

REGULAMIN ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Gdyni

I. PODSTAWY PRAWNE DZIAŁANIA ZARZĄDU

§ 1.

Zarząd działa na podstawie przepisów zawartych w Rozdziale 3 (art. 48 do 55) Ustawy z dnia 16 września 1982r – Prawo Spółdzielcze – Dz.U. z 1995r, nr 54, poz.288 z późniejszymi zmianami, oraz na zasadzie paragrafów 113 do 117 Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.

II. SKŁAD OSOBOWY I WYBORY ZARZĄDU.

§ 2.

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 3 osób, w tym Prezesa, jego Zastępcy (V-ce Prezesa)), wybranych przez Radę Nadzorczą . O sposobie wyboru Prezesa decyduje Rada Nadzorcza w drodze podjętej Uchwały, natomiast pozostałych członków Zarządu (w tym Vice Prezesa) wybiera Rada Nadzorcza na wniosek i po wysłuchaniu opinii Prezesa Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu, jeżeli stwierdzi uzasadnione i udokumentowane zaniedbania w wykonywaniu ich obowiązków – większością 2/3 głosów. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. – większością 2/3 głosów.
3. Nie można być równocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej w tej samej Spółdzielni.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego, lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym przypadku konieczne jest zawieszenie członkostwa w Radzie Nadzorczej na czas sprawowania funkcji w Zarządzie Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy. Stosunek pracy z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosownie do wymogów Kodeksu Pracy w formie umowy o pracę.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

III. ZAKRES DZIAŁANIA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Zarząd jest statutowym organem Spółdzielni, który kieruje jej działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym lub w Statucie Spółdzielni do zakresu działania innych organów Spółdzielni.
3. W ramach kompetencji określonych postanowieniami Statutu(§ 114 ust.5 Statutu) do zakresu działania Zarządu należy :
 - a/ podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia do Spółdzielni członków , oraz przyznania praw lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - b/ zawierania umów najmu lokali użytkowych ,
 - d/ podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem prawa własności do lokali oraz z nabywa-

- niem przez Spółdzielnię praw majątkowych,
- e/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - f/ prowadzenie gospodarki w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, finansowych i prawnych,
 - g/ zabezpieczanie zgodnie z przepisami i interesem jej członków majątku Spółdzielni,
 - h/ sporządzanie rocznych sprawozdań: w tym finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej a następnie Walnemu Zgromadzeniu.
 - i/ zwoływanie i organizowanie Walnych Zgromadzeń,
 - j/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach ustalonych planów gospodarczych, w tym kredytów w oparciu i na zasadach art.6 ust.4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (t.jednolity z 2002r Dz.U. nr 119 poz.1116 – z późniejszymi zmianami.).
 - k/ udzielanie pełnomocnictw do działania w imieniu Spółdzielni,
 - l/ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - ł/ zawieranie umów o pracę (prezes, jako przełożony służbowy pracowników Spółdzielni) , umów zleceń i umów o dzieło, w ramach działań gospodarczych Spółdzielni,
 - m/ zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
 - n/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - o/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 5. Decyzje, o których mowa w ust. 3 oraz decyzje o znaczeniu zasadniczym Zarząd podejmuje kolegiałnie w formie uchwał.
W innych sprawach decyzje podejmować mogą poszczególni członkowie Zarządu w ramach ustalonego podziału kompetencji i zakresu czynności przewidzianych w przepisach prawa.
 6. Działalność Zarządu oparta jest na planach rocznych i okresowych , zatwierdzonych przez Radę.

IV. POSIEDZENIA ZARZĄDU.

§ 4

1. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes, a w razie jego nieobecności Vice Prezes.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż 2 razy w ciągu kwartału.
3. Posiedzenia mogą być ponadto zwołane :
 - na wniosek jednego z Członków Zarządu,
 - na żądanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
 Wniosek lub żądanie o których mowa powyżej, winno być zgłoszone w formie pisemnej.

§ 5

1. Termin posiedzenia Zarządu oraz porządek obrad ustala Prezes lub jego Zastępca.
2. Porządek obrad posiedzenia Zarządu powinien m.in. uwzględniać :
 - odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia,
 - rozpatrzenie spraw wynikających z planu pracy oraz wynikłych spraw bieżących,
 - omówienie wykonania uchwał,
 - żądania zgłoszone przez organa samorządowe Członków Spółdzielni,
 - inne wniesione sprawy.
3. W posiedzeniach Zarządu mogą uczestniczyć z głosem doradczym :
 - Przewodniczący i Członkowie Rady Nadzorczej,
 - przedstawiciele związków rewizyjnych spółdzielni mieszkaniowych, w których jest zrzeszona,
 - pracownicy merytoryczni Spółdzielni
 - inne osoby zaproszone przez Prezesa jak rzeczoznawcy, biegli i inni fachowcy.

4. Na posiedzeniu przed zatwierdzeniem porządku obrad członkowie Zarządu oraz zaproszony Przewodniczący Rady Nadzorczej mogą zgłosić Prezesowi wniosek o uzupełnienie lub zmianę porządku obrad.

§ 6

O terminie posiedzenia i porządku obrad członkowie Zarządu oraz zaproszone osoby, o których mowa w § 5 ust. 3 winny być zawiadomione z wyprzedzeniem 2 dni aby umożliwić ich stawienie się na posiedzeniu.

