

REGULAMIN RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w LUBSKU

§ 1

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 2

Rada Nadzorcza działa na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 i nr 133, poz. 654, z 1996 r. nr 5, poz. 32, nr 24, poz. 110 i nr 43, poz. 189, z 1997r. nr 32, poz.183, nr 111, poz. 723 i nr 121, poz. 769 i 770, z 1999 r. nr 40, poz.399, nr 60, poz. 636, nr 77, poz. 874 i nr 99, poz. 1151 oraz z 2001 r. nr 4, poz. 27 i nr 69, poz 724), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. nr 4, poz. 27; Dz.U. z 2001r. nr 57, poz. 601; Dz.U. z 2001r. nr 154, poz. 1802; Dz.U. z 2002r. nr 240, poz. 2058; Dz.U. z 2003r. nr 119, poz. 1116; Dz.U. z 2005r. nr 122 poz. 1024;Dz.U. z 2007r. nr 125, poz. 873), Statutu Spółdzielni i niniejszego regulaminu.

§ 3

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
5. Nie można być członkiem Rady nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowych członków Rady w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak niż z końcem tego roku. Przepis ten nie dotyczy wypadku, gdy członek Rady Nadzorczej zostanie odwołany przed upływem kadencji.
7. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,

§ 4

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni;
- 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) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większość członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 11) współdziałanie z lustratorami przy przeprowadzonych przez nich lustracjach Spółdzielni;
- 12) uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 13) uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań;
- 14) uchwalenie regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej lokali;
- 15) uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali; w tym: opłat za dostawę wody, odbiór ścieków i nieczystości stałych, domofony, anteny, itp.
- 16) uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobrania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody;
- 17) uchwalenie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
- 18) uchwalenie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe;
- 19) uchwalenie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom;
- 20) uchwalenie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 21) uchwalenie regulaminu porządku domowego;
- 22) uchwalenie regulaminu Zarządu;
- 23) uchwalenie regulaminu komisji Rady;
- 24) wybieranie i odwoływanie Członków Zarządu.

§ 5

1. 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.
2. Prawo do wglądu we wszystkie dokumenty, księgi i sprawozdania przysługuje Radzie Nadzorczej jako organowi kolegialnemu.

Indywidualni członkowie lub grupa członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady Nadzorczej, mogą korzystać z tego prawa, jeśli zostali do tego upoważnieni uchwałą Rady Nadzorczej powierzającej im przeprowadzenie analiz i badań, których wyniki mają być przedstawione do oceny Rady Nadzorczej.

3. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, a w szczególności umów, których treść powinna pozostać poufna oraz dokumentów, które Spółdzielnia pozyskuje od jednostek zewnętrznych, np. z samorządu terytorialnego, a zawierające pisemne pouczenie o ich poufności.
4. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest przestrzegać przepisów Ustawy z dnia 9 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 101, poz. 926), w zakresie uzyskiwanych w związku z pełnieniem funkcji, danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.
5. Przebieg obrad Rady Nadzorczej może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym osoby biorące udział w posiedzeniu powinni być uprzedzone.

§ 6

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium.

W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Do zakresu działania prezydium Rady Nadzorczej należy:

- 1) opracowywanie projektów harmonogramu pracy Rady,
- 2) koordynowanie pracy komisji Rady,
- 3) przygotowywanie posiedzeń Rady Nadzorczej poprzez:

- ustalenie porządku obrad Rady,
- wyznaczanie referentów spraw, które mają być przedmiotem obrad Rady,
- ustalenie terminów posiedzeń Rady.

4. Posiedzenia prezydium Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca.

§ 7

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu komisję Rewizyjną.
2. Komisja działa zgodnie z planem pracy, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Wnioski i sprawozdania ze swej działalności komisja przedkłada Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia.
4. Zakres działania komisji Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 8

Prezydium i komisja Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 9

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia wyboru Rady.

§ 10

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 2 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
7. Głosowanie na posiedzeniach Rady Nadzorczej odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu oraz członków prezydium Rady.
8. Członek Rady Nadzorczej nie może uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.

9. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwał przez Radę Nadzorczą uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, nie uwzględnia się natomiast głosów wstrzymujących się i nieważnych.
10. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za nie podjętą.

§ 11

1. Rada Nadzorcza nie może podejmować decyzji zastrzeżonych w Statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza zatwierdzając plan gospodarczo-finansowy może określić, które ważniejsze decyzje gospodarcze podejmowane przez Zarząd Spółdzielni wymagają uprzednio zaopiniowania przez Radę Nadzorczą.

