

REGULAMIN ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KSAWERÓW” W WARSZAWIE



Warszawa, 27 października 2021 r.

Piotr Duda
Adwokat

§ 1

Zarząd działa na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648), Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208), Ustawy o własności lokali (zm. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni, Ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks Pracy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1320), Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) i niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd inicjuje, organizuje i prowadzi działalność zapewniającą realizację celów i zadań statutowych Spółdzielni i podejmuje decyzje w sprawach niezastrzeżonych dla innych organów.

I. Skład Zarządu. Powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu

§ 3

Zarząd składa się z dwóch do trzech Członków Zarządu spośród których Rada Nadzorcza może wybrać Prezesa Zarządu oraz Zastępców określając w drodze uchwały ich podział obowiązków.

§ 4

1. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.
2. W skład Zarządu nie może wchodzić osoba pozostająca w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa i powinowactwa z członkiem Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, przez co należy rozumieć w szczególności prowadzenie działalności, która jest także przedmiotem działalności Spółdzielni. Przepisy zawarte w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do głównego księgowego Spółdzielni.

§ 5

1. Zarząd wybierany jest przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
2. Zarząd w całości albo Członek Zarządu może być odwołany:
 - a) uchwałą Rady Nadzorczej podjętą w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów, przy obecności na posiedzeniu co najmniej 1/2 członków Rady;
 - b) przez Walne Zgromadzenie w przypadku nie udzielenia absolutorium.

3. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w Zarządzie – składając na piśmie kierowane do Spółdzielni oświadczenie o zrzeczeniu się funkcji w tym organie. Zrzeczenie się funkcji w Zarządzie wywołuje skutek od dnia jego otrzymania przez Spółdzielnię.

§ 6

1. Z Członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

II. Zakres działania Zarządu

§ 7

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie w formie uchwał na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Do kompetencji należą w szczególności następujące sprawy:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków. Zgłaszanie Radzie Nadzorczej wniosków o wykluczenie albo wykreślenie z rejestru tych członków, których prawa członkowskie wygasły,
 - b) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - c) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - d) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - e) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - f) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - g) uchwalanie regulaminów wynagrodzenia pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy,
 - h) zabezpieczanie majątku Spółdzielni we właściwym stanie technicznym,
 - i) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Zarządu i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu. Sprawozdanie powinno być uzupełnione o szczegółowe i przejrzyste wyniki z wykonania planu rzeczowo – finansowego wraz z częścią opisową,
 - j) sporządzanie okresowych sprawozdań finansowych wraz z częścią opisową i przedkładanie ich do badania Radzie Nadzorczej,
 - k) udzielanie pełnomocnictw po uzyskaniu zgody przez Radę Nadzorczą, warunek ten nie dotyczy pełnomocnictw procesowych,
 - l) zwoływanie Walnych Zgromadzeń Członków i ustalanie porządku obrad,
 - m) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań po uzyskaniu upoważnienia od Rady Nadzorczej.

Regulamin Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” przyjęty Uchwałą RN nr 22/2021 z dnia 27.10.2021 r.

Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką, wówczas mają zastosowanie przepisy § 98 Statutu,

- n) zwoływanie wyborczych zebrań Komitetów Domowych,
 - o) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
3. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy Członkami Zarządu.
 4. Podziału czynności dokonują Członkowie Zarządu.

§ 8

1. Postanowienia § 7 ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji i uchwał kolegialnych w każdej innej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.
2. W sprawach nie zastrzeżonych w ust. 1, decyzje podejmuje poszczególni członkowie Zarządu stosownie do podziału czynności.
3. Zarząd jest odpowiedzialny za przygotowanie uchwał pod względem formalnym oraz za prawidłowość, kompletność i rzetelność danych przekazywanych organom statutowym Spółdzielni, w oparciu o które opracowywane są projekty uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą.
4. Zarząd realizuje uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.
5. Członek Zarządu jest zobowiązany wykonywać swoje obowiązki z najwyższą starannością kierując się dobrem Spółdzielni.

