

# **REGULAMIN**

## **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej** **„Osiedla Domów Jednorodzinnych”**

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedla Domów Jednorodzinnych” zwana dalej Radą Nadzorczą (RN) działa na podstawie przepisów Prawa Spółdzielczego, Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

Zakres działania Rady Nadzorczej określają postanowienia § 76 Statutu Spółdzielni:

- 1) Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
  - b/ powoływanie biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,
  - c/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - d/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
- 2) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia innych środków trwałych niż nieruchomości.
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 6) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
- 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
- 9) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów.
- 10) Uchwalanie zasad rozliczania nakładów poniesionych na modernizację budynku.
- 11) Uchwalanie zasad zaliczania na wkład budowlany wartości pracy własnej członka i jego rodziny.
- 12) Uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego.
- 13) Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.

- 14) Uchwalanie wysokości opłat dodatkowych związanych z podwyższonymi kosztami zarządu lokalami użytkowymi.
- 15) Uchwalanie szczegółowych zasad korzystania z garaży, przez członków i właścicieli garaży w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię, jak również finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
- 16) Podejmowanie decyzji o przeznaczeniu środków pozostałych ze zbycia lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 17) Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i wiceprezesa.
- 18) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na jego działalność.
- 19) Zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wg zasad określonych Statutem.
- 20) Uchwalanie regulaminów przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań.
- 21) Uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokal.
- 22) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni.
- 23) Uchwalanie innych regulaminów i zasad działania, do których Rada Nadzorcza jest zobowiązana statutowo, a nie zastrzeżonych dla innych organów.
- 24) 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 zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej.

## § 2

Pierwsze po wyborach zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, nie później niż w ciągu 7 dni od daty tego Zebrania, w celu ukonstytuowania się Rady: dokonania wyboru przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego zastępcy i sekretarza.

## § 3

Rada Nadzorcza może powołać do opracowania określonych zagadnień bądź realizacji określonych celów Komisje o charakterze doraźnym.

## § 4

1. Powołując Komisje, Rada Nadzorcza ustala zakres ich działania, który jednak nie może przekraczać uprawnień samej Rady Nadzorczej, będącej organem nadzorczym, kontrolnym i opiniotwórczym w stosunku do Zarządu Spółdzielni, a której szczegółowy zakres działania i kompetencji został określony w Statucie Spółdzielni.
2. Komisja musi liczyć co najmniej 2 członków Rady Nadzorczej przy czym przewodniczącym Komisji wybiera Rada Nadzorcza na posiedzeniu plenarnym.
3. Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego i sekretarza.
4. Komisje Rady Nadzorczej o których mowa w § 3 mogą wnioskować do Rady Nadzorczej o dokooptowanie do nich, członków spoza Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
5. Członek Rady Nadzorczej uczestniczący w pracach dwóch lub więcej Komisji może być przewodniczącym tylko jednej z nich.

6. Komisje działają na podstawie regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz w oparciu o sporządzone przez nich i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany pracy.
7. Uchwały Komisji mają charakter wyłącznie opiniotwórczy i są podstawą do podejmowania ewentualnych uchwał przez Radę Nadzorczą.
8. Komisje ze swej pracy sporządzają sprawozdania, które są podstawą sprawozdania Rady Nadzorczej z jej działalności, przedstawionego na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.
9. Komisje mogą formułować wnioski, które rozpatruje Rada Nadzorcza.
10. Komisje nie mogą podejmować uchwał w imieniu Rady Nadzorczej.
11. Rada Nadzorcza może dokonywać zmian w składzie Komisji w każdym czasie.
12. Sprawozdanie Komisji musi być podpisane przez wszystkich członków Komisji, przy zaznaczeniu ewentualnego odrębnego zdania członka Komisji.

## **II. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej**

### **§ 5**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, lub w razie jego nieobecności zastępca.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej, niż raz w kwartale.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane przez jej przewodniczącego w terminie 7 dni od złożenia wniosku przez członka Rady Nadzorczej lub Zarząd.

### **§ 6**

1. Termin i projekt porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej ustala jej Przewodniczący.
2. Porządek obrad powinien przewidywać przyjęcie:
  - a/ protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej,
  - b/ sprawozdania Zarządu i Komisji z wykonania uchwał Rady Nadzorczej.
3. Każdy członek Rady Nadzorczej ma prawo zgłosić pisemnie wniosek o umieszczenie określonej sprawy w porządku obrad Rady Nadzorczej, najpóźniej przed zatwierdzeniem porządku obrad danego posiedzenia.
4. Poczta email za potwierdzeniem, lub osobiste telefoniczne zawiadomienie członków o czasie, miejscu i proponowanym porządku obrad Rady Nadzorczej, musi być dokonane co najmniej na 7 dni przed jej posiedzeniem.  
W sytuacjach nagłych, posiedzenie Rady Nadzorczej może być wyjątkowo zwołane telefonicznie z pominięciem wyżej określonego trybu.

### **§ 7**

1. Jeżeli w porządku obrad Rady Nadzorczej znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni, o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, zawiadamia się listem poleconym zainteresowanego członka co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia, z podaniem informacji o prawie członka do złożenia Radzie Nadzorczej osobistych wyjaśnień. Na czas głosowania nad uchwałą w sprawie członkostwa, członek którego dotyczy uchwała opuszcza miejsce obrad Rady Nadzorczej, a po jej podjęciu powinien być ponownie wezwany i zaznajomiony z jej treścią.
2. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na nie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

3. W każdym przypadku Rada Nadzorcza ma obowiązek powiadomić pisemnie zainteresowanego członka o podjętej uchwale oraz podać uzasadnienie swego stanowiska i pouczyć o prawie odwołania się od uchwały do organu nadrzędnego.

