

REGULAMIN

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „HUBY” we Wrocławiu

tekst jednolity zmieniony *Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2021*

§ 1.

Zarząd Spółdzielni działa na podstawie przepisów Ustawy z **16 września 1982 r.** Prawo Spółdzielcze (*Dz.U. nr 30 póź. 210 z późniejszymi zmianami*), zwanej dalej Ustawą oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.

§ 2.

1. Zarząd Spółdzielni jest statutowym organem Spółdzielni, który kieruje jej działalnością oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.
2. Zarząd inicjuje, organizuje i prowadzi działalność zapewniającą realizację celów i zadań statutowych Spółdzielni.

§ 3.

1. Zarząd składa się z *od 2-ch do 3-ch osób w tym Prezesa i członków Zarządu* wybranych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Każdy spośród członków jest współodpowiedzialny za działalność Zarządu.
3. Członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia ponosi szkodę, odpowiada za nie osobiście.

§ 4.

1. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W skład Zarządu nie może wchodzić osoba pozostająca w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. 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.

§ 5.

1. Członków Zarządu, w tym Prezesa wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w formie pisemnej.

§ 6.

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

§ 7.

1. Zarząd Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków;
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków;
 - 7) ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej;
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
 - 9) udzielanie zezwoleń, pełnomocnictw;
 - 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Decyzje kolegialne Zarząd Spółdzielni podejmuje w formie uchwał na odbywanych okresowo posiedzeniach.
3. W okresie między posiedzeniami Zarząd Spółdzielni wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu określone uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 8.

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialne w następujących sprawach:
 - a) przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - b) przydziału i zamiany lokali mieszkalnych oraz przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - c) zawierania umów najmu z najemcami lokali użytkowych i mieszkalnych,
 - d) występowania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członków ze Spółdzielni,
 - e) zwoływaniu Walnego Zgromadzenia Członków,
 - f) przedstawianiu projektów uchwał Radzie Nadzorczej Spółdzielni lub Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - g) uchwalania wysokości wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zaliczek na wkład budowlany i terminów dokonywania wpłat,
 - h) przygotowania sprawozdania dla Rady Nadzorczej Spółdzielni i Walnego Zgromadzenia,
 - i) prowadzenia inwestycji,
 - j) nabywania, zbywania lub likwidacji środków trwałych po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej,
 - k) zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni i uchwalania „Regulaminu pracy”,
 - l) powoływania i odwoływania pełnomocników Zarządu oraz ustalania zakresu ich pełnomocnictw z wyjątkiem pełnomocnictw procesowych,
 - m) przyznawania premii pracownikom,
 - n) powoływania komisji inwentaryzacyjnej, kwalifikacyjnej, przetargowej i innych,
 - o) zaciągania kredytów bankowych, po uprzedniej uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni,
2. Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do podejmowania uchwał także w innych sprawach w zakresie swych ustawowych i statutowych kompetencji,
3. W sprawach nie wymienionych w ust. 1 bieżące decyzje mogą być podejmować poszczególni członkowie Zarządu, stosownie do ustalonego podziału czynności po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 9.

1. W okresie między posiedzeniami Zarządu, ogólne kierownictwo, nadzór i kontrola całokształtu bieżącej działalności Spółdzielni należy do stojącego na czele Zarządu - Prezesa, w zakresie nie zastrzeżonym do decyzji wymienionych w § 7 ust. 1.
2. Prezesowi Zarządu w wykonywaniu, o których mowa w ust. 1 podporządkowani są pozostali członkowie Zarządu,

3. Z tytułu pełnionej funkcji, do Prezesa Zarządu należy w szczególności:
 - a) koordynowanie i nadzorowanie pracy członków Zarządu,
 - b) reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz oraz upoważnianie członków Zarządu i Główną Księgową do reprezentowania Spółdzielni,
 - c) zwoływania posiedzeń Zarządu,
 - d) ustalania terminu i porządku obrad posiedzeń,
 - e) przewodniczenia posiedzeniom Zarządu,
4. W razie nieobecności Prezesa - czynności wymienione w ust. 3 **wykonuje imiennie wyznaczony członek Zarządu.**

§ 10.

1. Członkowie Zarządu Spółdzielni prowadzą powierzone im zagadnienia i zadania oraz kierują i koordynują oraz nadzorują pracę podporządkowanym im komórkom organizacyjnym, zgodnie z **niniejszym regulaminem** oraz **zakresami czynności służbowych, uprawnień i odpowiedzialności** zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
W tym zakresie podlegają Prezesowi Zarządu oraz ponoszą odpowiedzialność za podejmowane decyzje i prawidłowe wykonywanie zadań.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni wydają, w zakresie nie zastrzeżonym do kolegialnych decyzji -zarządzenia, przedkładają i referują na posiedzeniach Zarządu wnioski oraz są odpowiedzialni za wprowadzenie w życie uchwał Zarządu przez komórki im podległe.
3. Prezes Zarządu Spółdzielni może wstrzymać wykonanie decyzji członka Zarządu i skierować sprawę do rozstrzygnięcia przez cały Zarząd.

