

**Uchwała nr 7/2019**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”**

**z dnia 24 października 2019 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka””.**

**§1**

Na podstawie § 56 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”, Rada Nadzorcza postanawia zatwierdzić „Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”” w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

**§2**

Uchyla się Regulamin Zarządu SM Potocka przyjęty uchwałą Rady nr 14/2010 z dnia 06.12.2010 r.

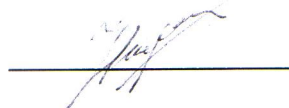
**§3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Sekretarz Rady Nadzorczej



Oddano w głosowaniu jawnym:

- 5 głosów „za”
- 0 głosów „przeciw”
- 0 głosów „wstrzymujących się”

# Regulamin Zarządu

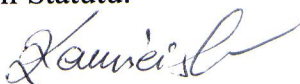
## Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”

### § 1

Zarząd działa na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.), postanowień Statutu i niniejszego Regulaminu.

### § 2

1. Zarząd składa się z 2 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków, w tym Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu.
2. W skład Zarządu nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Członek Zarządu nie zatrudniony w Spółdzielni pobiera wynagrodzenie za pełnienie funkcji w Zarządzie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na cały okres kadencji Zarządu.
4. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powoływać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
5. Osoba, o której mowa w ust. 4 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 4, ust.1 niniejszego Regulaminu.
6. Postanowienia ust.5 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
7. Rada Nadzorcza może w uzasadnionych przypadkach zawiesić członka Zarządu, w tym Prezesa Spółdzielni. Rada, zawieszając w czynnościach członka Zarządu, wyznacza jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu zgodnie z postanowieniami Statutu.



WA - 5275  
RADCA PRAWNY  
Iwona Krzakatowska-Olszewska

8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 3

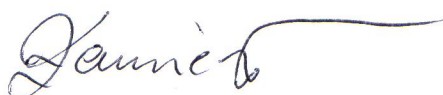
1. Zarząd reprezentuje Spółdzielnię i kieruje jej działalnością w granicach ustalonych ustawą i Statutem.
2. Zarząd inicjuje, organizuje i prowadzi działalność, zapewniającą realizację celów i zadań statutowych Spółdzielni.

### § 4

1. Zarząd podejmuje kolegialnie decyzje nie zastrzeżone w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni oraz kontroluje i nadzoruje wykonanie tych decyzji, a w szczególności:

#### **w zakresie organizacji i zarządzania:**

1. sporządza projekty planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
2. sporządza projekty podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat oraz przedstawia je do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków,
3. prowadzi gospodarkę Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonuje związane z tym czynności organizacyjne i finansowe,
4. zabezpiecza majątek Spółdzielni,
5. podejmuje uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
6. zwołuje Walne Zgromadzenie Członków,
7. zaciąga zobowiązania do wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków,
8. ustanawia stałych pełnomocników Zarządu, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
9. współpracuje z Komisjami Rady Nadzorczej,
10. współdziała z organami administracji publicznej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
11. prowadzi politykę płacową i kadrową Spółdzielni: zawiera i rozwiązuje umowy o pracę z pracownikami Spółdzielni, ustala ich wynagrodzenia, zawiera umowy zlecenia oraz o dzieło,
12. ustosunkowuje się do zaleceń polustracyjnych,



13. wykonuje uchwały Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej oraz przedstawia sprawozdania z ich wykonania,
14. opracowuje sprawozdania z działalności Spółdzielni,
15. opracowuje projekty zmian w Statucie oraz regulaminach wydanych na jego podstawie.
16. prowadzi rejestr uchwał organów spółdzielni zawierający kolejny numer i datę podjęcia uchwały oraz treść uchwały.

**w zakresie spraw członkowskich :**

1. podejmuje decyzje w sprawach przyjęcia członka do Spółdzielni i nabycia tytułu prawnego do lokalu,
2. zawiera umowy najmu z członkami Spółdzielni.

