

**REGULAMIN ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRODZENIE”
w Kozuchowie**

§ 1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie”, zwany dalej Zarządem działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze tj. Dz. U. z 2003r, nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami)
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie”
- postanowień niniejszego regulaminu.

§ 2

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 3

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i dwóch członków Zarządu.
2. Prezesa i Członków Zarządu, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Kandydat na członka Zarządu Spółdzielni powinien posiadać wyższe wykształcenie, licencję zawodową zarządcy oraz co najmniej 5-cio letni staż pracy na stanowisku kierowniczym.

§ 4

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień, wynikających ze stosunku pracy.

§ 5

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania zmian w wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych,
 - 3) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i zawieranie umów w sprawie działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie

- ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
- 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
 - 16) określanie i przyznawanie służebności gruntowych, sieciowych, instalacyjnych itp. wynikających z decyzji administracyjnych bądź podziału lub scalania nieruchomości oraz ustalanie opłat za prawo służebności.
2. Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością biura Spółdzielni oraz wypełnia rolę pracodawcy w stosunku do pracowników etatowych Spółdzielni w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy.
 3. Zarząd może podejmować także uchwały w innych sprawach w zakresie jego kompetencji.

§ 6

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 7

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności przez uprawnionego członka Zarządu, co najmniej raz w miesiącu.
3. Prezes Zarządu koordynuje prace Zarządu oraz ustala termin i porządek obrad posiedzeń Zarządu.
4. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów.
5. Zarząd prowadzi rejestr swoich uchwał.
6. Każda uchwała podjęta przez Zarząd powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
7. Dokumentacja z posiedzeń Zarządu przechowywana jest w biurze Spółdzielni.

§ 8

1. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym:
 - a) członkowie Rady Nadzorczej,
 - b) inne zaproszone osoby.

§ 9

1. Z posiedzeń Zarządu sporządzany jest protokół, który powinien zawierać:
 - a) datę posiedzenia, numer protokołu,
 - b) nazwiska członków Zarządu oraz innych osób uczestniczących w posiedzeniu,
 - c) porządek obrad,
 - d) omówienie spraw będących przedmiotem posiedzenia,
 - e) treść podjętych uchwał,
 - f) spis załączników stanowiących integralną część protokołu.
2. Protokół z posiedzenia Zarządu podpisują wszyscy obecni na nim członkowie Zarządu

§ 10

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej 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.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 11

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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.

§ 12

1. Członkowie Zarządu kierują i nadzorują działalność przypisanych im komórek organizacyjnych Spółdzielni, zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółdzielni wprowadzoną uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Podział czynności w Zarządzie kształtuje się zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 13

1. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
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 wobec Spółdzielni.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 14

1. Członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 15

1. Traci moc regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 24-11-2004r.
2. Regulamin został uchwalony Przez Radę Nadzorczą w dniu 18-11-2010r i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podział czynności w Zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie” w Kozuchowie

Prezes Zarządu:

1. Prezes kieruje w ramach uchwał Zarządu bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni na zasadzie jednoosobowego kierownictwa i odpowiedzialności. Zadania swoje wykonuje przy pomocy członków Zarządu.
2. Prezes w ramach ogólnego kierownictwa i nadzoru nad realizacją zadań:
 - 1) wydaje dyspozycje i polecenia członkom Zarządu odnośnie do sposobu wykonywania powierzonych zadań,
 - 2) nadzoruje bezpośrednio wykonywanie zadań przez komórki organizacyjne podporządkowane mu zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, sprawuje nadzór nad celowym i efektywnym wykorzystywaniem środków finansowych,
 - 3) realizuje ustaloną przez Zarząd politykę kadrową i płacową,
 - 4) podejmuje niezbędne działania w celu zapewnienia bezpiecznych i higienicznych warunków pracy,
 - 5) organizuje skuteczną kontrolę:
 - a) realizacji zadań przez komórki organizacyjne oraz samodzielne stanowiska pracy,
 - b) wykonywania uchwał organów Spółdzielni,
 - c) przestrzegania w Spółdzielni ogólnie obowiązujących przepisów oraz postanowień statutu, regulaminów i instrukcji wewnętrznych,
 - 6) przyjmuje i rozpatruje skargi na działalność pracowników,
 - 7) współdziała z organami Spółdzielni w realizacji zadań oraz zapewnia ich obsługę,
 - 8) reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz w zakresie realizacji bieżących zadań gospodarczych Spółdzielni.

Członkowie Zarządu:

1. Wyznaczony członek Zarządu pełni obowiązki Prezesa Zarządu w czasie jego nieobecności w pracy spowodowanej urlopem, zwolnieniem lekarskim lub wyjazdem służbowym.
2. Pełnią funkcję kontrolną przyporządkowanych im komórek organizacyjnych i stanowisk pracy.
3. Udzielają wytycznych podporządkowanym bezpośrednio komórkom organizacyjnym w sprawie sposobu wykonywania powierzonych im zadań oraz nadzorują ich wykonanie.
4. Współdziałają z Prezesem w wykonaniu zadań określonych w pkt. 3 kompetencji Prezesa Zarządu w stosunku do podporządkowanych im komórek organizacyjnych.
5. Członkowie Zarządu składają Prezesowi sprawozdania i informacje o wykonaniu powierzonych zadań i załatwieniu przekazywanych spraw.
6. Wykonują swoje obowiązki wynikające z zakresu obowiązków w związku z pełnionym stanowiskiem pracy tj. Kierownika Działu Techniczno-Eksploatacyjnego i Głównego Księgowego