

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ALTERNATYWA”
Ul. Więzienna 6
56-100 Wołów

Jednolity tekst przyjęty
Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2018
z dnia 4-06-2018 r

REULAMIN ZARZADU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ALTERNATYWA” w WOŁOWIE

I. POSTANOWIENIA OGOLNE.

§ 1.

Zarząd Spółdzielni działa na podstawie:

- Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z póź. zm.,
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zm.
 - postanowień statutu spółdzielni,
 - niniejszego regulaminu.

§ 2.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu lub powołany Pełnomocnik.
3. Zarząd pełni rolę pracodawcy wobec pracowników Spółdzielni, w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.
4. Zarząd w granicach swoich obowiązków, kompetencji i uprawnień wykonuje uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
5. Zarząd ma obowiązek rozpatrzenia wszelkich wniosków złożonych przez członków Spółdzielni.

II. SKŁAD, TRYB POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA ZARZĄDU.

§ 3.

- 1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy i stanowi go Prezes Zarządu powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą bezwzględną ilością głosów obecnych. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.**
- 2. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Spółdzielni, któremu nie udzielono absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga zwykłej większości głosów i pisemnego uzasadnienia.**
- 3. Prezes Zarządu może w formie pisemnej zrzec się pełnienia funkcji. Zrzeczenie to staje się prawomocne z datą odwołania Prezesa Zarządu przez Radę Nadzorczą.**
- 4. Rada Nadzorcza zawiera z Prezesem umowę zlecenie lub umowę o pracę na okres nieokreślony a także ogólnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności kodeks pracy i przepisy wewnątrzspółdzielcze.**

III. ZAKRES DZIAŁANIA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

§ 4.

- 1. Prezes Zarządu podejmuje decyzje dotyczące działalności Spółdzielni w zakresie zwykłego zarządu, z wyłączeniem spraw zastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawnych lub w statucie oraz w regulaminach wewnątrzspółdzielczych dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.**
- 2. Zakres obowiązków zwykłego zarządu obejmuje:**
 - 2,1- Weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali, właścicieli lokali i najemców,**
 - 2,2- Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,**
 - 2,3- Zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodne z wymaganiami prawa budowlanego,**

- 2,4- Utrzymanie należytego stanu porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości,**
- 2,5- Zapewnienie dla nieruchomości Spółdzielni dostaw energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzenia ścieków i wywozu śmieci,**
- 2,6- Zapewnienie usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,**
- 2,7- Wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości a w szczególności dokonywania napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystania z oświetlenia, wody, gazu, domofonu, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości,**
- 2,8- Usuwania awarii i ich skutków na nieruchomości,**
- 2,9- Ubezpieczenie budynków,**
- 2,10- Opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych od nieruchomości chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,**
- 2,11- Zawieranie umów o dostawy, roboty bądź usługi związane z realizacją zadań wymienionych w pkt. 2,3 do 2-9, kontrola prawidłowości w wykonania tych umów oraz ich rozwiązanie w przypadku gospodarczo uzasadnionych,**
- 2,12- Reprezentacja ogółu właścicieli lokali w sprawach dotyczących Spółdzielni Mieszkaniowej „ALTERNATYWA” przed sądami i poza sądami,**
- 2,13- Przygotowanie, zwoływanie zebrań członków spółdzielni i władz spółdzielni,**
- 2,14- Przygotowanie projektów planu gospodarczego i korekt tego planu – w tym przychodów i wydatków z funduszu remontowego Spółdzielni,**
- 2,15- Przygotowanie rozliczeń planu gospodarczego, w tym rozliczeń funduszu remontowego,**
- 2,16- Otwarcie rachunków bankowych dla Spółdzielni i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy,**
- 2,17- Dokonywane, wszelkich wymaganym prawem, rejestracji spółdzielni,**

2,18- Pobieranie i windykacja należności z tytułu wydatków eksploatacyjnych,

2,19- Organizowanie, kierowanie oraz nadzorowanie pracy zatrudnionych pracowników,

2,20- Przyjmowanie interesantów w sprawach dotyczących Spółdzielni w tym w sprawach skarg i wniosków,

2,21- Przygotowanie materiałów pod decyzje władz Spółdzielni,

2,22- Zapewnienie realizacji wszystkich decyzji władz Spółdzielni,

2,23- Wykonywanie wszystkich obowiązków wynikających z ustawowych obowiązków w tym prawa spółdzielczego.

3. Zakres kompetencji Zarządu obejmuje:

3,1- Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie z tym związanych czynności organizacyjnych i finansowych,

3,2-Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

3,3- Sporządzanie rocznych sprawozdań i przedkładanie do zatwierdzenia uprawnionym organom Spółdzielni,

3,4- Zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

3,5- Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach uchwalonych przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie,

3,6- Zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie bądź wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,

3,7- Zawieranie z członkami Spółdzielni umów o ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności lokalu,

3,8- Określanie przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości Spółdzielni,

3,9- Wnioskowanie do Rady Nadzorczej o uchwalenie zmian wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaż,

3,10- Współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

IV. ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

§ 5.

- 1. Zarząd może udzielić członkowi Spółdzielni pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.**
- 2. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.**
- 3. Prezes Spółdzielni zobowiązany jest do zapewnienia funkcjonowania Spółdzielni w czasie swej nieobecności poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw.**
- 4. Decyzję dotyczące Prezesa Zarządu Spółdzielni w sprawach:**
 - urlopu wypoczynkowego,**
 - szkolenia i akceptacji kosztów szkolenia,**
 - delegacji,**

Podejmuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – zastępca lub członek Rady Nadzorczej.

§ 6.

Prezes Zarządu Spółdzielni uczestniczy w posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedkładając niezbędne materiały i udzielając informacji i wyjaśnień.

V. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

§ 7.

- 1. Prezes Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę odwołania Prezesa oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.**
- 2. Prezes odpowiada wobec Spółdzielni z szkodę wyrządzoną działaniem lub zachowaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.**

VI. POSTANOWIENIA KONCOWE.

§ 8.

- 1. Przekazanie przez ustępującego Prezesa Spółdzielni obowiązków nowemu Prezesowi następuje protokołem zdawczo-odbiorczym przy udziale upoważnionych przedstawicieli Rady Nadzorczej.**
- 2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazanych do załatwienia spraw, akt, dokumentów itp., jak również przekazywanych agent Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień finansowo –księgowych. Należy również załączyć opis spraw znajdujących się w trakcie załatwiania i nie załatwionych z podaniem przyczyny.**
- 3. Egzemplarze protokołu podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania otrzymują zdający i przejmujący. Jeden egzemplarz protokołu pozostaje w aktach Spółdzielni.**

§ 9.

- 1. Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2018 z dnia 4-06-2018 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.**

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Kamiński**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Tadeusz Dziuda**