§ 7

Za prawidłowe przygotowanie materiałów na posiedzenie Zarządu jest odpowiedzialny każdy członek Zarządu w zakresie przydzielonych mu kompetencji., z tym, że Prezes koordynuje prace Zarządu. ,ustala termin i porządek posiedzeń Zarządu.

§ 8

1. Uchwały Zarządu są ważne, jeżeli podjęte zostały w obecności co najmniej dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa lub Vice Prezesa.
2. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów, a w razie równej ilości decyduje głos Prezesa.
3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 9

1. Posiedzenia Zarządu są protokółowane i zapisywane w księdze protokółów. Protokół winien zawierać :
 - kolejny numer (licząc od początku roku kalendarzowego) oraz datę posiedzenia,
 - imiona i nazwiska oraz stanowiska osób uczestniczących w posiedzeniu,
 - porządek obrad,
 - zwięzłe omówienie kolejnych spraw objętych porządkiem obrad, istotę wypowiedzi w dyskusji,
 - dokładną treść podjętych uchwał oraz wyniki głosowania i ew. sprzeciwy członków, zgłoszone do protokołu,
 - terminy i sposób wykonania poszczególnych uchwał oraz nazwiska osób odpowiedzialnych za ich wykonanie i nadzór nad wykonaniem.
2. Członek Zarządu który głosował przeciwko uchwale może wnieść zastrzeżenia do protokołu posiedzenia na którym była rozpatrywana. Wniesienie zastrzeżenia nie zwalnia członka z obowiązku stosowania się do decyzji podjętej przez większość członków Zarządu.

V. ZAKRES DZIAŁANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU.

§ 10

1. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu ogólne kierownictwo, nadzór i kontrola całokształtu bieżącej działalności należy do Prezesa Zarządu, który podejmując niezbędne decyzje dla właściwego wykonania tych zadań z wyłączeniem spraw zastrzeżonych dla uchwał kolegialnych Zarządu.
2. Prezes Zarządu jest Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.

§ 11

Do zakresu czynności Prezesa Zarządu z tyt. funkcji określonych w § 10 należy w szczególności :

1. koordynowanie i nadzorowanie pracy członków Zarządu w toku bieżącej działalności Spółdzielni,
2. reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz oraz upoważnianie do reprezentowania na zewnątrz innych członków Zarządu,

3. informowanie członków Zarządu o ważniejszych zagadnieniach wynikłych w bieżącej działalności,
4. podejmowanie decyzji w sprawach kadrowych.

§ 12

W czasie nieobecności Prezesa funkcję tę pełni Vice Prezes, a w przypadku nieobecności ich obu – trzeci Członek Zarządu.

§ 13

Postanowienia § 10 nie wykluczają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 14

1. Członkowie Zarządu kierują działalnością Spółdzielni stosownie do podziału czynności wynikających z zakresów kompetencji członków Zarządu.
2. Członkowie Zarządu dla właściwego wykonywania przydzielonych im czynności podejmują niezbędne decyzje z wyłączeniem spraw zastrzeżonych do uchwał kolegialnych Zarządu i są odpowiedzialni za wprowadzanie w życie uchwał organów Spółdzielni.

§ 15

1. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących,
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 należy rozumieć przede wszystkim przypadki, gdy:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tych samych terenach lokale użytkowe, negocjuje warunki umowne z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

Zarząd jest obowiązany :

1. uczestniczyć na zaproszenie Rady Nadzorczej w posiedzeniach Rady oraz udzielać niezbędnych wyjaśnień względnie przedkładać żądane materiały,
2. dokonywać kwartalnej analizy wyników działalności finansowej Spółdzielni oraz przedstawiać Radzie Nadzorczej odpowiednie sprawozdania i wnioski w tym zakresie.

§ 17

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (Pełnomocnik),



2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do oświadczenia składają swoje podpisy.

§ 18

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych a także do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 19

1. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
2. Członkowie Zarządu ponoszą osobistą odpowiedzialność za skutki podjętych decyzji, zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych., zawartymi w Rozdziale 3¹ (Przepisy karne).

§ 20

1. Przekazanie przez ustępujący Zarząd lub członka Zarządu czynności nowemu Zarządowi lub członkowi Zarządu następuje protokołem zdawczo-odbiorczym przy udziale członka Rady Nadzorczej,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy winien zawierać wykaz przekazywanych do załatwienia spraw, akt, do dokumentów itp. jak też dane określające stan aktualny przekazywanych agend Spółdzielni,
3. Egzemplarze protokołu, podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania otrzymują : zdający i przyjmujący obowiązki, Rada Nadzorcza oraz jeden egzemplarz pozostaje w aktach Spółdzielni.

& 21

Załącznikiem do nin. Regulaminu może być wykonany Zakres czynności i uprawnień dla poszczególnych Członków Zarządu – o ile zaistnieje taka potrzeba. Stanowić on będzie integralną część Regulaminu. Wykonanie „Zakresu czynności Prezesa Zarządu” jest obligatoryjne i winien on stanowić integralną część Regulaminu organizacyjnego.

Regulamin zatwierdzono :

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7 z dnia 8.05.2008
Protokół nr 02/2008