

REGULAMIN ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ SARZYNIE

§ 1

I. Podstawy prawne działania Zarządu Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Sarzynie , zwany dalej Zarządem Spółdzielni działa na podstawie :

- art. 48 – 58 ustawy z dnia 16.09.1982 roku Prawo Spółdzielcze / Dz. U. z 2003 roku Nr 188, poz. 1848 z późn. zm. /,
- § 83 ust. 1 pkt15, § 92 ust.2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Sarzynie
- postanowień niniejszego regulaminu

§ 2

II. Skład Zarządu Spółdzielni

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy, przy czym przynajmniej jeden z członków Zarządu winien być członkiem Spółdzielni.
Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera na czas nieokreślony Rada Nadzorcza Spółdzielni w głosowaniu tajnym.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Kandydat za członka Zarządu składa oświadczenie, że nie narusza zakazu konkurencji.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
W obydwu przypadkach odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 3

1. Członek Zarządu nie może być członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Sarzynie. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 4

1. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz

w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których :

- 1/ inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
- 2/ podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

§ 5

Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem albo zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 6

III. Zakres działania Zarządu

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności w sprawie utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
 - 3) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienia własności lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 7) zawieranie umów najmu i dzierżawy,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do ich zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13) udzielanie pełnomocnictw,
 - 14) współdziałanie z organami władzy państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi i innymi,
 - 15) przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
 - 16) podejmowanie uchwał w formie pisemnej w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 7

IV. Organizacja pracy Zarządu

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Prezes Zarządu ustala terminy i porządek posiedzeń Zarządu.
3. O posiedzeniu Zarządu i porządku obrad zainteresowani powinni być zawiadomieni co najmniej na dwa dni przed terminem posiedzenia.
4. Każdy członek Zarządu przed rozpoczęciem posiedzenia może wnieść do porządku obrad sprawy, jego zdaniem, wymagające kolegialnego rozstrzygnięcia.

§ 8

1. Uchwały – decyzje Zarządu zapadają zwykłą większością głosów.
W przypadku równej ilości oddanych głosów podczas głosowania za i przeciw uchwale decyduje głos Prezesa.
Do ważności uchwał konieczna jest obecność Prezesa i co najmniej jednego członka Zarządu.
W razie nieobecności Prezesa, jego uprawnienia, o których mowa wyżej przysługują członkowi Zarządu wyznaczonemu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 regulaminu.
2. W sprawach pilnych, o ile zwołanie natychmiastowe posiedzenia Zarządu nie jest możliwe, podjęcie decyzji kolegialnej może nastąpić obiegiem tj. w drodze podpisania projektu decyzji kolejno przez poszczególnych członków Zarządu.
3. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego przedstawiciel upoważniony przez Radę Nadzorczą.
W posiedzeniach mogą brać udział również inne osoby zaproszone przez Zarząd.

§ 9

1. Posiedzenia Zarządu są protokołowane w księdze protokołów. Protokoły powinny zawierać: datę posiedzenia, numer protokołu, nazwiska członków Zarządu oraz innych osób uczestniczących w posiedzeniu, porządek obrad, treść i kolejny numer podejmowanych uchwał – decyzji i ewentualne sprzeciwy do uchwały.
2. Protokoły podpisują członkowie Zarządu Spółdzielni, uczestniczący w posiedzeniu.
3. Protokół powinien być sporządzony przed następnym posiedzeniem Zarządu.
4. Dokumentacja z posiedzeń Zarządu przechowywana jest w biurze Zarządu Spółdzielni.

§ 10

W okresie między posiedzeniami Zarządu ogólne kierownictwo, nadzór i kontrola całokształtu bieżącej działalności Spółdzielni należy do Prezesa Zarządu, który w sprawach nie zastrzeżonych do kolegialnej decyzji Zarządu, podejmuje działania niezbędne do realizacji zadań statutowych Spółdzielni.

§ 11

Do zakresu działalności Prezesa Zarządu z tytułu jego funkcji określonych w § 10 należy :

- a/ kierowanie pracą bezpośrednio podporządkowanych komórek organizacyjnych Spółdzielni i samodzielnych stanowisk,
- b/ reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz oraz upoważnianie członków Zarządu, a także pracowników do reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz,
- c/ informowanie na bieżąco członków Zarządu o ważniejszych zagadnieniach wynikających z reprezentowania Spółdzielni.

§ 12

Funkcję Prezesa Zarządu w czasie jego nieobecności pełni Zastępca Prezesa lub Członek Zarządu.

IV. Postanowienia ogólne

§ 13

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (lub jego zastępcy) kierującego bieżącą działalnością gospodarczą jednego z członków Zarządu lub inną osobę.
Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 6 ust.2.
3. Postanowienia ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 14

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 15

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 15¹

Członkowie Zarządu, którzy nie pozostają w stosunku pracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Nowej Sarzynie otrzymują ekwiwalent za udział w posiedzeniu tego organu w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2017 roku poz. 847 z późn.zm.)

§ 16

1. Przekazanie przez ustępujący Zarząd lub członka Zarządu czynności nowemu Zarządowi lub członkowi Zarządu następuje protokołem zdawczo-odbiorczym przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazanych do załatwienia spraw, akt, dokumentów, jak również dane odzwierciedlające aktualny stan przekazywanych agend Spółdzielni.
3. Egzemplarze protokołu zdawczo-odbiorczego podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania otrzymują po jednym egzemplarzu przekazujący, przyjmujący, a jeden pozostaje w aktach Spółdzielni.

§ 17

W sprawach nie unormowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 18

Niniejszy Regulamin obowiązuje od 01.11.2018 roku