

# **REGULAMIN ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CIECHANOWCU**

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zwany dalej „Zarządem” jest kolegialnym organem wykonawczym, kierującym działalnością Spółdzielni i reprezentującym ją na zewnątrz.
2. Zarząd inicjuje i organizuje i prowadzi działalność zapewniającą realizację celów i zadań statutowych Spółdzielni.

## **PODSTAWY DZIAŁANIA ZARZĄDU**

### **§ 2**

Zarząd działa w imieniu Spółdzielni i na jej rzecz na podstawie:

- a/ ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze
- b/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- c/ postanowień Statutu Spółdzielni
- d/ niniejszego regulaminu
- e/ uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

## **SKŁAD ZARZĄDU**

### **§ 3**

Zarząd składa się z 3-ch osób, w tym Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa i członka Zarządu.

## **ZAKRES DZIAŁANIA ZARZĄDU**

### **§ 4**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni, reprezentuje ją na zewnątrz oraz działa w jej imieniu.
2. Zarząd podejmuje wszelkiego rodzaju czynności i decyzje we wszystkich sprawach Spółdzielni nie zastrzeżonych ustawami lub statutem do kompetencji innych organów Spółdzielni.

### **§ 5**

1. Zarząd w zakresie swojej właściwości podejmuje decyzje lub uchwały kolegialnie, na posiedzeniach, w następujących sprawach:
  - 1/ w zakresie działalności na rzecz członków:
    - a) przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni i wystąpienie członków ze Spółdzielni,
    - b) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - c) zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
    - d) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
    - e) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
    - f) zawieranie umów najmu lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
    - g) zawieranie umów o budowę lokalu,
    - h) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 2/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia ,
  - 3/ w zakresie organizacji działalności i gospodarki Spółdzielni w sprawach:
    - a) projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- b) podziału czynności pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu nie wyszczególnionymi w ramowym regulaminie organizacyjnym Spółdzielni jako Zakładu Pracy,
  - c) projektów kierunków działania, projektów planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - d) rocznych sprawozdań i bilansu oraz innych sprawozdań i informacji przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej,
  - e) projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - f) informacji w zakresie realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - g) kalkulacji opłat w oparciu o analizę ponoszonych kosztów i wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych,
  - h) ustanawiania pełnomocników
  - i) udzielania pełnomocnictw,
  - j) nabywania, zbywania i likwidacji środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone do kompetencji innych organów,
  - k) powoływania komisji przetargowej, odbioru robót i innych komisji do podjęcia decyzji,
  - l) kontroli i zatwierdzania gospodarki środkami trwałymi,
  - m) ustosunkowania się do zaleceń polustracyjnych oraz pokontrolnych wydanych przez uprawnione organa kontroli,
  - n) zaciągania kredytów i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - o) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4/ podejmowanie inwestycji i zatwierdzanie ich dokumentacji projektowo – kosztorysowej oraz rozliczanie kosztów inwestycji i ustalanie kosztów na poszczególne lokale,  
5/ w innych nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów.
2. Czynności z zakresu prawa pracy jako pracodawca – zgodnie z art. 3<sup>1</sup> § 1 Kodeksu Pracy - wykonuje Prezes Zarządu.

## **ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU**

### *Tryb pracy Zarządu*

#### **§ 6**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Posiedzenia odbywają się w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc.
3. Posiedzenie zwołuje i przewodniczy mu Prezes Zarządu, a w czasie jego nieobecności zastępujący go Zastępca Prezesa Zarządu:
  - a) z własnej inicjatywy w miarę potrzeby,
  - b) na wniosek jednego z członków Zarządu, z tym że żądający zwołania obowiązany jest podać sprawę, która ma być przedmiotem obrad.
4. Prezes Zarządu koordynuje prace Zarządu oraz ustala termin i porządek posiedzenia.
5. Porządek obrad powinien przewidywać rozpatrzenie spraw wynikających z planu pracy oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

#### **§ 7**

W posiedzeniach Zarządu mogą uczestniczyć z głosem doradczym:

- 1) członkowie Rady Nadzorczej
- 2) wyznaczeni referenci spraw,
- 3) przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej,
- 4) inne zaproszone osoby.

