

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

§1

1. Komitet Domowy jest organem samorządu mieszkańców i działa na podstawie:
 - 1) Statutu OSM „Przyszłość” zarejestrowanego w dniu 1 marca 2002 r. z późniejszymi zmianami,
 - 2) postanowień niniejszego regulaminu.
 2. Komitet Domowy działa 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 daną nieruchomość (budynek).
 3. Wybory członków Komitetu Domowego oraz głosowanie nad uchwałami i wnioskami, w tym w sprawie odwołania członków Komitetu Domowego, następuje wyłącznie głosami członków posiadających tytuł prawny do lokalu w tej nieruchomości (budynku) – z zastrzeżeniem postanowień pkt. 3¹
„Członek posiadający tytuł prawny do lokalu w tej nieruchomości, na podstawie art. 35 § 5 w związku z art. 36 § 3 i 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, może uczestniczyć w zebraniu przez pełnomocnika. Osoby prawne posiadające tytuł prawny do lokalu w tej nieruchomości biorą udział w zebraniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik do Regulaminu i dołączone do protokołu zebrania”.
- 3¹ .Wybór lub odwołanie członka Komitetu Domowego następuje wyłącznie głosami członków biorących udział osobiście w tym zebraniu .

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

4. Wybory i odwołanie członków Komitetu Domowego, odbywają się w sposób jawny. W przypadku głosowania nad odwołaniem członków Komitetu Domowego, na wniosek 10% liczby zebranych członków, głosowanie może się odbyć w sposób tajny.

§ 2

1. Komitet Domowy jest Statutowym organem samorządu Spółdzielni działającym w osiedlu na obszarze jednej nieruchomości gruntowej. Komitet Domowy składa się z 3 - 9 osób wybranych na okres 4 lat, spośród członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu w danej nieruchomości (budynku).
Większość członków zamieszkałych w danym budynku może podjąć uchwałę o wyborze Komitetu Domowego w poszczególnych budynkach leżących w nieruchomości .
2. Zebranie w celu wyboru Komitetu Domowego lub odwołania jego członków, zwołuje Rada Osiedla na wniosek co najmniej 10% *członków* posiadających prawa do lokali położonych w nieruchomości (budynku).
Rada Osiedla zwołuje zebranie w terminie 45 dni od daty otrzymania wniosku lub w terminie w nim określonym (jeżeli jest on dłuższy niż 45 dni).
W zebraniu mogą wziąć udział również mieszkańcy nieruchomości (budynku) nie będący członkami Spółdzielni, lecz nie posiadają oni prawa wyborczego tj. nie mogą kandydować na członków Komitetu i dokonywać jego wyboru.
3. W przypadku nie zwołania przez Radę Osiedla zebrania, zwołuje je Rada Nadzorcza, w terminie 60 dni od daty wniesienia żądania.

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

4. W przypadku nieruchomości wielobudynkowej, sposób reprezentowania członków poszczególnych budynków w *Komitecie Domowym* ustalają obecni, w dniu wyborów, na zebraniu w którym uczestniczy co najmniej 5% lecz nie mniej niż 10 członków reprezentujących daną nieruchomość wielobudynkową.

Aby zebranie mogło się odbyć, musi wziąć w nim udział:

- w nieruchomości jednobudynkowej co najmniej 5% członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu w nieruchomości, lecz nie mniej niż 10 osób.
- w nieruchomości wielobudynkowej co najmniej 5% członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu w nieruchomości, lecz nie mniej niż 10 osób.

- 4¹ .W przypadku gdy w zebraniu nie weźmie udziału wymagana liczba członków, Rada Osiedla w terminie 60 dni- zwołuje w tej sprawie kolejne zebranie.

Zebranie w celu, o którym mowa w ust. 2 przeprowadzane są dwukrotnie.

5. O terminie, miejscu i porządku obrad, członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu w danej nieruchomości powinni być zawiadomieni nie później niż siedem dni przed datą zebrania poprzez wywieszenie przez Administrację Osiedla ogłoszeń na klatkach schodowych.

