

zaw. nr. 2
do stat. 10/2005
NF

REGULAMIN ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej im. C. K. Norwida 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 – (t. jednolity Dz.U. z 2003r, nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), odpowiednich zapisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r - o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jednolity Dz.U. z 2003r Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami) oraz na zasadzie paragrafów 60 do 68 Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.

II. SKŁAD OSOBOWY I WYBORY ZARZĄDU

§ 2.

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 2 osób, w tym Prezesa i członka Zarządu, wybranych przez Radę Nadzorczą - w głosowaniu tajnym. O sposobie wyboru Prezesa decyduje Rada Nadzorcza w drodze podjętej Uchwały, natomiast członka Zarządu wybiera i powołuje do Zarządu 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 lub kontrakt menadżerski. 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 Sp-ni do zakresu działania Zarządu należy :
 - a) prowadzenie bieżących spraw Spółdzielni i reprezentowanie jej na zewnątrz,
 - b) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia do Spółdzielni członków oraz przyznania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - c) zawierania umów najmu lokali użytkowych na warunkach określonych w Statucie,
 - d) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem prawa własności do lokali oraz z nabywaniem przez Spółdzielnię praw majątkowych,
 - e) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej (w tym: opieki medycznej) oświatowej i kulturalnej,
 - f) prowadzenie gospodarki Spółdzielni 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 Radzie Nadzorczej a następnie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - i) zwoływanie i organizowanie Walnych Zgromadzeń, ustalanie porządku obrad na warunkach ustalonych w Statucie i usm,
 - j) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań , po uprzednim uzyskaniu zgody minimum 5 członków Rady Nadzorczej, oraz kredytów w oparciu i na zasadach art.6 ust.4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - k) udzielanie pełnomocnictw do działania w imieniu Spółdzielni,
 - l) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - m) zawieranie umów o pracę (Prezes, jako przełożony służbowy pracowników Spółdzielni), umów zleceń i umów o dzieło, w ramach działań gospodarczych Spółdzielni oraz innych umów cywilno- prawnych,
 - n) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - o) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - p) sporządzanie projektów regulaminów wewnętrznych, celem uchwalenia ich , odpowiednio przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie,
 - q) rozpatrywanie skarg i wniosków członków Spółdzielni,
 - r) monitorowanie finansów Spółdzielni,
 - s) nadzorowanie rachunkowości i podatków Spółdzielni,
 - t) zarządzanie i administrowanie zasobów Spółdzielczych i innych zgodnie z zawartymi umowami.
4. Decyzje, o których mowa w ust. 3 oraz decyzje o znaczeniu zasadniczym a zwłaszcza finansowym, oraz dotyczących praw i obowiązków członków Zarząd podejmuje kolegialnie w formie uchwał. W innych sprawach decyzje podejmować mogą poszczególni członkowie Zarządu w ramach ustalonego podziału kompetencji i zakresu czynności przewidzianych w przepisach prawa.

IV.POSIEDZENIA ZARZĄDU

§ 4.

- 1.Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes, a w razie jego nieobecności Członek Zarządu.
- 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 Członek Zarządu.
- 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 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 Zarząd 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 wszystkich członków Zarządu.
2. W przypadku braku jednomyślności przy podejmowaniu uchwały decyduje głos Prezesa.

§ 9.

1. Posiedzenia Zarządu są protokółowane i zapisywane w formie elektronicznej i przechowywane w ujęciu chronologicznym w segregatorze. 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 ewentualne sprzeciwów 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.
3. Protokoły są przechowywane przez 10 lat, a dłużej, jeżeli wynika to z ich treści i zakresu przedmiotowego.
4. Zarząd nadzoruje ich wykonanie.

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 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.

VI. 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 dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (Pełnomocnik)- jeżeli zostanie powołany.
2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do oświadczenia składają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni a złożone w jej lokalu, albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 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.

§ 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, 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.

Regulamin zatwierdzono :

Uchwałę Rady Nadzorczej Nr 17/2008 z dnia 28.10.2008
Protokół nr 10/1/2008