§ 12

1. Rada Nadzorcza prowadzi rejestr swoich uchwał, a także okresowo przeprowadza kontrole ich wykonania.
2. Dokumentacja posiedzeń Rady Nadzorczej przechowywana jest w biurze Spółdzielni.

§ 13

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z spośród członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku.
2. Wybory Zarządu Spółdzielni przeprowadza się w następującej kolejności, odrębnie na:
 - a) Prezesa Zarządu,
 - b) i na zastępców Prezesa Zarządu,
3. W pierwszej kolejności dokonuje się wyboru Prezesa Zarządu.
4. Zgłoszenie kandydatów na Prezesa Zarządu przyjmuje Przewodniczący Rady Nadzorczej od członków Rady na piśmie, z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata,
 - b) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
5. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona 3-osobową komisję skrutacyjną do przeprowadzenia wyborów Prezesa Zarządu.
6. Komisja skrutacyjna sporządza listę kandydatów na Prezesa Zarządu, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
7. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.

8. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
9. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje.
10. Głos jest nieważny-jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustaliła komisja,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) karta zawiera więcej nazwisk nieskreślonych (jedno miejsce),
11. Liczbę głosów oddanych na Prezesa Zarządu oblicza komisja skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
12. Na Prezesa Zarządu zostaje wybrany kandydat, który uzyskał największą liczbę oddanych głosów, nie mniej niż 4 głosy „za”.
13. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów, którzy uzyskali równą ilość głosów.
14. Po dokonaniu wyboru Prezesa Zarządu i ogłoszeniu wyników głosowania-dokonuje się kolejno wyboru jednego i drugiego zastępcy Prezesa, w sposób identyczny jak przy wyborze Prezesa Zarządu, przy zastosowaniu punktów od 4 do 13.
15. Po dokonaniu wyboru Zastępcy Prezesa i ogłoszeniu wyników-dokonuje się wyboru drugiego zastępcy Prezesa Zarządu, w sposób identyczny, jak wybierano Prezesa Zarządu, (stosując punkty od 4 do 13 regulaminu).

§ 14

1. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą jest możliwe w każdym czasie, ale wymaga uzasadnienia.
2. Jednocześnie z odwołaniem członka Zarządu, w głosowaniu tajnym, Rada Nadzorcza podejmuje decyzję odnośnie do zachowania lub rozwiązania stosunku pracy z odwołanym członkiem Zarządu.

§ 15

W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Po zakończeniu okresu oddelegowania członkostwo w Radzie zostaje automatycznie przywrócone.

§ 16

1. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Protokół z obrad Rady Nadzorczej przechowuje Zarząd Spółdzielni.
4. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do przeglądania protokołów Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
5. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
6. Uprawnienia przewidziane w ust. 4 i 5 nie obejmują treści protokołów i uchwał, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.

§ 17

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. Zarząd w terminie trzech miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 18

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugi stopniu linii bocznej.

§ 19

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwila nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo s Radzie Nadzorczej.

§ 20

1. Członek Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście.
2. Członkowie Rady Nadzorczej ponoszą odpowiedzialność karną zgodnie z art. 267 a, b, c Prawa Spółdzielczego za następujące przestępstwa:

- działanie na szkodę Spółdzielni,
- nie poddawanie Spółdzielni lustracji,
- nie udzielanie lub udzielanie niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszczanie go do pełnienia obowiązków lub nie przedkładanie stosownych dokumentów,
- nie udostępnianie członkom protokołu lustracji,
- nie zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- ogłaszanie nieprawdziwych danych albo przedstawianie ich organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi.

§ 21

1. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej jest wypłacane wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału:

- przewodniczący Rady Nadzorczej – 30% kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym miesiącu
- członkowie Rady Nadzorczej – 20% kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym miejscu

2. Ryczałt jest wypłacany z dołu bez względu na ilość posiedzeń.
3. W miesiącu w którym nie było posiedzenia ryczałt nie jest wypłacany.
4. W przypadku nieobecności na posiedzeniu (posiedzeniach) ryczałt jest zmniejszany proporcjonalnie do ilości nieobecności.

§ 22

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalono na Zebraniu Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku w dniu 27 listopada 2007 roku.
Obowiązuje z dniem uchwalenia.