

## REGULAMIN ZARZĄDU

### Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy

#### § 1

1. Zarząd jest statutowym organem Spółdzielni, który kieruje jej działalnością, reprezentuje ją na zewnątrz oraz odpowiada za jej prawidłowe funkcjonowanie.
2. Zarząd działa na podstawie :
  - 1) ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz .U. z 2021r. poz.648);
  - 2) ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz .U. z 2021r. poz.1208 );
  - 3) statutu Spółdzielni;
  - 4) niniejszego regulaminu.

#### § 2

1. Zarząd składa się z dwóch członków:
  - 1) Prezesa Zarządu;
  - 2) Zastępcy Prezesa Zarządu.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza zgodnie z § 55 statutu.

#### § 3

1. Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością Spółdzielni, a Prezes Zarządu wypełnia rolę pracodawcy w stosunku do pracowników etatowych Spółdzielni w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.

#### § 4

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w obowiązujących przepisach dla innych organów, a w szczególności :

- 1) przyjmowanie osób w poczet członków Spółdzielni wg prowadzonego rejestru członków;
- 2) wykreślanie osób z rejestru członków Spółdzielni;
- 3) zawieranie umów o ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach;
- 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali;
- 6) zawieranie umów o ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;
- 7) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz ustalanie stawek najmu zgodnie z Regulaminem przeprowadzania przetargów na najem lokali;
- 8) podejmowanie decyzji dotyczących wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu w wypadkach przewidzianych statutem;
- 9) sporządzanie projektów planów gospodarczych i remontowych;
- 10) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 11) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków do zatwierdzenia;
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków;

- 13) zaciąganie, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie Członków;
- 14) udzielanie pełnomocnictw;
- 15) przygotowywanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 16) przygotowywanie projektów uchwał na Walne Zgromadzenie Członków;
- 17) uchwalanie regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni ;
- 18) uchwalanie regulaminu pracy;
- 19) uchwalanie regulaminów, które nie są zastrzeżone do kompetencji innych organów spółdzielni;
- 20) nabywanie lub zbywanie składników majątkowych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów Spółdzielni;
- 21) odpisywanie w straty, umarzanie należności, rozkładanie spłaty należności na raty, przesuwanie terminu wnoszenia opłat za używanie lokalu;
- 22) realizowanie zaleceń polustracyjnych oraz wniosków i zaleceń innych organów kontrolnych;
- 23) na żądanie Rady Nadzorczej składanie informacji z działalności Zarządu;
- 24) udostępnianie członkom spółdzielni dokumentów zgodnie z § 6 ust.1 pkt 11-15 statutu spółdzielni.

2. Sprawy wymienione w ust.1 Zarząd rozpatruje kolegialnie.

## § 5

1. Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Prezes Zarządu jest odpowiedzialny za całokształt działalności Spółdzielni ,a do jego obowiązków należy w szczególności:

- 1) kierowanie pracami Zarządu poprzez:
  - a) zwoływanie posiedzeń Zarządu;
  - b) przewodniczenie tym posiedzeniom;
  - c) przedstawianie na posiedzeniu Zarządu przygotowanych przez poszczególne komórki organizacyjne materiałów;
  - d) nadzór nad przekazywaniem przez pracownika obsługującego posiedzenia ustaleń i decyzji Zarządu dla poszczególnych pracowników merytorycznie odpowiedzialnych za ich realizację;
  - e) zabezpieczenie właściwego udokumentowania pracy Zarządu;
- 2) nadzór, kontrola oraz koordynacja pracy Zastępcy Prezesa, Głównego Księgowego oraz podległych stanowisk wynikających ze struktury organizacyjnej;
- 3) nadzór nad prawidłową gospodarką majątkiem i środkami finansowymi Spółdzielni;
- 4) współpraca z Radą Nadzorczą i jej komisjami.

3. Do obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu należy między innymi;

- 1) nadzór nad prawidłową eksploatacją nieruchomości;
- 2) nadzór nad działalnością służb konserwatorskich i firm sprzątających;
- 3) nadzór nad opracowywaniem projektów planów remontowych sporządzanych w oparciu o protokoły z przeglądów stanu technicznego nieruchomości i zgłoszeń mieszkańców;
- 4) zgodnie z art.62 Prawa budowlanego nadzór nad realizacją zaleceń wynikających z okresowych przeglądów obiektów budowlanych;
- 5) nadzór na realizacją wykonania robót ujętych w planach remontowych oraz zlecanych poza planem;
- 6) współpraca z Radą Nadzorczą, jej komisjami, w zakresie wynikającym z pełnionej funkcji;
- 7) kierowanie pracą Spółdzielni w czasie nieobecności Prezesa Zarządu.

## § 6

1. W posiedzeniach Zarządu uczestniczy Prezes, Zastępca Prezesa i Pełnomocnik Zarządu oraz pracownik obsługujący posiedzenia. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu, a ramowy plan pracy Zarządu stanowi podstawę jego posiedzeń.

2. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu, który ustala termin i przedstawia porządek obrad posiedzenia, zawiadamiając o tym Zastępcę, pełnomocnika oraz pozostałych pracowników, co najmniej na jeden dzień przed terminem posiedzenia.
3. Każdy z członków Zarządu może wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga decyzji Zarządu.
4. Uchwały są podejmowane w głosowaniu jawnym, chyba, że Zarząd zdecyduje inaczej.
5. Uchwałę Zarządu uważa się za podjętą, jeżeli głosowało za nią dwóch członków Zarządu.
6. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
7. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej przez nią upoważniony oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd.
8. Zarząd prowadzi rejestr swoich uchwał.
9. Dokumentacja z posiedzeń Zarządu przechowywana jest w biurze Spółdzielni.

## § 7

1. Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
2. Protokół powinien zawierać :
  - 1) kolejny numer licząc od początku roku kalendarzowego;
  - 2) datę posiedzenia;
  - 3) imiona i nazwiska oraz stanowiska służbowe osób biorących udział w posiedzeniu;
  - 4) porządek obrad;
  - 5) omówienie kolejnych spraw objętych porządkiem obrad;
  - 6) dokładną treść podjętych uchwał oraz wyniki głosowania;
  - 7) terminy i sposób wykonania poszczególnych zaleceń;
  - 8) wymienienie załączników stanowiących integralną część protokołu.
3. Protokół z określonego posiedzenia Zarządu podpisywany jest przez Zarząd na następnym posiedzeniu.

## § 8

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członów Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, albo pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

## § 9

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni - § 60 ust. 3 i 4 statutu spółdzielni.
4. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
5. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

## § 10

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy uchwałą nr 12/2023 w dniu 12 października 2023 roku.

## § 11

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20 marca 2019 r. uchwałą nr 5/2019.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Iwona Kurowska

