

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**„KOMUNALNIK ”**

**w TORUNIU**

**REGULAMIN**

**ZARZĄDU**

Tekst jednolity

TORUŃ , wrzesień 2021 r.

I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA

§ 1

Zarząd działa na podstawie:

- 1/ przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. nr. 188, poz. 1848, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych(tj. Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).
- 2/ uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
- 3/ postanowień statutu Spółdzielni.
- 4/ niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni, reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do kompetencji innych organów, a w szczególności:
  - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
  - 2/zawieranie umów: o budowę lokalu, o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 3/ sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej,
  - 4/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5/ zabezpieczenie majątku spółdzielni,
  - 6/ sporządzanie rocznych sprawozdań i rocznego sprawozdania finansowego oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7/ zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości najwyższej sumy zobowiązań określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia.
  - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 9/ współdziałanie z terenowymi organami władzy i samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 11/ podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
  - 12/zawieranie umów o administrowanie nieruchomościami, które nie stanowią własności Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 3

Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie, w szczególności w następujących sprawach:

- 1/ w zakresie działalności na rzecz członków:
  - a/ przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawarcia umów określonych w § 2 ust 2 pkt 2 regulaminu,
  - b/ wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków
- 2/ w zakresie organizacji działalności i gospodarki Spółdzielni:
  - a/ projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni i podziału czynności w Zarządzie,
  - b/ projektów kierunków działania, projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,
  - c/ rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni,
  - d/ projektów uchwał przedstawionych do decyzji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,

- e/ oceny stopnia realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
- f/ sprawozdań ze swojej działalności składanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
- g/ angażowania, awansowania, nagradzania i zwalniania pracowników na stanowiskach kierowniczych i związanych z odpowiedzialnością materialną, o ile nie został ustanowiony kierownik działalności gospodarczej Spółdzielni,
- i/ ustanawiania pełnomocników,
- j/ nabywania i zbywania środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów Spółdzielni.
- k/ wynajmowania lokali użytkowych,
- l/ powoływania komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych komisji,
- ł/ spisywania należności w ciężar strat Spółdzielni,
- m/ ustosunkowywania się do zaleceń polustracyjnych organów kontrolnych.

## II. SKŁAD ZARZĄDU

### § 4

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym z Prezesa i jego Zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza wybiera Prezesa Zarządu, natomiast pozostałych członków Zarządu może wybrać spośród osób wnioskowanych przez Prezesa.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać z ważnych powodów członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## III. ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU

### § 5

1. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu). Prezes Zarządu jest uprawniony do jednoosobowej reprezentacji pracodawcy w sprawach stosunku pracy.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

### § 6

1. Zarząd podejmuje decyzje na posiedzeniach Zarządu w formie uchwał.
2. W sprawach pilnych lub mniejszej wagi podjęcie decyzji może nastąpić poza posiedzeniem tj. przez podpisanie projektu uchwały kolejno przez wszystkich członków Zarządu. Uchwałę uważa się za podjętą z chwilą złożenia ostatniego podpisu. Tak podjęta uchwała powinna być

uwidoczniła w protokół najbliższego posiedzenia Zarządu.

§ 7

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w miesiącu i są protokołowane. Termin posiedzenia wraz z podaniem porządku obrad powinien być podany członkom Zarządu i zaproszonym gościom, co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem.
2. Każdy z członków Zarządu może wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga decyzji Zarządu.
3. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej oraz inne zaproszone osoby.

§ 8

1. Zarząd podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym. Na żądanie każdego z obecnych na posiedzeniu członków Zarządu, uchwały podejmowane są w głosowaniu tajnym.
2. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 9

1. Jeżeli Zarząd otrzyma do realizacji uchwałę Rady Nadzorczej w jego ocenie niezgodną z prawem lub Statutem albo niemożliwą do wykonania z przyczyn obiektywnych, powiadamia o tym Radę Nadzorczą, przekazując na piśmie uzasadnienie.
2. Jeżeli Rada Nadzorcza podtrzymuje swoje stanowisko, Zarząd może zaskarżyć do Sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu.

#### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Zarząd jest zobowiązany składać Radzie Nadzorczej sprawozdania z realizacji planów gospodarczych i innych planów Spółdzielni oraz z wykonania wszystkich uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

§ 11

Zarząd jest zobowiązany do udzielania odpowiedzi na otrzymane skargi i wnioski członków spółdzielni w terminach przewidzianych prawem i statutem Spółdzielni.

§ 12

Tryb przekazywania funkcji, spraw i praw między ustępującym członkiem Zarządu a członkiem przejmującym tę funkcję, sprawy i prawa określa Rada Nadzorcza.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminem oraz nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów decyduje Zarząd, w granicach określonych Statutem Spółdzielni.

§ 14

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/2021 z dnia 29.09.2021 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.  
Traci moc regulamin uchwalony w dniu 22.09.2008 r. Uchwała Nr 7/2008.