

## **REGULAMIN RADY NADZORCZEJ**

### **Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM**

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

1. Rada Nadzorcza działa na podstawie: ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku (Dz.U. 2013 poz. 1443 z późn. zm.), Ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013 poz. 1222 z późn. zm.) oraz na podstawie Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.
2. Rada Nadzorcza jest organem powołanym do sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza nie może podejmować czynności należących do właściwości Zarządu.

##### **§ 2**

1. Rada Nadzorcza składa się z 6 do 9 osób wybranych na zasadach i w trybie ustalonym w § 57 Statutu.
2. Rada Nadzorcza może wypełniać swoje obowiązki, jeżeli jej skład w okresie trwania kadencji nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 6 osób.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia po zakończeniu jego obrad, lecz nie później niż w ciągu 7 dni od wyboru nowego składu Rady Nadzorczej i przewodniczy jej posiedzeniu do czasu wyboru Przewodniczącego Rady. Wybrany Przewodniczący przeprowadza wybory pozostałych członków Prezydium tj. zastępcy przewodniczącego i sekretarza, a także przewodniczących i członków komisji.

#### **II. ZWOŁYWANIE I UDZIAŁ W POSIEDZENIACH RADY**

##### **§ 3**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub jego zastępca w miarę potrzeby, co najmniej raz na trzy miesiące. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje ponadto posiedzenie Rady na żądanie:
  - Prezydium Rady Nadzorczej,
  - Zarządu,
  - przynajmniej 4 członków Rady Nadzorczej.
  - Posiedzenie takie zwołuje w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia żądania.
2. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić Przewodniczącemu Rady Nadzorczej wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.

##### **§ 4**

1. O czasie, miejscu, porządku obrad Rady Nadzorczej, jak również o projektach wniosków i innych materiałów w sprawach, które mają być rozpatrywane, członkowie Rady i Zarząd zawiadamiani są co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia. Powyższe warunki nie

dotyczą spraw wniesionych przez Zarząd w przypadkach, jeżeli sprawy te zdaniem Zarządu i Rady Nadzorczej wymagają pilnego rozpatrzenia i podjęcia decyzji.

2. Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni, o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, która ma podjąć decyzję w tej sprawie, zawiadamia się zainteresowanego członka Spółdzielni listem poleconym doręczanym co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

## § 5

1. W posiedzeniu Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie mogą brać udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej, powinni poinformować Przewodniczącego Rady lub biuro Spółdzielni o swojej nieobecności podając jej przyczynę.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mają obowiązek brać udział członkowie Zarządu oraz, na zaproszenie Prezydium lub Rady Nadzorczej, inne osoby.
3. W sprawach dotyczących pracy Rady Nadzorczej posiedzenia mogą odbywać się w gronie jej członków.
4. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, z wyjątkiem głosowania w sprawie organów Spółdzielni.
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi Przewodniczący, a w przypadku jego nieobecności jego zastępca. W przypadku nieobecności Przewodniczącego i jego zastępcy posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi będzie członek Rady Nadzorczej wybrany przez osoby uczestniczące w danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Przewodniczący posiedzenia stwierdza na wstępie prawidłowość zwołania posiedzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał.

### III. KOMPETENCJE I ZAKRES DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

## § 6

1. Rada Nadzorcza zajmuje się problematyką oraz podejmuje uchwały w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji w ustawie Prawo Spółdzielcze i Statucie Spółdzielni. Podstawowym zadaniem Rady jest nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni. Celem kontroli i nadzoru jest ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Spółdzielni.
2. Uchwały Rady Nadzorczej oraz inne ważne wnioski i sprawy wpisuje się do protokołu.
3. Prawo Rady Nadzorczej do kontroli i oceny działalności Zarządu Spółdzielni nie może prowadzić do ograniczenia samodzielności decyzyjnej Zarządu.
4. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
  - 2) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§74 ust.5),
  - 3) podejmowanie uchwał co do wszystkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 4) podejmowania uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia członków Spółdzielni,
  - 5) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i jego zastępców; odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
  - 6) uchwalanie innych regulaminów i zasad nie zastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia oraz Zarządu,

