

REGULAMIN

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie

I. PODSTAWA PRAWNA

§1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie (dalej: Zarząd) działa na podstawie przepisów:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. z dnia 07 czerwca 2018 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), zwanej dalej: PS;
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13 kwietnia 2018r., Dz. U. z 2018 r. poz. 845), zwanej dalej: usm;
- 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie, zwanego dalej: Statutem;
- 4) Niniejszego regulaminu.

II. ZARZĄD

§2

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa ds. Technicznych wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu. Zasady przeprowadzania konkursu określa Regulamin przeprowadzania konkursu na stanowiska Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie.
2. Członek Zarządu winien spełniać co najmniej następujące wymagania:
 - posiadać wykształcenie wyższe: techniczne, ekonomiczne lub prawnicze,
 - posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości.Rada Nadzorcza przy wyborze kandydatów na członków zarządu może ustalić dodatkowe wymagania.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Zgromadzenie.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Podstawą wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu jest uchwała Rady Nadzorczej określająca w szczególności: okres pełnienia przez członka Rady Nadzorczej funkcji członka Zarządu oraz wysokość wynagrodzenia za pełnioną funkcję. Po zakończeniu okresu wyznaczenia członkostwo w Radzie Nadzorczej zostaje samoczynnie przywrócone. Okres pełnienia przez członka Rady Nadzorczej funkcji członka Zarządu nie może trwać dłużej niż do dnia wyboru członka Zarządu bądź do dnia ustania członkostwa osoby wyznaczonej w Radzie Nadzorczej.

9. Członkowie Zarządu, osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim oraz członkowie Rady Nadzorczej pełniący czasowo funkcję członka Zarządu, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej uznaje się w szczególności:
- 1) wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilno-prawnych,
 - 2) uczestniczenie jako wspólnik lub członek organów w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na zlecenie Spółdzielni.

III. KOMPETENCJE ZARZĄDU

§ 3

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w usm, PS lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie z członkami umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych,
 - 4) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) udzielanie pełnomocnictw,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
 - 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań – zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia o najwyższej sumie zobowiązań,
 - 9) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 4

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa innej osobie do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
2. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.

§ 5

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi ma skutek prawny względem Spółdzielni.

§6

W zakresie współpracy z Radą Nadzorczą Zarząd obowiązany jest w szczególności:

- 1) dokonywać kwartalnej i rocznej analizy wyników działalności Spółdzielni oraz przedstawić Radzie Nadzorczej sprawozdania z odpowiednimi wnioskami;
- 2) uczestniczyć na zaproszenie Rady Nadzorczej w jej posiedzeniach oraz udzielać potrzebnych wyjaśnień, względnie przedstawiać żądane materiały, jak również informować na bieżąco Radę Nadzorczą o ważnych sprawach zaistniałych w działalności Spółdzielni.

IV. POSIEDZENIA

§7

1. Zarząd pracuje na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Posiedzenie Zarządu zwołuje Prezes Zarządu (dalej: Prezes):
 - 1) z własnej inicjatywy w miarę potrzeb, ale nie rzadziej niż raz w tygodniu;
 - 2) na wniosek Zastępcy Prezesa ds. Technicznych (dalej: Zastępcy).
4. Termin i porządek posiedzeń Zarządu ustala Prezes.
5. Każdy członek Zarządu może przed rozpoczęciem posiedzenia wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga rozstrzygnięcia przez Zarząd.
6. Za prawidłowe przygotowanie materiałów, które mają być przedmiotem obrad, odpowiada członek Zarządu zgodnie z podziałem czynności.
7. O terminie posiedzenia Zarządu i porządku obrad członkowie Zarządu powinni być powiadomieni co najmniej jeden dzień przed terminem posiedzenia.
8. W sprawach pilnych, o ile zwołanie natychmiastowego posiedzenia Zarządu jest niemożliwe, podjęcie decyzji może nastąpić obiegiem tj. w drodze podpisania projektu decyzji lub uchwały kolejno przez poszczególnych członków Zarządu.
9. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny oddelegowany przez niego członek Rady Nadzorczej, a także inne osoby zaproszone przez Zarząd.

§8

1. Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwały w następujących sprawach:
 - 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, które posiadają prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2) określenia przedmiotu odrębnej własności w danej nieruchomości zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) udzielenia jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
 - 4) udzielenia jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie, w szczególności w następujących sprawach:
 - 1) zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 2) przyjęcia projektów uchwał do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu lub Radzie Nadzorczej,
 - 3) przyjęcia sprawozdań do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej,
 - 4) zawierania umów najmu z kontrahentami,

- 5) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań, do wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 6) zatrudniania, nagradzania i zwalniania pracowników,
 - 7) ustosunkowania się do zaleceń pokontrolnych,
 - 8) w innych sprawach wniesionych na posiedzenie i uznanych przez Zarząd za wymagające kolegialnych decyzji.
3. Decyzje w sprawach nie ujętych w ust. 2 mogą podejmować poszczególni członkowie Zarządu na podstawie podziału czynności.