**w zakresie spraw finansowych:**

1. sporządza roczne sprawozdania, w tym sprawozdania finansowe oraz przedkłada do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków,
2. podejmuje decyzje w sprawach dotyczących nabycia lub zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, nie zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów,
3. opracowuje propozycje stawek opłat za lokale do uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

**w zakresie eksploatacji budynków:**

1. zawiera umowy o roboty budowlane, remontowe, konserwacyjne i modernizacyjne oraz inne umowy konieczne do realizacji zadań wynikających z działalności Spółdzielni.
2. zawiera umowy najmu z podmiotami gospodarczymi,
3. podejmuje decyzje związane z windykacją należności Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali, umów cywilno-prawnych,
4. opracowuje projekty planów remontów, modernizacji w budynkach Spółdzielni, przedkłada je do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej,
5. podejmuje decyzje o wyborze Wykonawcy poszczególnych prac remontowych, modernizacyjnych i konserwacyjnych zgodnie z zasadami ustalonymi w stosownych regulaminach spółdzielni.

*Handwritten signature*

WA - 5275  
RADCA NADZORCZY  
Iwona Krzyżakowska-Olszewska

## § 5

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu:
  - a. z własnej inicjatywy – w miarę potrzeby- co najmniej cztery razy w miesiącu
  - b. na wniosek jednego z członków Zarządu
3. Prezes Zarządu ustala termin i porządek obrad posiedzenia .
4. Każdy z członków Zarządu przed rozpoczęciem posiedzenia może wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga kolegialnego rozpatrzenia.
5. O posiedzeniu Zarządu i porządku obrad zainteresowani powinni być zawiadomieni, co najmniej na dwa dni przed posiedzeniem.
6. Jeżeli sprawa wymaga natychmiastowego zwołania posiedzenia Zarządu, postanowienia ust. 4 nie mają zastosowania.

## § 6

1. Do ważności uchwał konieczna jest obecność 2 członków Zarządu.
2. W sprawach pilnych, o ile natychmiastowe posiedzenie nie jest możliwe, podjęcie decyzji może nastąpić w drodze podpisania decyzji kolejno przez poszczególnych członków Zarządu.
3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz inne zaproszone osoby.

## § 7

1. Posiedzenia Zarządu są protokółowane.
2. Protokoły powinny zawierać: datę posiedzenia, porządek obrad oraz treść podjętych uchwał.
3. Plany, sprawozdania i inne materiały będące przedmiotem obrad i uchwał powinny być załączone do protokołu.
4. Protokoły podpisują obaj członkowie Zarządu.

## § 8

1. W okresie między posiedzeniami Zarządu, Prezes sprawuje ogólne kierownictwo, nadzór i kontrolę całokształtu bieżącej działalności spółdzielni, podejmując czynności i decyzje niezbędne dla właściwego wykonania tych zadań.



2. Prezesowi Zarządu w wykonaniu jego funkcji, o których mowa w ust.1 podporządkowani są pozostali członkowie Zarządu oraz Kierownik Biura.

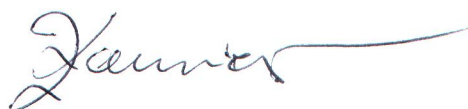
## § 9

1. Do zakresu działania Prezesa Zarządu z tytułu jego funkcji określonych w § 8 należy w szczególności:
- a. koordynowanie i nadzorowanie pracy członków Zarządu oraz Kierownika Biura w toku bieżącej działalności Spółdzielni poprzez:
    - zabezpieczenie majątku Spółdzielni, prawidłowe gospodarowanie majątkiem i środkami finansowymi Spółdzielni
    - kierowanie działalnością gospodarczą, nadzór nad sprawami finansowo-księgowym, członkowsko-mieszkaniowymi oraz pracowniczymi
    - zwoływanie posiedzeń Zarządu
    - przewodniczenie posiedzeniom Zarządu
    - zabezpieczenie właściwego udokumentowania pracy Zarządu
  - b. reprezentowanie Spółdzielni wobec organów władzy i administracji państwowej oraz upoważnienie pracowników do reprezentowania Spółdzielni,
  - c. bieżące informowanie członków Zarządu o ważniejszych zagadnieniach, wynikających z reprezentowania Spółdzielni,
  - d. bezpośrednie zarządzanie Spółdzielnią, prowadzenie polityki kadrowej i płacowej, wydawanie zarządzeń i instrukcji wewnętrznych regulujących organizację pracy Spółdzielni,
  - e. współpraca z Radą Nadzorczą i branie udziału w jej posiedzeniach, składanie Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań z pracy Zarządu,
  - f. współpraca z Komisjami Rady Nadzorczej,
  - g. zatwierdzanie projektów planów remontów budynków i obiektów, przedstawianie ich do uchwalania Radzie Nadzorczej,
  - h. sprawowanie nadzoru w zakresie odbioru prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni, usuwania usterek w okresie rękojmi,
  - i. zapewnienie obsługi prawnej Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Zastępcy Prezesa Zarządu należy w szczególności:
- a. nadzorowanie organizacji pracy pracowników administracyjno-technicznych,
  - b. kontrola bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w zakresie GZM, zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości Prezesowi Zarządu,