§ 11.

1. Posiedzenia Zarządu Spółdzielni odbywają się co najmniej dwa razy w miesiącu.
2. Posiedzenie może zwołać Prezes Zarządu w każdym czasie z własnej inicjatywy lub na wniosek jednego z członków Zarządu, na wniosek Głównego Księgowego oraz Prezydium Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Porządek obrad posiedzenia powinien przewidywać rozpatrywanie spraw wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Każdy z członków Zarządu, przed rozpoczęciem posiedzenia, może wnieść sprawę, która w jego ocenie wymaga kolegialnej decyzji.

§ 12.

1. W posiedzeniach Zarządu, z głosem doradczym, mogą brać udział członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni i inne zaproszone przez Zarząd osoby.
2. W posiedzeniach, na których rozpatrywane są sprawy gospodarcze i finansowe Spółdzielni, obowiązany jest brać udział Główny Księgowy.

3. W terminie 3 dni przed planowanym posiedzeniem, Zarząd jest obowiązany poinformować Radę Nadzorczą Spółdzielni o terminie i tematyce posiedzenia.

§ 13.

1. Do podejmowania uchwał Zarządu wymagana jest obecność ponad połowy liczby członków Zarządu Spółdzielni, w tym Prezesa lub jego zastępcy.
2. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów - decyduje głos Prezesa Zarządu.
3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Uchwała Zarządu może być przez Zarząd zmieniona, lub uchylona, o ile osoba trzecia nie nabyła przez tę uchwałę uprawnień lub nie została zwolniona z obowiązku.

§ 14.

1. Posiedzenia Zarządu są protokołowane w księdze protokołów.
2. Protokół posiedzenia Zarządu powinien zawierać:
 - a) numer kolejny i datę posiedzenia,
 - b) porządek obrad posiedzenia,
 - c) nazwiska członków Zarządu i innych obecnych na posiedzeniu,
 - d) zwięzłe streszczenie zreferowanej sprawy,
 - e) treść podjętej uchwały oraz ewentualny sprzeciw przeciwko uchwale z wynikiem głosowania,
 - f) wymienienie załączników stanowiących integralną część uchwały (plany, sprawozdania, wnioski i inne materiały będące przedmiotem obrad i uchwał),
 - g) termin i sposób wykonania poszczególnych uchwał oraz oznaczenie osób lub komórek organizacyjnych odpowiedzialnych za wykonanie.
3. Protokół podpisują członkowie Zarządu Spółdzielni obecni na posiedzeniu i protokolant.

Członek Zarządu, który głosował przeciwko uchwale, może wnieść zastrzeżenie do protokołu.

Nie zwalnia go to z obowiązku stosowania się do decyzji podjętej przez większość członków Zarządu.
4. Protokół winien być sporządzony przed następnym posiedzeniem Zarządu.

§ 15.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i 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.
O sposobie i zakresie pełnomocnictwa Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest poinformować Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni, jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej gospodarczo i organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Oświadczenia skierowane na piśmie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
5. W sprawach dotyczących dysponowania środkami pieniężnymi i trwałymi, oprócz podpisów osób wymienionych w ust. 1, niezbędny jest także podpis Głównego Księgowego.

§ 16.

Zarząd Spółdzielni jest obowiązany:

1. Uczestniczyć, na zaproszenie Rady Nadzorczej Spółdzielni, w posiedzeniach Rady udzielając potrzebnych wyjaśnień względnie przedstawiać żądane materiały i dowody oraz analizy w szczególności:
 - a) zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania po każdym okresie rozliczeniowym,
 - b) zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej po każdym okresie rozliczeniowym,
 - c) wykorzystania mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej.
2. Dokonywać okresowej analizy wyników działalności Spółdzielni oraz przedstawiać Radzie Nadzorczej Spółdzielni oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków odpowiednich sprawozdań i wniosków w tym zakresie.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przedstawić Radzie Nadzorczej Spółdzielni:
 - a) w terminie do 31 marca plan finansowy na rok bieżący,
 - b) w terminie do 30 listopada rzeczowy plan remontów Spółdzielni na rok następny.

§ 17.

1. Przekazywanie czynności przez ustępujący Zarząd Spółdzielni lub członka Zarządu nowemu Zarządowi lub członkowi Zarządu, albo Radzie Nadzorczej Spółdzielni dokonywane jest w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Obowiązek ten dotyczy również przekazywania funkcji przez kierowników wyodrębnionych komórek organizacyjnych,

2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazanych akt i dokumentów z opisem stanu prowadzonych spraw, w tym spraw znajdujących się w trakcie załatwiania i nie załatwionych z podaniem przyczyny.
3. Egzemplarz protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisany przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania, otrzymują: *przekazujący i przejmujący*, a trzeci egzemplarz protokołu pozostaje w aktach Spółdzielni.

§ 18.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „HUBY” w dniu 27.01.2003 r. i obowiązuje od dnia następnego po tej dacie.

nieczytelne podpisy Prezydium Rady Nadzorczej