- 5¹ . Zebranie w celu wyboru Komitetu Domowego lub odwołania jego członków otwiera upoważniony członek Rady Osiedla, który przeprowadza wybór przewodniczącego i sekretarza zebrania.

- 5² . Z zebrania, na którym dokonywany jest wybór lub odwołanie członków Komitetu Domowego sporządzana jest dokumentacja obejmująca w szczególności:

- a) Wniosek członków Spółdzielni zamieszkałych w budynku (nieruchomości) o zwołaniu zebrania.
- b) Zawiadomienie o zwołaniu zebrania

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

- c) Sporządzony przez Administrację wykaz członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu
 - d) Listę obecności członków Spółdzielni i ich pełnomocników
 - e) Listę osób nie będących członkami Spółdzielni.
 - f) Protokół Komisji Skrutacyjnej z wyboru Komitetu Domowego lub odwołania jego członków.
 - g) Pisemne oświadczenie członka Spółdzielni o wyrażeniu zgody na kandydowanie o ile nie uczestniczy w zebraniu oraz inne pisma i oświadczenia o ile takie były złożone.
 - h) Protokół z zebrania podpisany przez przewodniczącego i sekretarza zebrania.
- 5³. Bezpośredni nadzór nad wyborami Komitetu Domowego, *odwołaniem poszczególnych jego członków* oraz nad dokumentacją wyborczą, sprawuje obecny na zebraniu członek Rady Osiedla, który jest zobowiązany do jej przekazania do Administracji Osiedla.
- 5⁴. Komisja Społeczno – Samorządowa Rady Osiedla na podstawie przekazanej dokumentacji z zebrania w sprawie wyboru lub odwołania członków Komitetu Domowego ocenia prawidłowość wyboru Komitetu Domowego. W przypadku stwierdzenia uchybień formalno – prawnych wnioskuje o powtórzenie wyborów lub głosowania nad odwołaniem członków Komitetu Domowego
6. Pierwsze posiedzenie, w celu ukonstytuowania się Komitetu Domowego, zwołuje przewodniczący zebrania. Powinno ono odbyć się w terminie do 7 dni od daty zebrania, na którym ogłoszono jego skład.
7. Komitet Domowy wybiera w głosowaniu jawnym (o ile przed rozpoczęciem wyborów zebrani nie postanowią inaczej) ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

8. Protokół z ukonstytuowania się Komitetu Domowego sporządzony w terminie do 7 dni po dokonaniu jego wyboru i przekazywany do administracji Osiedla. Posiedzenie Komitetu zwołuje przewodniczący zebrania a konstituowanie polega na wybraniu: przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i sekretarza.
9. Członkowie Komitetu Domowego pełnią swoje funkcje społecznie.
10. Mandat członka Komitetu Domowego wygasa z chwilą:
 - 1) upływu kadencji,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu (na piśmie)
 - 4) utraty prawa członkowskiego wywodzącego się z terenu działania Komitetu,
 - 5) odwołania członka przed upływem kadencji.
- 10¹. W przypadku gdy z przyczyn wymienionych w pkt. 10 w skład Komitetu Domowego wchodzi mniejsza od wymaganej Statutem liczba członków, Rada Osiedla w terminie 60 dni od daty, w którym nastąpiło zdarzenie z pkt. 10, zwołuje zebranie mieszkańców w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających .
11. Członek Komitetu Domowego może zostać odwołany na zebraniu członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 1 ust. 3 posiadających prawo do lokalu w danym budynku lub nieruchomości wielobudynkowej, większością 2/3 głosów członków uczestniczących w zebraniu.
12. Wybory Komitetu Domowego na kolejną kadencję przeprowadzane są na wniosek dotychczasowego Komitetu złożony do Rady Osiedla, co najmniej na miesiąc przed upływem kadencji.