§9

1. Uchwały i decyzje Zarządu, o których mowa w §8 ust. 1 i ust. 2, zapadają zwykłą większością głosów.
2. W przypadku równej ilości głosów Prezes zawiadamia Radę Nadzorczą wnosząc o uzupełnienie składu Zarządu przez oddelegowanie członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu w celu podjęcia nie rozstrzygniętej uchwały.
3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących. W takim wypadku stosuje się ust. 2.

§10

1. Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
2. Protokół posiedzenia Zarządu zawiera datę posiedzenia, nazwiska członków Zarządu i innych osób obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, treść podjętych uchwał i decyzji oraz ewentualne sprzeciwy w sprawach podjętych uchwał i decyzji.
3. Protokoły podpisują członkowie Zarządu obecni na danym posiedzeniu po uprzednim odczytaniu protokołu.

V. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU I JEGO CZŁONKÓW

§11

1. Do zakresu czynności Prezesa z tytułu pełnionej funkcji należy, w okresie między posiedzeniami Zarządu, ogólne kierownictwo, nadzór i kontrola całokształtu bieżącej działalności Spółdzielni.
2. Prezes, w zakresie niezastrzeżonym do decyzji Zarządu, podejmuje decyzje niezbędne dla właściwego wykonania tych zadań.
3. Zastępca podporządkowany jest Prezesowi w wykonywaniu funkcji z zakresu bieżącej działalności Spółdzielni.

§12

Do uprawnień Prezesa należy:

- 1) koordynowanie pracy Zarządu, pełnomocnika i głównego księgowego;
- 2) kierowanie bieżącą działalnością Spółdzielni jako zakładu pracy oraz dokonywanie wszelkich czynności prawnych wynikających ze stosunku pracy;
- 3) reprezentowanie Spółdzielni łącznie z Zastępcą lub pełnomocnikiem Zarządu na zewnątrz oraz wobec Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 4) bieżące informowanie Zastępcy o ważniejszych zagadnieniach wynikających z reprezentowania Spółdzielni,
- 5) należyte organizowanie pracy i uruchomienie innych środków zmierzających do osiągnięcia jak najlepszych wyników pracy Spółdzielni.

§ 13

W czasie nieobecności Prezesa funkcję kierowniczą sprawują łącznie Zastępca i pełnomocnik Zarządu.

§ 14

1. Członkowie Zarządu kierują pracami podporządkowanych im bezpośrednio komórek organizacyjnych Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu w zakresie nie zastrzeżonym do decyzji Zarządu:
 - 1) podejmują decyzje niezbędne dla realizacji powierzonych im zadań,
 - 2) przedkładają Zarządowi wnioski dotyczące sposobu załatwienia spraw będących w ich gestii, w ramach podziału czynności w Zarządzie,
 - 3) odpowiadają za wprowadzenie w życie uchwał i decyzji Zarządu, przez podległe im bezpośrednio komórki organizacyjne Spółdzielni.
3. Prezes Zarządu może wstrzymać wykonanie decyzji Zastępcy, któremu w takim przypadku przysługuje prawo przedstawienia sprawy do rozstrzygnięcia przez Zarząd.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 Prezes zamieszcza sprawę w porządku obrad posiedzenia Zarządu, które powinno być zwołane niezwłocznie w terminie uzgodnionym z Zastępcą.

§ 15

1. Przekazanie przez ustępujący Zarząd lub członka Zarządu czynności nowo wybranemu Zarządowi lub nowo wybranemu członkowi Zarządu następuje protokołem zdawczo - odbiorczym przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej.
2. Protokół zdawczo - odbiorczy powinien zawierać w szczególności wykaz przekazanych do załatwienia spraw, akt i dokumentów, jak również dane odzwierciedlające aktualny stan przekazywanych agend Spółdzielni.
3. Odpisy protokołu zdawczo-odbiorczego podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania otrzymują: ustępujący członkowie Zarządu, nowo wybrani członkowie Zarządu, a jeden odpis protokołu pozostaje w aktach Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie.
2. Z dniem określonym w ust. 1 traci moc Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 124/2102 z dnia 23.07.2012 roku.
3. Tekst jednolity Regulaminu został uchwalony w dniu **24.04.2019 roku** uchwałą Rady Nadzorczej nr **7...../2019**.

SEKRETARZ R.N.

Włodzisław Szczygiel

PRZEWODNICZĄCY R.N.

Janina Janina

