

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 2018r. poz.1285);
 - 2) ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz .U. z 2018r. poz.845);
 - 3) statutu Spółdzielni;
 - 4) niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Zarząd składa się z trzech członków:
 - 1) Prezesa Zarządu;
 - 2) Zastępcy Prezesa ds Technicznych;
 - 3) Nieetatowego Członka 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 po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej ;
 - 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, jej prezydium i komisjami.

3. Do obowiązków Zastępcy Prezesa ds technicznych 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 realizacja wykonania robót ujętych w planach remontowych oraz zleczanych poza planem;
- 6) współpraca z Radą Nadzorczą, jej prezydium i komisjami, w zakresie wynikającym z pełnionej funkcji;
- 7) kierowanie pracą Zarządu i Spółdzielni w czasie nieobecności Prezesa Zarządu.

4. Nieetatowy Członek Zarządu uczestniczy w posiedzeniach Zarządu z głosem doradczym, bierze udział w głosowaniach oraz podejmuje wspólnie wszelkie decyzje będące w kompetencji Zarządu.

§ 6

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż

raz w miesiącu. Zarząd pracuje zgodnie z okresowymi planami pracy ustalonymi przez Zarząd.

2. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu, który ustala termin i porządek obrad posiedzenia, zawiadamiając o tym członków Zarządu co najmniej na jeden dzień przed jego terminem.
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 co najmniej 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 przedstawiciel Rady Nadzorczej przez nią upoważniony oraz inne zaproszone osoby.
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 posiedzenia Zarządu podpisują wszyscy obecni na nim członkowie Zarządu, na następnym posiedzeniu Zarządu.

§ 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, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni uznaje się zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują pracę lub dostarczają towary albo świadczą usługi na rzecz Spółdzielni i ich stan godzi w interesy 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 5/2019 w dniu 20 marca 2019 roku.

§ 11

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16-12-2010 r. uchwałą nr 22/2010.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Irena Dykier

Iwona Adamczyk

