

# REGULAMIN ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POMOC” W KRAŚNIKU

## § 1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku, zwany dalej „Zarządem” działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r., poz. 1285),
- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku.

## § 2

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa Zarządu oraz jednego lub dwóch jego zastępców.
3. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania Spółdzielnią i organizowania jej pracy.
4. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę lub zastępców wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem ust. 6. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Przy odwołaniu członków Zarządu z wyłączeniem prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza uwzględnia wnioski i opinie prezesa Zarządu.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

## § 3

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów kodeksu pracy. Wybór osób spośród członków Zarządu, z którymi zostanie zawarta umowa o pracę, należy do Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 4

1. Zarząd inicjuje, organizuje i prowadzi działalność zapewniającą realizację celów i zadań ustawowych oraz statutowych Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz ustanawianie praw do lokali, a w szczególności:
    - a) zawieranie umów o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych, remontowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 4) uchwalanie szczegółowych, bieżących planów działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie

- związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 7) sporządzanie i przedkładanie projektów uchwał do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie,
  - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności, sprawozdań finansowych, sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, terenowymi organami administracji rządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 14) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych (na podstawie art. 66 ustawy o rachunkowości),
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach oraz uchwał określających składniki mienia Spółdzielni,
  - 16) sporządzanie projektów schematu organizacyjnego Spółdzielni,
  - 17) ustalanie jednostkowych stawek opłat za korzystanie z mienia Spółdzielni, za usługi i pozostałe świadczenia, nie zastrzeżone do kompetencji innych organów,
  - 18) nabywanie lub zbywanie nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki na podstawie uchwały uprawnionego organu,
  - 19) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w ustawie lub statucie do decyzji innych organów,
  - 20) zawieranie umów o roboty budowlane, remontowe i modernizacyjne oraz innych umów koniecznych do realizacji zadań statutowych,
  - 21) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych według bieżących potrzeb,
  - 22) występowanie o przeprowadzenie lustracji i ustosunkowywanie się do zaleceń (wniosków) polustracyjnych oraz przedkładanie wyników lustracji Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 5

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności przez jego zastępcę, co najmniej raz na cztery tygodnie.
3. Prezes Zarządu ustala termin i porządek obrad posiedzenia. Każdy z członków Zarządu może wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga kolegiального rozstrzygnięcia.
4. W posiedzeniu Zarządu mogą brać udział:
  - z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej, Przewodniczący komisji przedmiotowych Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej upoważniony przez Prezydium Rady oraz inne osoby zaproszone,
  - kierownicy komórek organizacyjnych lub pracownicy odpowiedzialni za merytoryczne załatwienie spraw, które są przedmiotem posiedzenia.
5. Decyzje Zarządu zapadają w formie uchwał w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Na żądanie każdego z obecnych na posiedzeniu członków Zarządu uchwały - decyzje podejmowane są w głosowaniu tajnym.

6. W sprawach pilnych lub mniejszej wagi podjęcie decyzji może nastąpić poza posiedzeniem w trybie podpisania projektu uchwały kolejno przez wszystkich członków Zarządu. Uchwałę uważa się za podjętą z chwilą złożenia ostatniego podpisu. Tak podjęta uchwała winna być umieszczona w protokóle najbliższego posiedzenia Zarządu.
7. Do ważności uchwał konieczna jest obecność większości członków Zarządu.
8. Prezes Zarządu oraz członkowie Zarządu są odpowiedzialni za wprowadzanie w życie uchwał Zarządu przez podległe im bezpośrednio komórki organizacyjne.
9. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 6

1. Z posiedzeń Zarządu sporządza się protokół, który winien zawierać:
  - 1) numer kolejny, datę i miejsce odbycia posiedzenia,
  - 2) wskazanie członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniu,
  - 3) wykaz osób biorących udział w posiedzeniu Zarządu,
  - 4) porządek obrad,
  - 5) przebieg obrad oraz treść zdań odrębnych lub zgłoszonych zastrzeżeń do uchwał lub innych postanowień, wnoszonych przez poszczególnych członków Zarządu,
  - 6) treść podjętych uchwał w przypadkach wymaganych przez przepisy ustawy Prawo spółdzielcze lub statut,
  - 7) treść wniosków i postanowień Zarządu,
  - 8) podpisy protokolanta i wszystkich obecnych na posiedzeniu Zarządu.
2. W każdej sprawie będącej przedmiotem obrad, w przedmiocie której zgłoszone zostało zdanie odrębne, uchwały podejmowane są w trybie głosowania imiennego.
3. Protokoły z posiedzeń Zarządu sporządza upoważniony pracownik.
4. Uchwały, plany, sprawozdania, wnioski, informacje itp. materiały powinny być załączone do protokołu.

