

REGULAMIN

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Białymstoku

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Białymstoku, zwana dalej „Radą”, działa na podstawie przepisów art. art. 44-46 Ustawy „Prawo spółdzielcze” z dn.16 września 1982 roku (tekst jednolity Dz.U. z 22 sierpnia 2017 r. poz. 1560) z późniejszymi zmianami, oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o „Spółdzielniach mieszkaniowych” (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) z późniejszymi zmianami, postanowień Statutu Spółdzielni oraz postanowień niniejszego Regulaminu.

§ 2

Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

II. Zakres działania Rady

§ 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 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 kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości 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) zatwierdzanie 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) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych z poszczególnych nieruchomości, lub grup nieruchomości,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

- 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 16) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 17) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo -usługowe,
 - 18) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 19) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 20) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 21) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 22) uchwalanie regulaminu komisji Rady
 - 23) uchwalanie regulaminu określającego zasady postępowania przetargowego na objęcie lokali w stosunku do których wygasły spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawa do lokali.
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 swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

III. Skład Rady

§4

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Liczbę członków Rady wybieranych z poszczególnych nieruchomości lub grup złożonych z sąsiadujących nieruchomości ustala Rada Nadzorcza, z zachowaniem zasady proporcjonalności do liczby członków na dzień 02 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
8. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków spółdzielni biorących udział w Walnym Zgromadzeniu ,

- 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 4) ustania członkostwa w spółdzielni.
9. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, może wejść do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie inny członek Spółdzielni.

§ 5

1. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba zajmująca się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, o których mowa w art. 56 § 3 Prawa spółdzielczego.
2. Wskutek naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1 w Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności.
3. Przewodniczący Rady zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady zakazu konkurencji wobec Spółdzielni, powiadamiając zainteresowanego.
4. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia tej uchwały.
5. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 4, Rada zwołuje Walne Zgromadzenie w trybie przewidzianym w § 99 pkt.5 Statutu Spółdzielni, w celu podjęcia uchwały o uchyleniu decyzji Rady lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 6

Członek Rady winny czynu lub zaniechań, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście stosownie do postanowień art. 58 Prawa Spółdzielczego.

§ 7

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się, zwołuje Zarząd w terminie 14 dni od daty wyborów .
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej i Komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 8

1. Radę reprezentuje przewodniczący, który również kieruje pracami Rady i Prezydium na ich posiedzeniach oraz podpisuje pisma wychodzące od Rady, a także pozostaje w stałej łączności z Zarządem Spółdzielni.
2. Zastępca przewodniczącego Rady zastępuje przewodniczącego w razie potrzeby oraz koordynuje prace Komisji.
3. Sekretarz zapoznaje Radę z protokołami z zebrań plenarnych i Prezydium Rady, nanosi do protokołu uwagi zgłoszone przez uczestników tych zebrań oraz czuwa nad wykonaniem uchwał Rady.

§ 9

Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od ukonstytuowania się jej po Walnym Zgromadzeniu na którym Rada została wybrana i trwa do Walnego Zgromadzenia Członków odbywanego po 3 latach.

IV. Organizacja pracy Rady

§10

Rada realizuje swoje zadania statutowe poprzez:

- 1) zebranie plenarne Rady,
- 2) prace Prezydium Rady,
- 3) prace Komisji Rady.

§11

1. Rada działa na podstawie ustalonego i przyjętego rocznego planu pracy.
2. Posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwoływane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§12

1. Do obowiązków członka Rady należy udział w posiedzeniach Rady i uczestniczenie w pracach komisji, do której został powołany przez Radę. Do obowiązków członka Prezydium Rady należy ponadto udział w posiedzeniach Prezydium.
2. Członek Rady, który nie może wziąć udziału w posiedzeniach, o których mowa w ust.1, jest obowiązany usprawiedliwić swoją nieobecność (tryb i formę usprawiedliwienia określi Rada Nadzorcza uchwałą).

§13

W posiedzeniach Rady, Prezydium Rady i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego oraz inni zaproszeni goście.

