

REGULAMIN ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR”
im. Franciszka HELIŃSKIEGO

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze /Dz. U. z 2017r., poz. 1560 z późn. zm./, statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO i postanowień niniejszego regulaminu.

§2

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§3

1. Zarząd składa się z 2÷3 członków, w tym prezesa Zarządu i zastępcy prezesa Zarządu.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa Zarządu i zastępcę prezesa Zarządu, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.

§4

1. Prezes Zarządu jest organizatorem pracy Zarządu.
2. Funkcję prezesa Zarządu w czasie jego nieobecności, pełni zastępca prezesa Zarządu.

§5

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

II. ZAKRES DZIAŁANIA, TRYB PRACY I PODEJMOWANIA UCHWAŁ

§6

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami, którym przysługuje roszczenie, o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni,
 - 2/ zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3/ zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5/ zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego,
 - 6/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7/ zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 8/ sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 9/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- 10/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni, 3
11/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia 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.
2. Decyzje w ramach zakresu działania określonego w ust. 1, Zarząd podejmuje kolegiąlnie.

§7

Poszczególni członkowie Zarządu podejmują decyzje indywidualnie w ramach podziału zadań, w zakresie nie zastrzeżonym do podejmowania decyzji kolegiąlnie przez Zarząd.

§8

1. Zarząd działa kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwołuje prezes Zarządu, który ustala termin, porządek obrad posiedzenia Zarządu i poprzez sekretariat Spółdzielni powiadamia pozostałych członków Zarządu.
2. Posiedzenie Zarządu zwołuje się raz w tygodniu lub w miarę potrzeb. Prezes Zarządu może nie zwoływać tygodniowego posiedzenia Zarządu w przypadku gdy brak jest spraw do rozpatrzenia przez Zarząd.
3. W posiedzeniach Zarządu biorą udział jego członkowie oraz pracownicy Spółdzielni, których obecność jest niezbędna przy rozpatrywaniu spraw przewidzianych w porządku obrad.
4. Każdy członek Zarządu może wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga kolegiąlnego rozpatrzenia i podjęcia decyzji.
5. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział osoby zaproszone przez Zarząd.

§9

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegiąlnie w formie uchwał zwykłą większością głosów.
2. W sprawach pilnych, gdy natychmiastowe zwołanie posiedzenia Zarządu jest niemożliwe, podjęcie uchwały może nastąpić obiegiem, tj. w drodze podpisania uchwały kolejno przez poszczególnych członków Zarządu. Uchwała podjęta w w/w trybie podlega wpisaniu do protokołu z najbliższego posiedzenia Zarządu.

§10

Prezes Zarządu może wstrzymać wykonanie decyzji członka Zarządu z własnej inicjatywy lub na wniosek innego członka Zarządu, jeżeli wymaga tego dobro Spółdzielni. Sprawę rozpatruje Zarząd na zwołanym niezwłocznie posiedzeniu.

§11

1. Posiedzenia Zarządu są protokółowane.
2. Protokół z posiedzenia Zarządu winien zawierać: datę posiedzenia, nazwiska obecnych członków Zarządu, porządek obrad, treść podjętych uchwał i wynik ich głosowania, podjęte decyzje lub zajęte przez Zarząd stanowisko w rozpatrywanych sprawach. Przedłożone Zarządowi do rozpatrzenia wnioski, pisma, prośby, sprawozdania, plany i inne materiały załącza się do protokołu.
3. Protokół powinien być przedstawiony członkom Zarządu do zapoznania się, przyjęcia i podpisania na następnym posiedzeniu Zarządu.

§12

1. Prezes Zarządu – zatrudniony na stanowisku prezesa Zarządu, nadzoruje:

- sekretariat,
- sprawy osobowe,
- sprawy organizacyjne,
- sprawy samorządowe,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- sprawy terenowo-prawne,
- sprawy obrony cywilnej,
- obsługę prawną,
- administrowanie zasobami,
- sprawy techniczno-eksploatacyjne,
- zawieranie umów na usługi komunalne i innych umów.

