

Uchwała nr 32/2024

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu
z dnia 18 grudnia 2024 roku.**

**w sprawie: „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”
w Elblągu”.**

Na podstawie § 47 ust. 1 pkt. 30 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”
w Elblągu Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się „Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”
w Elblągu”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób
zwyczajowo przyjęty.

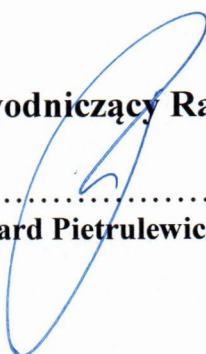
Za uchwałą głosowało - 11 członków Rady

Przeciw uchwale głosowało - 0 członków Rady

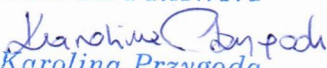
Sekretarz Rady


.....
Jolanta Lazarowska

Przewodniczący Rady


.....
Edward Pietrulewicz

RADCA PRAWNY


Karolina Przygoda
GD E-291

REGULAMIN ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD JAREM” W ELBLĄGU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu zwany dalej „Zarządem” działa na podstawie:

1. przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982 r. „Prawo spółdzielcze”
2. przepisów Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Statutu Spółdzielni,
4. niniejszego Regulaminu.

II. SKŁAD I TRYB POWOŁYWANIA ZARZĄDU

§ 2

1. Zarząd składa się z 3 członków - w tym Prezesa wybranego na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą na wniosek Prezesa Zarządu.
2. Członkowie Zarządu powinni posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych i przynajmniej jeden z nich jest zobowiązany posiadać licencję zarządcy nieruchomości.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Członkiem Zarządu nie może być osoba karana za przestępstwo umyślne.

§ 3

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.



III. ZAKRES UPRAWNIEŃ ZARZĄDU

§ 4

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezastrzeżonych w Ustawach oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali oraz ustalania członkostwa,
 - 2) skreślanie z rejestru członków, gdy nastąpiło zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu, prawa odrębnej własności lokalu, garażu lub jego części, gdy było to jedyne przysługujące prawo w zasobach Spółdzielni oraz gdy wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
 - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i programów działalności oświatowej i społeczno-kulturalnej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 14) wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 15) zaskarżanie do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu,
 - 16) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 17) nabycie lub zbycie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni,
 - 18) udzielanie pełnomocnictw,
 - 19) ustalanie opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokali po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 20) powoływanie Komisji Inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych,
 - 21) sporządzanie projektu struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia pracowników, jak również zasad wynagradzania,



- 22) ustosunkowanie się do zaleceń polustracyjnych oraz wniosków innych organów kontroli,
 - 23) egzekwowanie zaległości płatniczych wobec Spółdzielni,
 - 24) występowanie z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na wniosek większości właścicieli lokali w nieruchomości stosownie do art. 27 ust. 5 uosm,
 - 25) podejmowanie innych uchwał wynikających z zapisów ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Decyzje w sprawach o których mowa w ust.2 podejmowane są kolegalnie w formie uchwał i zarządzeń.
 4. Decyzje w innych sprawach mogą podejmować poszczególni członkowie Zarządu na podstawie podziału czynności.

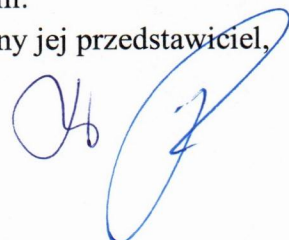
IV. ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU

§ 5

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu z własnej inicjatywy, w miarę potrzeby co najmniej 2 razy w miesiącu, bądź na wniosek jednego z członków Zarządu.
3. Prezes Zarządu ustala termin i porządek obrad posiedzenia. Porządek obrad powinien przewidywać rozpatrzenie spraw wynikających z planu pracy Zarządu oraz bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Każdy z członków Zarządu przed rozpoczęciem posiedzenia może wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga kolegalnego rozstrzygnięcia.
5. Za prawidłowe przygotowanie materiałów, które mają być przedmiotem obrad odpowiada właściwy członek Zarządu zgodnie z podziałem czynności.
6. O posiedzeniu Zarządu i porządku obrad zainteresowani powinni być zawiadomieni co najmniej na 2 dni przed posiedzeniem.

§ 6

1. Uchwały i Zarządzenia Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. Do ważności uchwał konieczna jest obecność Prezesa Zarządu i co najmniej 1 członka Zarządu. W przypadku nieobecności Prezesa Zarządu, jego uprawnienia, przysługują wyznaczonemu zastępcy.
2. W sprawach pilnych, o ile natychmiastowe zwołanie posiedzenia Zarządu nie jest możliwe, podjęcie decyzji może nastąpić obiegiem tj. w drodze podpisania decyzji kolejno przez poszczególnych członków Zarządu, w tym Prezes Zarządu podpisuje jako ostatni.
3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
4. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym:
 - Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni lub upoważniony jej przedstawiciel,
 - inne zaproszone osoby.



