

Regulamin

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaczowie

§ 1

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni i pracy Zarządu oraz nad wykonywaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych, a także dba o zabezpieczenie interesów członków zrzeszonych w Spółdzielni.
2. Zasady i zakres działania Rady Nadzorczej określają przepisy:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2017 roku poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku , poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
 - 3) statutu Spółdzielni,
 - 4) niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje. Zgodnie z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.07.2009 r. (Dz.U. Nr 117/2009), liczbę kadencji oblicza się począwszy od wejścia w życie Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych... tj. od 31 lipca 2007 r.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą zakończenia kadencji Rady Nadzorczej.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenie się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prywatną,
 - 5) zalegania w opłatach za używanie mieszkania przez okres 3–ch miesięcy i więcej.
6. W miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł wchodzi osoba, która w wyborach Rady Nadzorczej otrzymała kolejno największą ilość głosów ale nie weszła do składu Rady Nadzorczej z uwagi na jej liczebność.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
 - 1) pracownicy Spółdzielni,
 - 2) członkowie zalegający z opłatami za używanie mieszkania,
8. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 3

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu,
 - 6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 10) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminów: używania lokali w budynkach spółdzielczych oraz porządku domowego,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 15) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 17) uchwalanie regulaminu organizowania wszelkich przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie nieodpłatnego przekazywania obiektów infrastruktury technicznej,

- 19) wyrażanie zgody na zarządzanie nieruchomościami na zlecenie oraz nieruchomościami niemieszkalnymi, które to nieruchomości nie są własnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 4

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 5

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie nie później niż 7 dni od dnia wyborów.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwoływane również na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu i zaproszeni goście.

§ 6

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej członkowie Rady i Zarządu zawiadamiani są co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia. Do zawiadomień powinny być w miarę możliwości dołączone projekty uchwał i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu powinni usprawiedliwić swą nieobecność.
3. Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków lub uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, która ma podjąć uchwałę w tej sprawie zawiadamia się zainteresowanego członka pisemnie co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie składania wyjaśnień.
4. Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

§ 7

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługują wynagrodzenia za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń zgodnie z § 46 ust. 1,2,3 Statutu .

§ 8

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący lub jego zastępca stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.

§ 9

1. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu.
2. Na żądanie 3/5 obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
3. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.

§ 10

1. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni.
4. Dokumenty sporządzane przez Radę Nadzorczą oraz korespondencję wysyłaną w imieniu Rady Nadzorczej podpisuje przewodniczący Rady lub jego zastępca.
5. Logistyczną obsługę Rady zabezpiecza Zarząd.

§ 11

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w tym Prezesa Zarządu i Zastępcę Prezesa w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do powołania wymagana jest bezwzględna większość głosów przy obecności co najmniej 3/4 członków Rady.
3. Kandydatów na członków Zarządu członkowie Rady zgłaszają przewodniczącemu Rady Nadzorczej.
Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkim uzasadnieniem kandydatury.
4. Do zgłoszenia kandydata nie obecnego na zebraniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Kandydaci do Zarządu składają oświadczenie pisemne, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 47 ust. 7 Statutu Spółdzielni.

5. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
6. Przewodniczący ustala ostateczną listę kandydatów w porządku alfabetycznym i zarządza wybranie komisji skrutacyjnej, która przygotowuje karty wyborcze.
7. Głosujący składają karty wyborcze do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
8. Na karcie wyborczej należy skreślić nazwiska kandydatów, na których się nie głosuje.
9. Gdy liczba nie skreślonych nazwisk na karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu uznaje się kartę wyborczą za nieważną.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna, która sporządza protokół i następnie ogłasza wyniki głosowania.
11. Za osoby wybrane do Zarządu uważa się kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% ważnie oddanych głosów.
Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów.
Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.
Do Zarządu Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
W przypadku równej ilości głosów kandydatów pretendujących do ostatniego wolnego miejsca – głosowanie dla tych kandydatów przeprowadza się ponownie.
12. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do Zarządu Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez Radę Nadzorczą uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw kandydatowi lub uchwale.
13. Odwołanie członka Zarządu następuje w głosowaniu tajnym – odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
14. Do odwołania członka Zarządu wymagane jest 2/3 ważnie oddanych głosów.

§ 12

1. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
2. Do obowiązków Prezydium należy w szczególności:
 - 1) opracowywanie planów pracy Rady,
 - 2) koordynowanie działalności Komisji Rady,
 - 3) wykonywanie czynności zleconych przez Radę,
 - 4) przygotowywanie posiedzeń Rady Nadzorczej,
 - 5) kontrola wykonania uchwał Rady.
3. Z posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Rady lub jego zastępca i sekretarz.

§ 13

1. Komisje Rady Nadzorczej składają się z co najmniej 3 osób powołanych przez Radę spośród członków.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. W posiedzeniach Komisji mogą uczestniczyć rzeczoznawcy i osoby zaproszone.
4. Sprawozdania i wnioski komisje przedkładają do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.
5. Uchwały komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.

6. Komisje Rady współpracują ze sobą i w miarę potrzeby odbywają wspólne posiedzenia.
7. Komisje opracowują harmonogramy pracy zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

§ 14

1. Sprawy nie objęte niniejszym Regulaminem Rada Nadzorczą winna rozstrzygać na podstawie zapisów Statutu Spółdzielni i przepisów obowiązującego prawa.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu **16.04.2024r.** z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.