*[Podpis]*

WN-SZS-W  
RADZĄ NADZORCZĄ  
Iwona Krzekotowska-Olszewska

- c. kierowanie pracą Zarządu w czasie nieobecności Prezesa Zarządu,
  - d. współpraca z Radą Nadzorczą i jej komisjami w zakresie wynikającym z pełnionej funkcji,
  - e. współpraca z Prezesem Zarządu przy sprawowaniu nadzoru oraz koordynacja w zakresie:
    - przygotowania i realizacji inwestycji
    - zaopatrzenia i transportu
    - utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych
    - organizacji pracy podległych komórek organizacyjnych
  - f. uczestniczenie w odbiorach prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni,
  - g. nadzór nad okresowymi przeglądami stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,
  - h. opracowywanie projektów planów remontów budynków i obiektów, nadzór nad terminowością ich wykonania zgodnie z ustalonych harmonogramem,
  - i. terminowe regulowanie należności płatniczych na rzecz usługodawców zewnętrznych oraz z tytułu zawartych umów,
3. Zarząd spółdzielni jest upoważniony do:
- 1. składania oświadczeń woli, wspólnie z drugą upoważnioną osobą w zakresie praw i obowiązków majątkowych, związanych z działalnością gospodarczą Spółdzielni, z wyjątkiem oświadczeń dotyczących zbywania nieruchomości bądź ich przekazywania,
  - 2. dysponowania środkami pieniężnymi na wszystkich rachunkach bankowych Spółdzielni,
  - 3. zawierania umów o dostawy, roboty i usługi oraz umów najmu i dzierżawy, umów o roboty budowlano-remontowe, a także akceptowanie wydatków na zaopatrzenie gospodarcze, remonty, urządzenia techniczne w zakresie działalności Spółdzielni.
4. Prezes Spółdzielni ponosi odpowiedzialność za:
- 1. prawidłowe i planowe działanie spółdzielni,
  - 2. należyte zorganizowanie pracy Spółdzielni oraz nadzór nad tą działalnością,
  - 3. właściwą gospodarką środkami Spółdzielni,
  - 4. warunki pracy bhp i p.poż. pracowników zatrudnionych w Spółdzielni.



## §10

Członkowie Zarządu zobowiązani są:

1. na zaproszenie Rady Nadzorczej uczestniczyć w posiedzeniach Rady oraz udzielać potrzebnych wyjaśnień, względnie przedstawić żądane materiały i dowody dotyczące działalności Spółdzielni.
2. dokonywać okresowej analizy wyników działalności Spółdzielni oraz przedstawiać Radzie Nadzorczej odpowiednie sprawozdania i wnioski w tym zakresie.

## § 11

1. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik, przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## § 12

Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## §13

1. Przekazywanie przez ustępujący Zarząd lub ustępującego członka Zarządu czynności nowemu Zarządowi – członkowi Zarządu, następuje protokołem zdawczo-odbiorczym, przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazywanych do załatwienia spraw, akt, dokumentów itp., jak również dane odzwierciedlające aktualny stan przekazywanej Spółdzielni.
3. Egzemplarze protokołu zdawczo-odbiorczego podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania otrzymują przekazujący i przyjmujący po jednym egzemplarzu, jeden pozostaje w aktach Spółdzielni.



## § 14

1. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw, prowadzący działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

W przypadku naruszenia przez członka Zarządu postanowień określonych w ust.1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie zwołane w terminie dwóch miesięcy kalendarzowych rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Zarządu. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## § 15

Traci moc Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 6 grudnia 2010 r.

## § 16

Niniejszy Regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” na posiedzeniu w dniu 24.10.2019 r. uchwałą nr 7/2019.