§14

1. Do obowiązków Prezydium należy przygotowanie:
 - 1) projektów planu pracy Rady,
 - 2) projektów uchwał Rady,
 - 3) wszelkich materiałów na posiedzenie plenarne Rady,
 - 4) wyznaczanie terminów oraz porządku obrad plenarnych Rady.
2. Prezydium Rady nie posiada prawa do podejmowania uchwał. Wypracowane stanowisko Prezydium przedstawia pod obrady plenarne Rady.

§15

1. Rada powołuje ze swojego grona na czas kadencji Rady Komisję Rewizyjną oraz w zależności od potrzeb inne Komisje stałe.
2. Rada może powołać także Komisje doraźne.
3. Komisje Rady działają w oparciu o regulaminy i plany pracy uchwalone przez Radę.
4. W skład Komisji wchodzi przynajmniej 3 członków Rady, przy czym przewodniczącym Komisji wybiera Rada.
5. Komisje nie mogą zastępować Rady w podejmowaniu uchwał.
6. Sprawozdania i wnioski Komisji rozpatruje Rada.

V. Tryb obradowania i podejmowania uchwał

§16

1. Posiedzenia plenarne oraz Prezydium Rady zwołuje przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
2. Posiedzenia plenarne i Prezydium Rady odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał.
3. Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, obowiązany jest zwołać posiedzenie Rady na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§17

1. Termin i porządek obrad Rady ustala Prezydium Rady.
2. Zawiadomienia o terminie posiedzenia Rady wraz z proponowanym porządkiem obrad powinny być doręczone członkom Rady, Zarządowi i zaproszonym gościom, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem.
3. Do zawiadomień należy dołączyć w miarę potrzeby projekty uchwał i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę.

§18

Najpóźniej na 3 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, każdy członek Rady może zgłosić przewodniczącemu Rady umotywowany wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad. Wniosek taki przewodniczący Rady podaje do wiadomości na posiedzeniu przed zatwierdzeniem porządku obrad.

§ 19

1. Uchwały Rady są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności, co najmniej 50% jej członków, w tym w obecności przewodniczącego Rady lub jego zastępcy.
2. Uchwały Rady zapadają zwykłą większością głosów obecnych na zebraniu, z zastrzeżeniem ust.4.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
4. Tryb podejmowania uchwał w sprawie wyboru i odwołania członków Zarządu, szczegółowo określa „Regulamin pracy Zarządu”

§ 20

1. Rada podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy wyborach i odwoływaniu członków Zarządu.
3. Ponadto głosowanie tajne odbywa na wniosek, przyjęty większością głosów członków Rady obecnych na posiedzeniu.
4. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Uchwały Rady podpisują przewodniczący Rady i sekretarz lub dwóch upoważnionych przez Radę członków Rady.

VI. Postanowienia końcowe

§ 21

1. Z posiedzeń Rady i jej Prezydium sporządzane są protokoły.

2. Protokół powinien zawierać datę obrad, liczbę obecnych członków Rady według listy obecności, porządek obrad, przebieg dyskusji wg omawianego porządku obrad, treść podjętych uchwał oraz wniosków. Przy podejmowaniu uchwał oraz przy kierowaniu wniosków wymagane jest podanie liczby głosujących za uchwałą lub wnioskiem i wyników głosowania.
3. Protokoły z obrad podpisują przewodniczący lub w razie jego nieobecności na posiedzeniu zastępca przewodniczącego i sekretarz Rady.
4. Techniczną obsługę posiedzeń Rady i Prezydium zapewnia Zarząd, w szczególności przechowuje wszystkie dokumenty związane z działalnością Rady.

§ 22

1. Członkom Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, w wysokości :
 - 1) Przewodniczący RN -35 %
 - 2) pozostali członkowie Rady -30 %minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz.U. 2017 poz.847).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka rady w każdym posiedzeniu w danym miesiącu
3. W sytuacji usprawiedliwionej nieobecności w posiedzeniu Rady, warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest udział przynajmniej w jednym posiedzeniu Rady w danym miesiącu.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie rady nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 członkom rady nie przysługuje.

§ 23

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy i postanowienia, o których mowa w § 1 regulaminu.

§ 24

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Białymstoku w dniu 21 czerwca 2018 roku.
2. Traci moc Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 23 czerwca 2008 roku.