#### § 7

1. Pomiędzy posiedzeniami pracami Zarządu kieruje prezes Zarządu. Prezesowi Zarządu bezpośrednio podporządkowani są członkowie Zarządu, z zastrzeżeniem spraw należących do decyzji kolegialnych Zarządu.
2. Prezes Zarządu w toku sprawowania funkcji kierowniczej, o której mowa w ust. 1:
  - 1) wydaje zarządzenia wewnętrzne, kierowane do członków Zarządu, pracowników lub komórek organizacyjnych,
  - 2) wydaje pisemne lub ustne polecenia w zakresie bieżących spraw,
  - 3) sprawuje nadzór i kontrolę nad załatwianiem bieżących spraw przez członków Zarządu, pracowników lub komórki organizacyjne,
  - 4) koordynuje i kontroluje wykonanie planów pracy i planów gospodarczo-finansowych,
  - 5) wstrzymuje decyzję innego członka Zarządu, któremu w takim przypadku przysługuje prawo do rozstrzygnięcia przez pełny skład Zarządu, w związku z czym Prezes niezwłocznie zwołuje posiedzenie Zarządu,
  - 6) czuwa nad przygotowaniem dokumentów i materiałów niezbędnych do podejmowania decyzji przez pozostałe organy statutowe,
  - 7) reprezentuje spółdzielnię w kontaktach na zewnątrz podczas negocjacji, uzgodnień lub kontaktów z kontrahentami, organami administracji publicznej, jednostkami samorządu terytorialnego itp. przed podjęciem decyzji przez Zarząd oraz upoważnia członków Zarządu i innych pracowników do działań w imieniu spółdzielni w ww. zakresie,
  - 8) informuje członków Zarządu o ważniejszych zagadnieniach wynikających z reprezentowania spółdzielni.

3. Podczas nieobecności prezesa Zarządu, pracami Zarządu pomiędzy posiedzeniami kieruje jego zastępca.
4. Członek Zarządu:
  - 1) wykonuje czynności wynikające z obowiązującego go zakresu obowiązków,
  - 2) kieruje pracami komórek organizacyjnych podporządkowanych, jeżeli wynika to ze schematu organizacyjnego Spółdzielni oraz odpowiada za prawidłowe i terminowe załatwianie spraw tych komórek,
  - 3) koordynuje i kontroluje wykonanie planów pracy i planów gospodarczo-finansowych.
5. Członkowie Zarządu w ramach wykonywania swoich obowiązków wydają podległym pracownikom polecenia ustne i pisemne niezbędne do prawidłowej realizacji powierzonych im zadań, informując o podjętych czynnościach Zarząd na najbliższym posiedzeniu plenarnym.

#### § 8

Decyzje podejmowane kolegialnie przez Zarząd dokonywane są w szczególności w sprawach wymienionych w §4 ust. 2 pkt 1, 3, 4, 9, 10, 13, 14, 15, 18. W sprawach bieżących niezastrzeżonych do kolegiального rozstrzygnięcia, decyzje mogą podejmować poszczególni członkowie Zarządu na podstawie obowiązującego ich zakresu obowiązków.

#### § 9

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (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. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 10

1. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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. Kierownik bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Postanowienia ust. 1 – 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### § 11

1. Zarząd jest zobowiązany:
  - 1) uczestniczyć na zaproszenie Rady Nadzorczej w posiedzeniach Rady oraz udzielać potrzebnych wyjaśnień, bądź przedstawiać żądane dokumenty i materiały sprawozdawcze,
  - 2) dokonywać okresowych analiz wyników działalności Spółdzielni oraz przedstawiać Radzie Nadzorczej sprawozdania i wyniki w tym zakresie,
  - 3) uczestniczyć w kontrolach działalności Zarządu Spółdzielni dokonywanych przez Radę bądź jej komisje, lustrację lub inne kontrole zewnętrzne,
  - 4) wykonywać uchwały i zalecenia Rady Nadzorczej oraz innych organów upoważnionych na mocy ustawy lub statutu,
  - 5) odpowiadać na otrzymane skargi i wnioski członków Spółdzielni w terminach przewidzianych prawem i statutem Spółdzielni.
2. Jeżeli Zarząd otrzyma do wykonania uchwałę innego organu statutowego Spółdzielni w jego ocenie niezgodną z prawem lub statutem albo niemożliwą do wykonania z przyczyn obiektywnych,

powiadamia o tym Radę Nadzorczą, przekazując uzasadnienie na piśmie.

#### § 12

1. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni w rozumieniu prawa spółdzielczego i statutu. Naruszenie zakazu stanowi podstawę odwołania członka Zarządu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

#### § 13

Tryb przekazywania funkcji, spraw i praw między ustępującym członkiem Zarządu, a członkiem przyjmującym tę funkcję określa Rada Nadzorcza.

#### § 14

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie decyduje Zarząd w granicach określonych prawem spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie Spółdzielni.