

# REGULAMIN

## Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowe Lokatorsko Własnościowej „Pax – Naftobudowa” w Jaśle

### Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj.: Dz. U. z 2013 r., poz.1443, z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj.: Dz. U. z 2013 r., poz.1222 z późn.zm.),
- 3.Statut Spółdzielni.

### § 1

1. Zarząd składa się z nie mniej niż 2 i nie więcej niż z 3 członków, w tym Prezesa Zarządu.
2. Prezesa Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, natomiast członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu.

### § 2

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd inicjuje, organizuje i prowadzi działalność zapewniającą realizację celów i zadań ustawowych oraz statutowych Spółdzielni.

### § 3

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawach oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni i zgłaszania Radzie Nadzorczej wniosków o wykreślenie lub wykluczenie z rejestru członków, zawieranie umów o budowę lokalu, ustanawianie prawa do lokali, zawieranie umów najmu,
  - b) zawieranie umów o budowę lokalu, ustanawianie prawa do lokali, zawieranie umów najmu oraz podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz uchwał określających składniki mienia Spółdzielni,
  - c) sporządzanie projektów planów gospodarczych, projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - d) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- e) ustalanie jednostkowych stawek opłat za korzystanie z mienia Spółdzielni, za usługi i pozostałe świadczenia, nie zastrzeżone do kompetencji innych organów,
- f) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych, sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków.
- g) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
- h) sporządzanie i przedkładanie projektów uchwał do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie,
- i) nabywanie lub zbywanie nieruchomości lub innej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki na podstawie uchwały (upoważnienia) uprawnionego organu,
- j) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w ustawie lub Statucie do decyzji innych organów,
- k) zawieranie umów o roboty budowlane, remontowe i modernizacyjne oraz innych umów koniecznych do realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni,
- l) zaciąganie kredytów bankowych, pożyczek i innych zobowiązań,
- m) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych według bieżących potrzeb,
- n) umarzanie odsetek od nieterminowych wpłat i udzielanie ulg w spłacaniu należności Spółdzielni po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą,
- o) udzielanie pełnomocnictw,
- p) występowanie o przeprowadzenie lustracji i ustosunkowywanie się do zaleceń (wniosków) polustracyjnych,
- q) prowadzenie polityki kadrowej i płacowej Spółdzielni,
- r) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczy mi, społecznymi i gospodarczymi,
- s) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- t) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 46 ust.2 Statutu Spółdzielni.

2. Decyzje wymienione w punktach: a, b, c, e, f, g, h, i, n, o, s i t podejmowane są kolegiально w formie uchwał. Decyzje w innych sprawach mogą podejmować poszczególni członkowie Zarządu na podstawie podziału czynności dokonanego pomiędzy nimi lub pełnomocnicy.

#### § 4

Prezes Zarządu jest kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu ustawy Kodeks pracy.

#### § 5

1. Zarząd Pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach.

2. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

## § 6

1. Prezes Zarządu oraz członkowie Zarządu są odpowiedzialni za wprowadzanie w życie uchwał Zarządu w ramach ustalonego podziału czynności lub na podstawie uchwał.
2. Członkowie Zarządu w ramach wykonywania swoich obowiązków wydają podległym pracownikom Spółdzielni polecenia ustne i pisemne niezbędne do prawidłowej realizacji powierzonych im zadań lub egzekwują wykonywanie umów cywilnoprawnych, informując o podjętych czynnościach Zarząd na najbliższym posiedzeniu.

## § 7

1. Posiedzenie Zarządu zwołuje Prezes Zarządu:
  - a) z własnej inicjatywy – co najmniej jeden raz w miesiącu,
  - b) na wniosek jednego z członków Zarządu w innym terminie.
2. Prezes Zarządu ustala termin i porządek obrad posiedzenia.
3. Każdy z członków Zarządu może przed rozpoczęciem posiedzenia wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga kolegialnego rozstrzygnięcia.
4. Za prawidłowe przygotowanie materiałów, które mają być przedmiotem obrad Zarządu odpowiada właściwy członek Zarządu lub pracownik, jeśli był wyznaczony.
5. Posiedzeniom Zarządu przewodniczy Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności – zastępujący go członek Zarządu.

## § 8

1. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów członków Zarządu biorących udział w posiedzeniu.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
3. W sprawach wymagających pilnego rozstrzygnięcia, jeśli natychmiastowe zwołanie posiedzenia Zarządu nie jest możliwe, podjęcie decyzji przez Zarząd może nastąpić na wniosek Prezesa obiegiem, tzn. w drodze podpisania projektu decyzji (pisma, zlecenia, umowy ) kolejno przez poszczególnych członków Zarządu.
4. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca oraz inne zaproszone osoby.