#### § 8.

1. Członek Rady Nadzorczej nie mogący uczestniczyć w jej posiedzeniu obowiązany jest niezwłocznie usprawiedliwić swoją nieobecność, najpóźniej jednak w dniu następnego jej posiedzenia. O uznaniu usprawiedliwienia decyduje Rada Nadzorcza.
2. W sprawozdaniu Rady Nadzorczej, składanym Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni podaje się szczegółowe imienne dane o frekwencji na jej plenarnych posiedzeniach w okresie sprawozdawczym.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i Komisji mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni i inne osoby zaproszone przez Prezydium Rady Nadzorczej.

### III. Tryb obradowania i podejmowania uchwał

#### § 9

1. Rada Nadzorcza rozpatruje sprawy i podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych zatwierdzonym przez nią porządkiem obrad.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały tylko w sprawach należących do jej statutowych kompetencji i zakresu działania.
3. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej 50% jej statutowej ilości członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.
4. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów za i przeciw rozstrzyga głos przewodniczącego.
5. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem:
  - a/ powołania i odwołania członków Zarządu Spółdzielni,
  - b/ uchwał co do czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu.
6. Na żądanie co najmniej 50 % członków Rady Nadzorczej, przewodniczący jest zobowiązany przeprowadzić tajne głosowanie również w innych sprawach.
7. W przypadku podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwały w głosowaniu tajnym, przewodniczący zarządza powołanie Komisji Skrutacyjnej, której zadaniem jest przygotowanie kart do głosowania, a po oddaniu głosów przez członków Rady Nadzorczej, ustalenie wyniku głosowania, jego ogłoszenie i sporządzenie stosownego protokołu. Protokół Komisji Skrutacyjnej wraz z kartami do głosowania są integralnymi częściami protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej.
8. Członek Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu nad sprawą wyłącznie jego dotyczącą.
9. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące praw i obowiązków członków Spółdzielni, Zarząd podaje do wiadomości członków w sposób i w czasie ustalonym przez Radę Nadzorczą.
10. Uchwała Rady Nadzorczej może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie RN zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu, albo w głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
11. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków RN uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

## § 10

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej otwiera i prowadzi przewodniczący RN, lub jego zastępca stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej, po jego zatwierdzeniu przez członków Rady Nadzorczej, nie może być później zmieniany lub uzupełniany.
3. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawiciela Zarządu, opinii właściwej Komisji Rady lub rzeczoznawców, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając uczestnikom posiedzenia głos w kolejności zgłaszania się.
4. Za zgodą Rady Nadzorczej dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. W sprawach formalnych, w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
6. W przypadku gdy sprawa objęta porządkiem obrad, wymaga podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały, przewodniczący zarządza głosowanie.
7. Głosowaniu podlegają także zgłoszone w trakcie posiedzenia wnioski. Jako pierwszy rozpatrywany jest wniosek najdalej idący.
8. Posiedzenie RN może być nagrywane wyłącznie w przypadku przyjęcia w formie głosowania takiego trybu rejestracji obrad Rady.
9. Członek RN nagrywający obrady bez jej zgody może być wykluczony z obrad Rady.

## § 11

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzany jest protokół, który sporządza się w formie pisemnej. Protokół powinien zawierać w szczególności: numery uchwał podjętych na posiedzeniu i wyniki głosowania nad nimi. Uchwały stanowią załącznik do protokołu.
2. Protokół podlega przyjęciu na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej, co jednak nie wpływa na ważność podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał, które obowiązują natychmiast po ich uchwaleniu.
3. Przyjęte uzupełnienia i poprawki nanosi się na oryginale protokołu i parafuje.
4. Przyjęty protokół podpisują przewodniczący i sekretarz Rady Nadzorczej.
5. Oryginały protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej przechowuje Zarząd Spółdzielni nie krócej niż 10 lat.

**IV. Wybór Zarządu Spółdzielni**

## § 12

1. Rada Nadzorcza dokonuje wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni.
2. Wybór zastępcy prezesa odbywa się z nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych przez członków Rady Nadzorczej w porozumieniu z Prezesem Zarządu.
3. Rada Nadzorcza dokonuje wyboru członków Zarządu w głosowaniu tajnym po zapoznaniu się z kwalifikacjami, danymi personalnymi i przebiegiem pracy zawodowej kandydatów.
4. Członek Zarządu nie wykonujący należycie swoich obowiązków, lub świadomie działający na szkodę Spółdzielni - w sposób udowodniony na drodze sądowej, może zostać odwołany przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym w formie uchwały zgodnie z procedurami zapisanymi w Statucie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia jako załącznika do uchwały.

5. Odwołanemu członkowi Zarządu przysługuje prawo odwołania od decyzji Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia zgodnie z trybem wewnątrz spółdzielczym zapisanym w Statucie.

## **V. Postanowienia końcowe**

### **§ 13**

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 9/2026 z dnia 01.06.2026 r.

Równocześnie tracą moc dotychczasowe regulaminy Rady Nadzorczej.