- 7) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia spółek, zakładów i innych jednostek organizacyjnych oraz współpracy z innymi podmiotami w zakresie działalności gospodarczej i społecznej,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz przejęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
  - 10) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 11) nadzorowanie i kontrolowanie działalności Spółdzielni poprzez:
    - badanie okresowych sprawozdań gospodarczych i finansowych,
    - dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
    - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków oraz wniosków polustracyjnych,
  - 12) dokonywanie podziału zasobów Spółdzielni na poszczególne nieruchomości jedno- i wielobudynkowe, które stanowią podstawowe jednostki ewidencyjne,
  - 13) dokonywanie podziału członków Spółdzielni do uczestnictwa w Zebraniach mieszkańców na wniosek Zarządu, uwzględniając bliskie usytuowanie nieruchomości oraz koordynowanie działalności samorządów mieszkańców i ocena ich pracy,
  - 14) podejmowanie Uchwał dotyczących wniosków Zarządu o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli lub ich reorganizacji bądź likwidacji,
  - 15) składanie sprawozdań ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę realizacji planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni,
  - 16) udział w ustaleniu zakresu badania lustracyjnego Spółdzielni oraz przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu wniosków polustracyjnych,
  - 17) ustanawianie pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym o stwierdzenie nieważności lub uchylenie Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach, w których powództwo wytacza Zarząd Spółdzielni,
  - 18) ustalanie zasad wynagradzania Członków Zarządu i Głównego Księgowego.
5. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności. W sprawozdaniu powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych zamknięć rachunku Spółdzielni.
6. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

#### **IV. TRYB PODEJMOWANIA UCHWAŁ**

##### **§ 7**

1. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności na posiedzeniu co najmniej 5 członków Rady.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w sposób określony w § 4, chyba, że wszyscy obecni na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej postanowią inaczej.
3. Uchwały Rady Nadzorczej we wszystkich sprawach są podejmowane większością 2/3 głosów członków Rady obecnych na posiedzeniu (z wyłączeniem uchwały o której mowa w ust.2 in

fine), a ich treść umieszczana jest w protokole Rady Nadzorczej. Pozostałe decyzje zapadają zwykłą większością głosów członków Rady obecnych na posiedzeniu. Do ustalenia wyników głosowania liczone są tylko głosy „za” i „przeciw”. W przypadku takiej samej liczby głosów „za” i „przeciw” o wyniku głosowania decyduje głos Przewodniczącego posiedzenia.

4. Głosowanie odbywa się jawnie, za wyjątkiem spraw:
  - 1) personalnych dotyczących członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej,
  - 2) wyboru członków Zarządu zgodnie z zasadami określonymi w Statucie,
  - 3) odwołania członków Zarządu.

## § 8

1. Z obrad Rady Nadzorczej spisuje się protokół, który podpisują Przewodniczący posiedzenia 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. Protokoły Rady Nadzorczej zabezpiecza i przechowuje Zarząd.
4. Uchwały Rady Nadzorczej winny być udostępnione członkom w biurze Spółdzielni oraz przez ich publikowanie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, z wyłączeniem Uchwał, których treść podlega ochronie danych osobowych.

## V. PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ

### § 9

1. W posiedzeniach Prezydium mogą brać udział wszyscy członkowie Rady.
2. Posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej odbywają się zgodnie z okresowymi planami pracy Rady. W razie potrzeby Prezydium może być zwołane przez Przewodniczącego Rady lub jego Zastępcę.
3. W okresach pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej do Prezydium należy organizowanie pracy Rady oraz rozpatrywanie problemów, które kwalifikują się i wymagają decyzji Rady, a w szczególności:
  - 1) opracowania planów pracy i ustalania porządku obrad posiedzeń Rady, o ile nie został on ustalony na ostatnim posiedzeniu Rady,
  - 2) koordynowania działalności komisji Rady,
  - 3) wykonywania czynności zleconych przez Radę,
  - 4) kontroli wykonywania uchwał organów Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywania skarg na działalność Zarządu,
  - 6) koordynowania i oceny pracy samorządów mieszkańców,
  - 7) opiniowania na posiedzeniach Rady Nadzorczej sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
  - 8) kontrola nad sposobem załatwienia wniosków przyjętych do realizacji przez Walne Zgromadzenie,
  - 9) opiniowania rocznych nagród dla pracowników Spółdzielni,
  - 10) spraw wnoszonych przez członków Rady i Zarząd.
4. Dokumenty oraz korespondencję Rady Nadzorczej podpisują Przewodniczący Rady lub jego Zastępca oraz Sekretarz Rady lub inni członkowie upoważnieni przez Radę.