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

13. W przypadku braku wniosku, o którym mowa w ust. 12, Rada Osiedla po zasięgnięciu opinii mieszkańców objętych działaniem dotychczasowego Komitetu może na ich żądanie zarządzić wybory Komitetu.
14. Zasady określone w ust.12 i 13 dotyczą także wyborów uzupełniających członków Komitetu z powodu wygaśnięcia mandatu.
15. Bezpośredni nadzór nad wyborami Komitetów Domowych i dokumentacją wyborczą sprawuje właściwa Rada Osiedla.

§ 3

1. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy:
 - 1) ustalanie zakresu prac wykonywanych na terenie nieruchomości(gdy ich wartość przekracza 50% środków funduszu remontowego zgromadzonego w ciągu roku), na podstawie stanowiska wniesionego przez minimum 50 % użytkowników lokali określonego udziałami ich lokali w nieruchomości lub wnioskowanie do Rady Osiedla potrzeb remontowych danej nieruchomości w przypadku uzyskania stanowiska minimum 15 % użytkowników lokali, przed uchwaleniem planów gospodarczo – finansowych osiedla,
 - 2) podejmowanie inicjatyw społecznych w celu podniesienia estetyki budynku lub nieruchomości a także poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 3) krzewienie kultury współżycia społecznego, pełnienie funkcji rozjemczych i propagowanie poszanowania mienia,

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

- 4) opiniowanie zakresu i założeń do dokumentacji planowanego remontu danej nieruchomości,
 - 5) delegowanie w roli obserwatora przedstawiciela Komitetu Domowego do komisji przetargowej na roboty i usługi dotyczące danej nieruchomości,
 - 6) uczestniczenie w komisjach odbioru prac remontowych.
2. Komitet Domowy prowadzi analizę kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a także ocenia realizację funduszu remontowego naliczanego na daną nieruchomość.
Uwagi i wnioski z tej analizy Komitet kieruje do Administracji Osiedla i Rady Osiedla.
 3. Komitet Domowy składa sprawozdania na zebraniu członków i osób posiadających prawo do lokalu w danym budynku lub nieruchomości wielobudynkowej i przesyła je do Rady Osiedla.
 4. Opinie i wnioski Komitet Domowy kieruje przez Radę Osiedla do odpowiednich organów Spółdzielni, a organ ten jest obowiązany je rozpatrzyć i o sposobie załatwienia powiadomić Komitet Domowy i Radę Osiedla.
 5. W przypadku realizacji tematów i prac remontowych odbiegających od ustaleń, Komitet Domowy ma prawo domagać się od Administracji Osiedla stosownych wyjaśnień.

§ 4

1. Posiedzenia Komitetu Domowego zwołuje *i prowadzi* przewodniczący lub jego zastępca w miarę potrzeb.

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

2. Organizacja zwoływania i obradowania Komitetu Domowego z udziałem członków przebiega w sposób wg ustalonych Przez Komitet zasad .

§ 5

1. Komitet Domowy zwołuje także zebrania z udziałem członków i użytkowników lokali określonych w § 1 ust. 2, jeśli ze względu na dobro i potrzeby tej nieruchomości taka konieczność wystąpi.
2. Zebranie może być zwołane również na pisemny wniosek co najmniej 10% członków Sp-ni zamieszkałych w danej nieruchomości z podaniem terminu i porządku obrad. Wniosek o zwołanie posiedzenia kierowany jest do Komitetu, a w razie gdy Komitet nie uwzględni wniosku, wnioskujący wnoszą o zwołanie zebrania do Rady Osiedla.
3. Termin, miejsce i tematyka zebrania z udziałem członków i użytkowników lokali, o których mowa w ust. 1 i 2 winna być podana do publicznej wiadomości wszystkich zainteresowanych poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na klatkach schodowych co najmniej 7 dni przed datą zebrania.

§ 6

1. W posiedzeniach Komitetu Domowego i zebraniach mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, Rady Osiedla i Administracji Osiedla oraz zaproszeni eksperci spoza Spółdzielni.
2. Uczestnictwo zaproszonych osób, o których mowa w ust. 1 wymaga wcześniejszego uzgodnienia.