## § 9

1. Z posiedzeń zarządu spisuje się protokół, który powinien zawierać:
  - a) datę i miejsce odbycia posiedzenia,
  - b) wskazanie członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniu,
  - c) wykaz innych osób biorących udział w posiedzeniu Zarządu z zaznaczeniem, w jakiej części posiedzenia dana osoba uczestniczyła,
  - d) porządek obrad,
  - e) streszczenie przebiegu obrad oraz treść zdań odrębnych lub zgłoszonych zastrzeżeń do uchwał lub innych postanowień,
  - f) wyniki głosowania
  - g) podpisy protokolanta (jeśli był wyznaczony) i wszystkich obecnych na posiedzeniu członków Zarządu.
3. Do protokołu załącza się treść podjętych uchwał.
4. Zatwierdzenie treści protokołu następuje na kolejnym posiedzeniu Zarządu.
5. Prezes Zarządu wyznacza pracownika do prowadzenia rejestru uchwał i przechowywania dokumentacji z posiedzeń Zarządu.
6. Rejestr uchwał powinien zawierać: kolejny numer i datę podjęcia uchwały, czego uchwała dotyczy, ewentualne wskazanie osoby odpowiedzialnej za realizację uchwały i termin załatwienia sprawy
7. Pracownik wyznaczony w myśl ust. 4 może prowadzić także rejestr uchwał i zaleceń Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej.

## **§ 10**

1. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu ogólne kierownictwo, nadzór i kontrolę nad całokształtem bieżącej działalności Spółdzielni sprawuje Prezes Zarządu lub zastępujący go członek Zarządu.
2. Prezesowi Zarządu bezpośrednio podporządkowani są członkowie Zarządu, z zastrzeżeniem spraw należących do decyzji kolegialnych Zarządu.
3. W przypadku nieobecności Prezesa Zarządu zastępuje go członek Zarządu. Jeśli powołano dwóch członków Zarządu wyznaczenie osoby zastępującej następuje poprzez zgłoszenie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy.

## **§ 11**

1. Do zakresu działania Prezesa Zarządu należy w szczególności:
  - a) koordynowanie i nadzorowanie pracy członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni w toku bieżącej działalności,
  - b) reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz, w tym wobec organów administracji rządowej i samorządowej, sądów, organizacji spółdzielczych, firm zewnętrznych oraz innych organów i instytucji,
  - c) bieżące informowanie członków Zarządu o ważniejszych zagadnieniach wynikających z reprezentowania Spółdzielni,
  - d) bezpośrednie zarządzanie Spółdzielnią, prowadzenie polityki kadrowej i płacowej,

- e) sprawy pracownicze i kontroli wewnętrznej,
  - f) obsługa prawna Spółdzielni,
  - g) współpraca z Radą Nadzorczą,
  - h) nadzór nad rozpatrywaniem skarg i wniosków.
2. Do zakresu działania członków Zarządu należą w szczególności sprawy:
- a) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - b) inwestycji,
  - c) modernizacji i remontów,
  - d) finansowania Spółdzielni i rachunkowości,
  - e) podatkowe,
  - f) administracyjne i gospodarcze w obiektach Spółdzielni,
  - g) koordynowanie i kontrola wykonania planów gospodarczych i rzeczowo – finansowych,
  - h) realizacja innych zadań określonych przez Prezesa Zarządu, w uchwałach Zarządu lub organów samorządowych.
3. Podział zadań pomiędzy członków Zarządu ustala Prezes Zarządu.

## **§ 12**

Zarząd jest obowiązany:

- a) uczestniczyć na zaproszenie Rady Nadzorczej w posiedzeniach Rady i udzielać potrzebnych wyjaśnień, bądź przedstawiać żądane dokumenty i materiały
- b) dokonywać okresowych analiz wyników działalności Spółdzielni oraz przedstawiać Radzie Nadzorczej sprawozdania i wyniki w tym zakresie,
- c) uczestniczyć w kontrolach działalności Zarządu Spółdzielni dokonywanych przez Radę bądź jej komisje, lustracje lub inne kontrole zewnętrzne,
- d) wykonywać uchwały i zalecenia Rady Nadzorczej oraz innych organów upoważnionych na mocy ustawy lub statutu.

## **§ 13**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Oświadczenia, o których mowa w ust.2 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia pisemne do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### **§ 14**

1. Przekazywanie czynności przez ustępujący Zarząd następuje protokołem zdawczo – odbiorczym przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazywanych do załatwienia spraw, dokumentów itp., jak również dane odzwierciedlające aktualną sytuację gospodarczo-finansową Spółdzielni.

#### **§ 15**

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/2017 z dnia 16 lutego 2017r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

#### **§ 16**

Traci moc Regulamin Zarządu z dnia 23 września 2008 r.