§ 7

1. Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
2. Protokoły powinny zawierać datę posiedzenia, nazwiska członków Zarządu i innych osób obecnych na posiedzeniu, porządek obrad i treść podjętych uchwał.
3. Plany i sprawozdania, wnioski i inne materiały będące przedmiotem obrad i uchwał powinny być załączone do protokołu.
4. Protokoły podpisują członkowie Zarządu obecni na danym posiedzeniu.
5. Protokół powinien być sporządzony najpóźniej przed następnym posiedzeniem Zarządu.

§ 8

1. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu ogólne kierownictwo, nadzór i kontrola całokształtu bieżącej działalności Spółdzielni należy do Prezesa Zarządu, który w zakresie niezastrzeżonym do kolegialnych decyzji Zarządu podejmuje decyzje niezbędne dla właściwego wykonania tych zadań.
2. Prezesowi Zarządu w wykonywaniu jego funkcji, o których mowa w ust. 1 podporządkowani są pozostali członkowie Zarządu.
3. Prezes Zarządu informuje na bieżąco członków Zarządu o ważniejszych zagadnieniach wynikających z reprezentowania Spółdzielni.
4. Sprawy z zakresu prawa pracy są wyłączną kompetencją Prezesa Zarządu.

§ 9

Funkcje Prezesa Zarządu, w czasie jego nieobecności, pełni kolejno Zastępca Prezesa lub Członek Zarządu.

§ 10

1. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu określone niniejszym Regulaminem.
2. Członkowie Zarządu kierują pracami podporządkowanych im bezpośrednio komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk Spółdzielni, stosownie do podziału czynności.
3. Członkowie Zarządu wykonując czynności, o których mowa w ust. 1 wydają, w zakresie niezastrzeżonym do kolegialnych decyzji Zarządu, polecenia niezbędne dla prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni.
Są odpowiedzialni za wprowadzenie w życie uchwał organów Spółdzielni przez podległe im bezpośrednio komórki organizacyjne i samodzielne stanowiska Spółdzielni.
4. Prezes Zarządu Spółdzielni może wstrzymać wykonanie decyzji pozostałych członków Zarządu. W takim przypadku członkowi Zarządu przysługuje prawo przedstawienia sprawy do rozstrzygnięcia przez Zarząd.

§ 11

Zarząd jest obowiązany:

1. uczestniczyć – na zaproszenie Rady Nadzorczej Spółdzielni w posiedzeniach Rady oraz udzielać potrzebnych wyjaśnień względnie przedstawiać żądane materiały i dowody.
2. dokonywać okresowej /kwartalnej/ analizy wyników działalności Spółdzielni oraz przedstawiać Radzie Nadzorczej odpowiednie sprawozdania i wnioski w tym zakresie.

§ 12

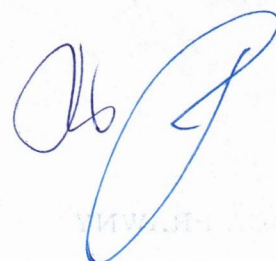
1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/.
2. Oświadczenie o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do jego składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi ma skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej 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.
5. W sprawach dotyczących dyspozycji środkami pieniężnymi i środkami trwałymi oświadczenie woli powinno być składane z zachowaniem przepisów określających uprawnienia i obowiązki głównych księgowych.

§ 13

1. 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.
2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, albo podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usługi lub dostawy.
3. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 14

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



V. RAMOWE ZAKRESY CZYNNOŚCI CZŁONKÓW ZARZĄDU

§ 15

1. Prezes Zarządu jest odpowiedzialny za całokształt działalności Spółdzielni.
2. Do zakresu zadań Prezesa Zarządu należy:
 - 1) Pion samodzielnych stanowisk pracy DO, DM i DP
 - 2) Pion Finansowo-Księgowy (F)
 - 3) Pion Społeczno-kulturalny (K)
 - 4) Pion Inwestycji (I)
3. Do zakresu zadań Zastępcy Prezesa należy:
 - 1) Pion Techniczny
4. Do zakresu zadań Członka Zarządu należy:
 - 1) Pion Administracyjny
 - 2) Samodzielne stanowisko ds. Administracyjno-Gospodarczych

§ 16

1. Przekazanie przez ustępujący Zarząd, 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 przekazywanych do załatwiania spraw, akt, dokumentów itp.
3. Egzemplarze protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania otrzymują: przejmujący, przekazujący, a jeden egzemplarz protokołu pozostaje w aktach Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr w dniu 18 grudnia 2024r.
2. Z dniem wejścia w życie Regulaminu traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2024 w dniu 26 września 2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Jolanta Łazarowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Edward Pietrulewicz

RADCA PRAWNY
Karolina Przygoda
Karolina Przygoda
GD E-291