## VI. KOMISJE RADY NADZORCZEJ

### § 10

1. Komisje Rady Nadzorczej składają się z co najmniej 2 osób. Przewodniczącego i członków komisji wybiera Rada Nadzorcza spośród członków Rady.
2. W posiedzeniach komisji mogą uczestniczyć rzeczoznawcy i inne zaproszone osoby.
3. Rada Nadzorcza w trakcie trwania kadencji może dokonywać zmian składów osobowych poszczególnych komisji.
4. Komisja lub Prezydium Rady Nadzorczej mogą wystąpić do Rady o odwołanie członka komisji, który nie uczestniczy w posiedzeniach komisji lub nie bierze udziału w jej pracach.
5. Rada Nadzorcza powołuje komisje: rewizyjną, inwestycyjną i samorządową oraz inne w miarę doraźnych potrzeb.
6. Członek Rady Nadzorczej może uczestniczyć w pracach różnych komisji.
7. Sprawozdania i wnioski z prac komisji na piśmie podpisanym przez wszystkich członków komisji przedkładane są do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.
8. Ustalenia komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.
9. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeb odbywają wspólne posiedzenia.
10. Pracami komisji kieruje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności inny członek komisji.
11. Zadaniem komisji jest merytoryczna pomoc przy wykonywaniu statutowych obowiązków Rady Nadzorczej. Komisje wykonują swoje zadania określone w planach pracy lub zlecone przez Radę Nadzorczą i zdają z nich okresowe sprawozdania.
12. Posiedzenia komisji zwołuje jej przewodniczący zawiadamiając jednocześnie o temacie spotkania.
13. Materiały do poszczególnych tematów objętych planem pracy opracowują członkowie komisji. Przewodniczący komisji mogą uzgodnić z członkiem Zarządu lub wyznaczoną przez niego osobą przygotowanie i udostępnienie określonych dokumentów, danych i zestawień, które będą wykorzystane w pracach komisji.
14. Wszelkie dokumenty komisji przedstawione Radzie Nadzorczej powinny być podpisane przez członków komisji uczestniczących w czynnościach danej sprawy i mogą służyć do wykorzystania przy podejmowaniu przez Radę Nadzorczą odpowiednich uchwał, decyzji lub okresowych sprawozdań.

### § 11

**Komisja Rewizyjna** – zadaniem jej jest kontrola gospodarki finansowej i stanu majątku Spółdzielni.

Do zakresu działania komisji w szczególności należy:

- 1) badanie okresowych sprawozdań, projektów i planów działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni,
- 2) kontrola gospodarki finansowej Spółdzielni pod kątem celowości wydatków i oszczędności,
- 3) kontrola dokumentacji i ewidencji zapisów księgowych pod względem prawidłowości, rzetelności i zgodności z prawem,
- 4) badanie realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia i uchwał Rady Nadzorczej,
- 5) kontrola dbałości o stan majątku Spółdzielni i jego prawidłową eksploatację,
- 6) ocena projektów zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni, oraz regulaminu pracy Zarządu,
- 7) nadzorowanie zgodności działań Spółdzielni w świetle obowiązujących przepisów prawnych, statutu i regulaminów wewnętrznych,

- 8) dbanie o zachowanie aktualności i zgodności z przepisami wszystkich aktów normatywnych Spółdzielni w tym regulaminów wewnętrznych,
- 9) kontrola czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu,
- 10) analizowanie i kontrolowanie wyliczeń do ustalenia wysokości poszczególnych składników opłat eksploatacyjnych w zasobach Spółdzielni,
- 11) analizowanie zużycia mediów w celu minimalizowania kosztów eksploatacji,
- 12) sprawdzanie terminowości wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali,
- 13) współpraca z lustratorami i audytorami przy przeprowadzanych czynnościach kontrolnych w Spółdzielni w zakresie spraw gospodarczych i finansowych.

