraniu tychże członków w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
2. Zebranie Mieszkańców jest ważne jeżeli uczestniczy w nim, co najmniej 1/5 członków Spółdzielni zamieszkałych w budynku. Za wybrane uważa się te osoby, które otrzymały kolejno największą ilość głosów.
3. Pierwsze zebranie w celu wyboru Komitetu zwołuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy lub na wniosek co najmniej 1/5 członków zamieszkałych w danym budynku, zawiadamiając mieszkańców w terminie na 7 dni przed zebraniem przez wywieszenie ogłoszeń, co najmniej dwóch na każdej klatce schodowej. O terminie i miejscu zebrania Zarząd informuje Radę Nadzorczą, której członkowie mogą również uczestniczyć w zebraniu z głosem doradczym. Jeżeli nie doszło do zebrania w wyznaczonym czasie lub jest brak quorum, wyznacza się drugi termin nie później niż w terminie jednego miesiąca od pierwszego zebrania.
4. Zebranie organizacyjne w celu wyboru członków Komitetu otwiera członek Zarządu SM „Służewiec”, zarządzając wybór przewodniczącego i sekretarza zebrania organizacyjnego.
5. Z zebrania organizacyjnego sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania.
6. Członkowie Komitetu wybierają spośród siebie przewodniczącego, zastępcę i sekretarza, którzy organizują pracę Komitetu. Nowo wybrany Komitet ma obowiązek ukonstytuowania się w ciągu 7 dni od daty wyboru. Członkowie Komitetu pełnią swoje obowiązki społecznie
7. Wybrany Komitet zawiadamia Zarząd i Radę Nadzorczą o swoim ukonstytuowaniu się, a w przypadku zmian w jego składzie dokonanych w toku kadencji, także o tych zmianach.
8. Członkowie Komitetu mogą być odwoływani przez zebranie ogólne mieszkańców danego budynku - członków Spółdzielni, na wniosek zgłoszony przez co najmniej 10 członków zamieszkałych w tym budynku. Do odwołania potrzebna jest większość – 2/3 liczby członków Spółdzielni z danej nieruchomości obecnych na zebraniu.
9. Mandat członka Komitetu Domowego wygasa z chwilą:
 - 1) upływu kadencji,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zmiany mieszkania na mieszkanie w innym budynku,
 - 4) zrzeczenia się mandatu,
 - 5) odwołania członka przed upływem kadencji.
10. Zebrania mieszkańców mogą być zwoływane przez Komitet Domowy (z zawiadomieniem Zarządu i Rady Nadzorczej) i Radę Nadzorczą zawiadamiając mieszkańców na 7 dni przed zebraniem przez wywieszenie ogłoszeń, co najmniej dwóch na każdej klatce schodowej. Zarząd Spółdzielni może zwołać ogólne zebranie mieszkańców danej nieruchomości budynkowej z własnej inicjatywy, a w szczególności, jeżeli Komitet nie został wybrany, nie ukonstytuował się, wygasała jego kadencja, względnie jeśli dotychczasowy trwale zaprzestał działalności tj przez okres minimum ponad pół roku lub jeżeli wymagają tego interesy mieszkańców.
11. Zebranie sprawozdawczo-wyborcze organizuje ustępujący Komitet, o czym powiadamia Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.

II. Zakres działania

§ 3

1. Komitet reprezentuje mieszkańców nieruchomości wobec organów Spółdzielni oraz służb podległych Zarządowi w sprawach dotyczących nieruchomości.
2. Komitet może opracować własny plan pracy i działa na podstawie uchwał podejmowanych przez zwykłą większość członków Komitetu obecnych na zebraniu.
3. Zarząd Spółdzielni winien przekazać Komitetowi na jego prośbę – regulaminy, protokoły z przeglądu technicznego, roczny plan prac remontowych dotyczących danej nieruchomości a także analizy mediów oraz dane dot. tej nieruchomości i dane w zakresie rozliczenie funduszu remontowego tej nieruchomości budynkowej. Komitet ma prawo żądać również kopii umów nawiązanych przez Spółdzielnię z firmami na dostawę mediów i usług obejmujących daną nieruchomość budynkową, a w szczególności: sprzątnięcia i konserwacji zieleni, wywozu nieczystości, konserwacji i napraw domofonów, konserwacji i napraw dźwigów osobowych, pogotowia technicznego i zasad działania w przypadku awarii poza godzinami pracy Spółdzielni, konserwacji oraz innych dokumentów będących przedmiotem rozliczeń.
4. Na zaproszenie Rady Nadzorczej przewodniczący Komitetu lub jego przedstawiciel uczestniczy z głosem doradczym w posiedzeniu Rady Nadzorczej, a na zaproszenie Komisji Rady uczestniczy w posiedzeniu Komisji, na których omawia się żywotne sprawy mieszkańców danej nieruchomości.
5. Zarząd Spółdzielni winien dostarczyć przewodniczącemu Komitetu zakres obowiązków administratora i gospodarza domu.
6. Zarząd prowadzi rejestr Komitetów Domowych.