§ 7

1. **Skreślony .**

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

2. Wnioski i pisemne wystąpienia Komitetu Domowego kierowane pod adresem innych organów spółdzielni zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów członków Komitetu obecnych na zebraniu.
3. Wnioski i treść wystąpień pod adresem innych organów Spółdzielni, z zebrania, w którym udział brali członkowie *Spółdzielni* wymagają uzyskania akceptacji co najmniej 50% + 1 obecnych podczas głosowania członków .

§ 8

1. W celu wykonywania swoich zadań , Komitet Domowy ma prawo żądać od Zarządu Spółdzielni i Administracji:
 - a) Regulaminów i zasad rozliczeń finansowych dotyczących danej nieruchomości,
 - b) Kopii umów cywilno – prawnych nawiązanych przez Spółdzielnię z firmami na dostawę mediów i usług obejmujących daną nieruchomość, a m.in.
 - ! Sprzątania i konserwacji zieleni,
 - ! Konserwacji i napraw domofonów,
 - ! Konserwacji i napraw dźwigów osobowych,
 - ! Pogotowia technicznego,
 - ! Konserwacji i bieżących napraw,
 - ! Oraz innych dokumentów będących podstawą rozliczeń.
2. Komitet Domowy ma prawo otrzymać rozliczenie przychodów i kosztów przypadających na daną nieruchomość za rok obrotowy z podziałem na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz rozliczenie funduszu remontowego.
3. Komitet Domowy ma prawo żądać wyjaśnienia bądź uzasadnienia wielkości kosztów, które w sposób rażący odbiegają od wielkości planowanych.

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

§ 9

1. Posiedzenia Komitetu Domowego są protokołowane na zasadach ogólnych .
2. Protokół zawiera wystąpienia członków i treść podjętych wniosków, a także inne zdarzenia i informacje dotyczące spraw danej nieruchomości lub spółdzielni.
3. Do protokołu sporządzonego z zebrania z udziałem członków i użytkowników lokali winny być załączone:
 - 1) listy obecności członków i nie członków,
 - 2) ogłoszenie o zwołaniu zebrania,
 - 3) pisma i oświadczenia, jeśli takie wystąpiły.
4. Protokół z posiedzenia Komitetu lub zebrania podpisuje prowadzący posiedzenie / zebranie / i sekretarz.
5. Protokół z posiedzenia lub zebrania Komitet Domowy przekazuje Kierownikowi Administracji w terminie do 14 dni od daty obrad.
6. Administracja osiedla sporządza kopię z protokołu i kieruje je do Rady Osiedla oraz innych organów spółdzielni , jeśli jego treść tych organów dotyczy.
7. Informacje dotyczące pracy Komitetu, wniosków i spraw mieszkańców danego budynku, Komitet podaje do wiadomości poprzez wywieszenie ich w klatkach schodowych.

§ 10

1. Za archiwizację protokołów i innych dokumentów działalności Komitetu Domowego odpowiada jego przewodniczący.
2. W przypadku zmiany przewodniczącego lub całego składu osobowego Komitetu Domowego, organizację przekazania dokumentacji następcy przejmuje Administracja Osiedla z udziałem członka Rady Osiedla.

REGULAMIN KOMITETU DOMOWEGO OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

§ 11

Każdy członek i uprawniony użytkownik lokalu objętego działaniem danego Komitetu Domowego ma prawo wglądu w dokumentację prowadzoną przez Komitet.

§ 12

Komitet Domowy nie posiada uprawnień do wystąpienia na zewnątrz w imieniu Spółdzielni.

§ 13

- Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 646/2008 i obowiązuje od dnia 12-06-2008 roku.

- Zmiany do Regulaminu wprowadzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 109/2016 z dnia 27 lipca 2016r.

- W dniu 28 września 2016 Uchwałą nr 117/2016 Rada Nadzorcza przyjęła ujednoczony tekst Regulaminu.

Sekretarz

Rady Nadzorczej

Przewodniczący

Rady Nadzorczej