## § 12

**Komisja Inwestycyjna** – zadaniem jej jest kontrola realizowanych zadań inwestycyjnych. Do zakresu działania komisji w szczególności należy:

- 1) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 2) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu w zakresie działalności inwestycyjnej,
- 3) opiniowanie stanu przygotowań do rozpoczęcia realizacji zadań inwestycyjnych,
- 4) sprawdzanie terminowości wnoszenia zaliczek na wkład budowlany,
- 5) kontrola postępu robót i ponoszonych kosztów w kontekście przyjętego harmonogramu rzeczowo-finansowego budowy,
- 6) ocenianie działalności marketingowej i efektywności pozyskiwania uczestników budowy,
- 7) dokonywanie oceny jakości, kompleksowości i estetyki odbieranych i oddawanych do użytku obiektów,
- 8) kontrola prawidłowości końcowych rozliczeń finansowych zadań inwestycyjnych realizowanych w systemie spółdzielczym i wynikających z nich wyliczeń wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- 9) sprawdzanie stopnia realizacji napraw wynikających z protokołów usterek po okresie gwarancji i rękojmi,
- 10) ocenianie pracy i funkcjonowania służb inwestycyjnych, a przede wszystkim skuteczności pracy inspektorów nadzoru budowlanego,
- 11) opiniowanie projektów uchwał dotyczących nabywania, zbywania lub obciążania nieruchomości,
- 12) współpraca z lustratorami i audytorami przy przeprowadzanych czynnościach kontrolnych w Spółdzielni w zakresie prowadzonych inwestycji.

## § 13

**Komisja Samorządowa** – zadaniem jej jest kontrola przestrzegania zasad statutowych w zakresie stosunków między Spółdzielnią a jej członkami. W szczególności do komisji należy:

- 1) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 2) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu w zakresie spraw mieszkańców,
- 3) opiniowanie wyliczeń do ustalenia wysokości poszczególnych składników opłat eksploatacyjnych i czynszowych w zasobach Spółdzielni,
- 4) sprawdzanie terminowości wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali,
- 5) działalność mediacyjna w zakresie rozwiązywania konfliktów powstałych między sąsiadami na tle przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 6) opiniowanie planowanych kosztów zużycia mediów w celu minimalizowania kosztów eksploatacji,
- 7) kontrola pracy służb administracyjno-technicznych w zakresie okresowych przeglądów technicznych budynków i utrzymania porządku na osiedlach,

- 8) opiniowanie projektów planów rzeczowo-finansowych remontów i konserwacji oraz kontrola ich realizacji,
- 9) bieżąca współpraca z samorządami mieszkańców i ocena ich działalności oraz okresowe odbywanie spotkań w celu omówienia problemów gospodarki nieruchomościami i ich funkcjonowania,
- 10) inspirowanie działań zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie bezpieczeństwa, pomocy sąsiedzkiej, oraz poprawy warunków zamieszkiwania itp.

## VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 14

1. Członkowie Rady Nadzorczej, stosownie do zapisu § 82 ust. 4 i 5 Statutu za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość odbytych posiedzeń Rady w danym miesiącu kalendarzowym w wysokości nie większej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa we właściwych powszechnie obowiązujących przepisach o minimalnym wynagrodzeniu.
2. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej przysługuje ryczałt w wysokości 80%, Członkom Prezydium oraz Przewodniczącym stałych Komisji Rady Nadzorczej w wysokości 75% a pozostałym Członkom Rady w wysokości 70% minimalnego wynagrodzenia.
3. Ryczałt jest wypłacany po zamknięciu obrad ostatniego posiedzenia Rady w danym miesiącu kalendarzowym.
4. W przypadku, gdy w danym miesiącu kalendarzowym nie odbywa się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej, ryczałt nie jest wypłacany.
5. Ryczałt przysługuje członkom Rady Nadzorczej, którzy byli obecni na całym posiedzeniu Rady. W przypadku, gdy dany członek Rady nie będzie uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady odbytych w danym miesiącu kalendarzowym przysługiwać mu będzie część kwoty ryczału proporcjonalna do ilości posiedzeń w których uczestniczył, z zastrzeżeniem treści zdania pierwszego.

### § 15

1. Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM został przyjęty Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr **246/2020** z dnia **25.09.2020** r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM przyjęty Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr **227/2017** z dnia **07.06.2017** r. stanowiący Załącznik nr 1 do Uchwały nr 227/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 7.06.2017 roku.