III. Zakres uprawnień i obowiązków

§ 4

Komitet w szczególności ma prawo do:

1. Uczestniczenia w przeglądach technicznych nieruchomości i typowania robót w budynku i jego otoczeniu. O rozpoczęciu prac należy powiadomić Komitet, o ile będzie to możliwe, z 7-dniowym wyprzedzeniem.
2. Udziału w przetargach (w roli obserwatora) i odbiorach robót remontowych wykonywanych dla danego budynku.
3. Opiniowania projektów prac remontowych w danej nieruchomości oraz zgłaszania wniosków do Zarządu Spółdzielni w zakresie prac remontowych, konserwacyjnych lub porządkowych w nieruchomości.
4. Współpracy ze Spółdzielnią w nadzorowaniu prac prowadzonych w danej nieruchomości oraz opiniowania jakości i kosztów ich wykonania.
5. Oceny pracy administratora, gospodarza domu lub firmy sprzątającej oraz zgłaszanie Zarządowi wniosków w tym zakresie.
6. Współpracy z administratorem danego budynku przy weryfikacji zgodności ze stanem faktycznym liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalach mieszkalnych, stanowiącej podstawę do ustalania opłat lokalowych.
7. Wyrażania opinii co do przeznaczenia lokali użytkowych umiejscowionych w budynku lub jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz zagospodarowania przestrzeni pod reklamę.
8. Wglądu do wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania z wyjątkiem tych, które zostały wynajęte.
9. Zapraszania przedstawicieli Spółdzielni lub Rady Nadzorczej na ogólne zebrania mieszkańców celem uzyskania fachowej pomocy w istotnych sprawach budynku.
10. Od postanowień podjętych przez Komitet Domowy, członkom Spółdzielni zamieszkałym na terenie jego działania przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.

§ 5

Do zadań Komitetu należy:

1. Interweniowanie w sprawach dotyczących praw mieszkańców i realizacji ich wniosków.

2. Czuwanie nad przestrzeganiem Regulaminu Porządku Domowego, a w razie potrzeby interweniowanie w organach Spółdzielni.
3. Inicjowanie i rozwijanie w porozumieniu z władzami Spółdzielni działań zmierzających do poprawienia stanu bezpieczeństwa budynku, sprawnego funkcjonowania urządzeń i wszelkich instalacji znajdujących się wewnątrz budynku, estetyki jego otoczenia itp.
4. Dbanie o racjonalne i oszczędne gospodarowanie wodą, energią elektryczną oraz usługami mającymi wpływ na wysokość opłat czynszowych w danej nieruchomości
5. Współdziałanie w razie potrzeby z Policją i Strażą Miejską oraz organami Spółdzielni w sprawach bezpieczeństwa mieszkańców.

IV. Organizacja pracy Komitetu

§ 6

1. Komitet domowy odbywa swoje posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz w kwartale.
2. Zebranie Komitetu zwołuje przewodniczący z własnej inicjatywy, na wniosek co najmniej 2 członków Komitetu lub na wniosek Zarządu. O terminie i miejscu zebrania oraz porządku obrad członkowie Komitetu powinni być powiadomieni co najmniej na 5 dni przed terminem zebrania.
3. Zebrania Komitetu prowadzi przewodniczący lub jego zastępca.
4. W posiedzeniu Komitetu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele statutowych organów Spółdzielni oraz inne osoby zaproszone przez Komitet.
5. Zebranie Komitetu Domowego jest prawomocne jeżeli uczestniczy w nim co najmniej połowa członków Komitetu. Uchwały Komitetu są uchwalane większością głosów.
6. Posiedzenia Komitetu powinny być protokołowane, a podjęte uchwały podpisane przez wszystkich obecnych członków Komitetu. Do protokołu załącza się listę obecności. Protokoły przechowuje Komitet w swoich dokumentach.
7. Każdy członek Spółdzielni zamieszkały w budynku objętego działaniem danego Komitetu Domowego ma prawo wglądu do protokołów Komitetu.
8. Komitet winien składać jeden raz w roku sprawozdanie ze swojej działalności na zebraniu mieszkańców budynku.

§ 7.

1. Na pisemne żądanie ponad 20% przewodniczących Komitetów, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zwołać zebranie przewodniczących Komitetów w terminie jednego miesiąca.
2. Zebranie wybiera ze swojego grona przewodniczącego, który prowadzi obrady wg ustalonego porządku. Zebranie jest protokołowane, a podjęte uchwały podpisuje przewodniczący zebrania
3. Podejmowanie uchwał na zabranie przewodniczących Komitetów, odbywa się zwykłą większością głosów.
4. Uchwały, które przyjęto na zebraniu Komitetów Domowych mają dla Zarządu i Rady Nadzorczej charakter opiniotwórczy i w miarę możliwości powinny być uwzględniane przy sporządzaniu planów remontowo finansowych czy bieżącej działalności Spółdzielni

V. Postanowienia końcowe

1. Rada Nadzorcza uchwaliła niniejszy regulamin na posiedzeniu w dniu 06.06.2011 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia

RADCA PRAWNY
Włodzisław Skrzypek

Proszę o uwzględnienie