## § 8

1. Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
2. Protokół powinien zawierać: datę posiedzenia, kolejny numer, nazwiska członków Zarządu i innych osób obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, zwięzłe streszczenie referowanych spraw, treść podjętych uchwał lub decyzji, wyniki głosowania i ewentualne uwagi zgłoszone indywidualnie do protokołu przez członka Zarządu.
3. Protokół z posiedzenia podpisują wszyscy obecni na nim członkowie Zarządu i protokolant.
4. Wszystkie materiały przygotowane o omawiane na posiedzeniu stanowią załączniki do protokołu.
5. Za prawidłowe przygotowanie materiałów, które mają być przedmiotem obrad oraz ich referowanie na posiedzeniu Zarządu, odpowiada właściwy członek Zarządu ( zgodnie z zakresem powierzonych mu zadań) oraz Główny księgowy z zakresu spraw finansowo-księgowych.
6. Dokumentacja z posiedzenia Zarządu przechowywana jest w biurze Spółdzielni.

### *Tryb podejmowania decyzji lub uchwał*

## § 9

1. Uchwały lub decyzje Zarządu zapadają zwykłą większością głosów.
2. Do ważności uchwał lub decyzji konieczna jest obecność co najmniej dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa lub Zastępcy Prezesa.
3. Zarząd podejmuje decyzje i uchwały w głosowaniu jawnym. Na wniosek jednego z obecnych na posiedzeniu członków Zarządu, uchwały podejmowane są w głosowaniu tajnym.
4. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących. O ile podjęta decyzja jest nie zadawalająca służy mu prawo rozpatrzenia sprawy przez Radę Nadzorczą.

## **ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU MIĘDZY POSIEDZENIAMI**

## § 10

1. W pracy bieżącej tj. w okresach między posiedzeniami, członkowie zarządu kierują i nadzorują przypisane im kompetencje.
2. Ogólne kierownictwo, nadzór i kontrola całokształtu działalności Spółdzielni należy do Prezesa Zarządu, który w zakresie nie zastrzeżonym dla Zarządu podejmuje decyzje niezbędne dla właściwego wykonania tych zadań.

## § 11

1. Prezes kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni na zasadzie jednoosobowego kierownictwa.
2. Zadania swoje Prezes wykonuje przy pomocy Zastępcy i Głównego księgowego, którzy personalnie są mu podporządkowani, jako kierownikowi Zakładu Pracy. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Podczas nieobecności Prezesa, jego obowiązki przyjmuje Zastępca Prezesa lub osoba przez niego wyznaczona.

## § 12

1. Członkowie Zarządu kierują pracami podporządkowanych im stanowisk pracy, odpowiadają i zapewniają prawidłową realizację powierzonych im zadań, kierując się:
  - 1) celowym i racjonalnym wykorzystaniem środków finansowych,

- 2) wyborem najbardziej efektywnych form i metod wykonania tych zadań.
2. Członkowie Zarządu składają Zarządowi i Prezesowi sprawozdania i informacje o sposobie realizacji powierzonych zadań spraw.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 13

Zarząd jest obowiązany:

- 1) uczestniczyć w posiedzenia Rady i udzielać potrzebnych wyjaśnień
- 2) dokonywać okresowych analiz wyników działalności Spółdzielni oraz przedstawiać Radzie sprawozdania i wnioski w tym zakresie.
- 3) składać Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z realizacji planów gospodarczych i finansowych i innych planów oraz z wykonania uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie.

### § 14

1. Oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona- pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, iż pod nazwa Spółdzielni osoby upoważnione składają swoje podpisy.

### § 15

Tryb przekazywania funkcji, spraw i praw między ustępującym członkiem Zarządu, a członkiem przejmującym tę funkcję, sprawy i prawa określa Rada Nadzorcza.

### § 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie decyduje Zarząd, w granicach określonym Statutem Spółdzielni.

### § 17

1. Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 17 lutego 2009r. protokół nr 1, uchwała nr 1/2009
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 24 lutego 2005r., protokół nr 2/2005.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

.....  
(Skowrońska Krystyna)

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

.....  
(Jan Paweł Grabowski)