2. Zastępca prezesa Zarządu – zatrudniony na stanowisku zastępcy prezesa Zarządu - Głównego Księgowego, nadzoruje:

- księgowość,
- naliczanie i rozliczanie wynagrodzeń pracowników,
- rozliczenia wkładów,
- kasę,
- windykację zadłużeń,
- zawieranie umów na usługi komunalne i innych umów,
- sporządzanie analiz ekonomicznych,
- sporządzanie bilansów i sprawozdań finansowych,
- organizowanie i przeprowadzanie rocznych inwentaryzacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- opracowywanie projektów rocznych planów finansowo-gospodarczych,
- realizację rocznych planów finansowo-gospodarczych,
- naliczanie i rozliczanie podatków oraz innych opłat publiczno-prawnych.

VI. ZASADY ZATRUDNIANIA, WYNAGRADZANIA ORAZ PREMIOWANIA

§13

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

§14

Wynagrodzenie członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza w umowach o pracę, zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy. Składniki wynagrodzenia, tj.: dodatek stażowy, nagroda jubileuszowa, odprawa emerytalna, przysługują członkom Zarządu w wysokości takiej, jak pracownikom Spółdzielni na podstawie Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy.

§15

Rada Nadzorcza premiuje działalność poszczególnych członków Zarządu, stosując jako 5 czynnik motywacyjny pieniężną premię uznaniową miesięczną i pieniężną premię uznaniową kwartalną, zwane dalej „premią miesięczną” i „premią kwartalną”.

§16

1. Premia miesięczna wynosi do 10% płacy zasadniczej.
2. Premia kwartalna wynosi do 15% płacy zasadniczej.

§17

1. Premię miesięczną wypłaca się łącznie z uposażeniem za dany miesiąc po każdym przepracowanym miesiącu w wysokości określonej w §16 ust. 1.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może zmniejszyć lub pozbawić poszczególnych członków Zarządu premii miesięcznej, podejmując uchwałę o zmniejszeniu lub pozbawieniu premii przed terminem jej wypłacenia.
3. W przypadku zmniejszenia lub pozbawienia członków Zarządu premii miesięcznej, Rada Nadzorcza podaje w treści uchwały uzasadnienie podjętej decyzji.

§18

1. Premię kwartalną Rada Nadzorcza przyznaje po przeprowadzeniu analizy i podsumowaniu działalności poszczególnych członków Zarządu po przepracowanym kwartale w wysokości określonej w §16 ust. 2.
2. Wniosek o przyznanie premii kwartalnej rozpatrywany jest na posiedzeniu Rady Nadzorczej w pierwszym miesiącu rozpoczynającym nowy kwartał.
3. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może zmniejszyć lub pozbawić poszczególnych członków Zarządu premii kwartalnej, podejmując uchwałę o zmniejszeniu lub pozbawieniu premii.
4. W przypadku zmniejszenia lub pozbawienia członków Zarządu premii kwartalnej, Rada Nadzorcza podaje w treści uchwały uzasadnienie podjętej decyzji.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§19

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. W sprawach dotyczących dyspozycji środkami pieniężnymi i środkami trwałymi, oświadczenia woli powinny być składane z zachowaniem obowiązujących przepisów w tym zakresie..
4. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni lub złożone w jej lokalu albo wręczone na piśmie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§20

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 pełnomocnictwo do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§21

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

§22

1. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1/ inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny konkurencyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2/ podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

§23

1. Przekazanie przez ustępujący Zarząd lub ustępującego członka obowiązków nowemu Zarządowi lub członkowi Zarządu następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego przy udziale, co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej do tego wskazanych.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz spraw przekazywanych do załatwienia, wykaz akt i dokumentów.
3. Jednobrzmiące egzemplarze protokołu zdawczo-odbiorczego podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazania otrzymują przekazujący i przyjmujący. Jeden egzemplarz pozostaje w aktach Spółdzielni.

§24

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i z tym dniem traci moc obowiązującą „Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO”, zatwierdzony Uchwałą Nr 23/15 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO z dnia 07. 07. 2015r..

RADA NADZORCZA