III. Organizacja pracy Zarządu. Tryb obradowania i podejmowania uchwał

§ 9

1. Zarząd organizuje i prowadzi biuro Spółdzielni.
2. Członek Zarządu może wstrzymać wykonanie decyzji drugiego Członka Zarządu, składając w formie pisemnej stosowne oświadczenie do Rady Nadzorczej. Członkowi Zarządu przysługuje prawo przedstawienia tej sprawy do rozstrzygnięcia przez Radę Nadzorczą.

§ 10

1. Posiedzenia Zarządu zwołuje Zarząd kolegialnie w terminach ustalonych w planie pracy Zarządu, nie rzadziej jednak, niż raz na miesiąc.
2. Ustalając porządek dzienny posiedzenia Członkowie Zarządu powinni uwzględnić sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Za prawidłowe i terminowe przygotowanie materiałów w sprawach, które mają być przedmiotem obrad Zarządu, odpowiadają poszczególni Członkowie Zarządu zgodnie z podziałem czynności.

Regulamin Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” przyjęty Uchwałą RN nr 22/2021 z dnia 27.10.2021 r.

- 4 O terminie i porządku dziennym posiedzenia, Członkowie Zarządu oraz osoby mające uczestniczyć w posiedzeniu Zarządu powinny być zawiadomione na co najmniej dwa dni przed posiedzeniem. Nie dotyczy to posiedzenia Zarządu zwołanego w trybie nadzwyczajnym, uzasadnionym szczególnymi lub nagłymi okolicznościami.

§ 11

W posiedzeniu Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i inne zaproszone osoby.

§ 12

- 1 Dla ważności uchwał Zarządu wymagana jest obecność co najmniej dwóch Członków Zarządu.
- 2 W razie potrzeby, podjęcie uchwały może nastąpić obiegiem, tj. przez podpisanie projektu uchwały kolejno przez poszczególnych Członków Zarządu. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 13

- 1 Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
- 2 Protokół z posiedzenia powinien zawierać:
 - a) numer kolejny i datę posiedzenia,
 - b) nazwiska członków Zarządu i innych osób obecnych na posiedzeniu,
 - c) zwięzłe streszczenie referowanych spraw,
 - d) ustalenia.
- 3 Protokół podpisują obecni na posiedzeniu Członkowie Zarządu i protokolant.
- 4 Plany, sprawozdania, wnioski, uchwały i inne materiały będące przedmiotem obrad powinny być załączone do protokołu.

IV. Postanowienia końcowe

§ 14

- 1 Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Zarząd lub co najmniej dwóch Członków Zarządu lub Członek Zarządu wraz z osobą do tego przez Zarząd upoważnioną (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 z imienną pieczęcią.

§ 15

Zarząd może udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także

Regulamin Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” przyjęty Uchwałą RN nr 22/2021 z dnia 27.10.2021 r. pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

§ 16

1. Do odpowiedzialności Członków Zarządu mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu pracy, Kodeksu cywilnego, Kodeksu Karnego i Prawa spółdzielczego oraz innych przepisów.
2. Zarząd jest zobowiązany do należytej dbałości o mienie spółdzielcze.

§ 17

1. W przypadku przekazywania przez ustępujący Zarząd (lub członka Zarządu) czynności nowemu Zarządowi (członkowi Zarządu), powinien być sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy w dwóch egzemplarzach.
2. Rada Nadzorcza może polecić ustępującemu Zarządowi sporządzenie bilansu Spółdzielni na dany dzień.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazywanych akt i dokumentów dotyczących Spółdzielni, jak również zwięzły opis stanu prowadzonych spraw. Winien on również zawierać wyodrębniony wykaz spraw znajdujących się w trakcie załatwiania i nie załatwionych.
4. Egzemplarze protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazania, otrzymują przekazujący i przejmujący oraz kopia egzemplarza protokołu pozostaje w aktach Spółdzielni, jedną z kopii otrzymuje Rada Nadzorcza.

§ 18

Niniejszy regulamin został uchwalony uchwałą nr 22/2021 Rady Nadzorczej i wchodzi w życie z dniem 27 października 2021 r.

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej


Alicja Drożdż

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Irena Baczkowska-Grzesiak