

REGULAMIN ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „ROZŁOGI”

§ 1

Zarząd Spółdzielni, zwany dalej „Zarządem” działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 - z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 14. czerwca 2007r – o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Zarząd składa się z trzech członków: Prezesa, Zastępcy Prezesa oraz członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu są wybierani przez Radę Nadzorczą.
3. Ustanie członkostwa w Zarządzie określa § 31 ust. 3 Statutu.
4. Wyboru członków Zarządu ,w tym Prezesa, dokonuje Rada Nadzorczą w drodze konkursu.
5. Członek Zarządu może być odwołany przez Radę Nadzorczą w każdym czasie w drodze uchwały podjętej w głosowaniu tajnym, przy czym suma głosów oddanych za odwołaniem musi być większa od połowy składu Rady plus 1 głos, oraz przez Walne Zgromadzenie w przypadku nie udzielenia absolutorium.

§ 3

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawie - Prawo spółdzielcze lub statucie Spółdzielni dla innych organów Spółdzielni.
3. Z członkami Zarządu, którzy mają być zatrudnieni w Spółdzielni, Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska, na podstawie umowy o pracę **albo powołania**.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 4

1. Zarząd w zakresie swojej właściwości podejmuje uchwały, a w sprawach nie wymagających uchwał działa przez członków Zarządu zgodnie z ustalonym w niniejszym regulaminie zakresem ich czynności.
2. Do właściwości Zarządu należy **zarządzanie bieżącą działalnością Spółdzielni** dokonywanie czynności prawnych, w tym podejmowanie uchwał we wszystkich sprawach, które według Statutu nie należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia ani Rady Nadzorczej **oraz nie są zastrzeżone dla tych organów w ups i w usm** , a w szczególności:
 - 1/ **zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu ;**
 - 2/ zawieranie umów o budowę lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;
 - 3/ **dokonywanie w imieniu Spółdzielni przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych , garaży i udziału w wielostanowiskowych lokalach garażowych ;**
 - 4/ **przekształcanie Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności ;**
 - 5/ **zawieranie umów o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ;**
 - 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania członków do Spółdzielni;
 - 7/ składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wobec jej członków i uchylanie się od złożonych oświadczeń woli na podstawie obowiązujących przepisów prawa;
 - 8/ sporządzanie projektów planów rozwoju działalności gospodarczej oraz projektów programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 9/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów oraz dokonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, w tym inwestycji;
 - 10/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni;
 - 11/ **sporządzanie rocznych sprawozdań: z działalności Zarządu i finansowego** oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 12/ sporządzanie projektów oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oraz projektu pokrycia strat bilansowych;
 - 13/ sporządzanie projektów innych uchwał, podejmowanych przez Walne Zgromadzenie;
 - 14/ udzielanie pełnomocnictw;
 - 15/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań **do wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia ;**

- 16/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami;
 - 17/ współdziałanie z terenowymi organami administracji rządowej i organami samorządu terytorialnego;
 - 18/ **zwolywanie Walnego Zgromadzenia i obsługa posiedzeń Walnego Zgromadzenia ;**
 - 19/ **obsługa posiedzeń Rady Nadzorczej zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą ;**
 - 20/**zawieranie umów o najem lokali , miejsc postojowych i powierzchni reklamowych oraz umów o dzierżawę terenu.**
3. Prezes Zarządu i każdy z członków Zarządu może wnieść pod obrady Zarządu projekt uchwały także w sprawie nie wymienionej w ust. 2, którą Zarząd jest obowiązany rozpatrzyć.
 4. Sprawy nie wymagające uchwały Zarządu należą do zakresu czynności Prezesa i poszczególnych członków Zarządu

§ 5

1. Zarząd prowadzi biuro Spółdzielni, podejmuje decyzje kolegalnie w sprawach nie zastrzeżonych dla innych organów.
2. **Zakres czynności dla poszczególnych członków Zarządu określa Regulamin Organizacyjny Spółdzielni.**
3. Podziału czynności dokonuje Zarząd w formie uchwały:

§ 6

Po uprzednim udzieleniu zgody przez Radę Nadzorczą, Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 7

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik (**zgodnie z zapisem w KRS**).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 8

1. Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach, w których bierze udział co najmniej dwóch członków Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes, a w czasie jego nieobecności - zastępca Prezesa Zarządu.
3. Posiedzenia Zarządu odbywają się przynajmniej raz w miesiącu, zgodnie planem pracy Zarządu.
4. Prezes Zarządu zwołuje posiedzenia także dla rozpoznania spraw nie cierpiących zwłoki.
5. Plan pracy Zarządu uchwała Zarząd.

§ 9

1. W posiedzeniach Zarządu, na jego zaproszenie, mogą uczestniczyć z głosem doradczym:
 - a. przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - b. wyznaczeni referenci spraw,
 - c. przedstawiciel związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej,
 - d. inne zaproszone osoby.
2. Porządek dzienny posiedzenia Zarządu powinien zawierać:
 - 1) przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia zarządu,
 - 2) sprawozdanie Prezesa lub jego zastępcy z realizacji uchwał Zarządu i zaleceń Rady Nadzorczej,
 - 3) sprawy wynikające z planu posiedzeń,
 - 4) sprawy bieżące.

§ 10

1. Posiedzeniom Zarządu przewodniczy Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności - zastępca Prezesa.
2. Z posiedzeń Zarządu sporządza się protokół, który powinien zawierać:
 - numer kolejny i datę,
 - wykaz osób obecnych na posiedzeniu,
 - porządek dzienny posiedzenia,
 - zwięzłe streszczenie referowanych spraw,
 - treść powziętych uchwał,
 - wyniki głosowania.

Protokoły z posiedzeń Zarządu umieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni zgodnie z regulaminem.

3. Członek Zarządu, który głosował przeciwko uchwale, może wnieść zastrzeżenia do protokołu z posiedzenia. Wniesienie zastrzeżenia nie zwalnia członka Zarządu z obowiązku stosowania się do decyzji podjętej przez większość członków Zarządu.
4. Protokół z posiedzenia Zarządu podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
5. Prezes Zarządu wyznacza pracownika do prowadzeniu rejestru uchwał i przechowywania dokumentacji z posiedzeń Zarządu.
6. Rejestr uchwał powinien zawierać:
 - 1) kolejny numer i datę podjęcia uchwały,
 - 2) treść uchwały,
 - 3) wskazanie osoby odpowiedzialnej za realizację uchwały,
 - 4) planowany i rzeczywisty termin realizacji uchwały.
7. Prezes Zarządu przekazuje podjęte uchwały komórkom organizacyjnym właściwym do ich wykonania oraz zapewnia kontrolę wykonania tych uchwał.

§ 11

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady zarządu referuje Prezes lub przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Prezesa.
3. Za należyte przygotowanie materiałów, które mają być przedmiotem posiedzenia, odpowiadają członkowie Zarządu zgodnie z podziałem czynności.
4. Każdy z członków Zarządu może przed rozpoczęciem posiedzenia, wnieść do porządku obrad sprawę którą jego zdaniem wymaga kolegiального rozstrzygnięcia.
5. Członkowie Zarządu współdziałają w realizacji uchwał przyjętych przez organy Spółdzielni.

§ 12

Prezes udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłoszeń.

§ 13

1. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów członków Zarządu biorących udział w posiedzeniu.
2. Do podejmowania uchwał Zarządu wymagana jest obecność dwóch członków Zarządu.
3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne zarządza Prezes, jeżeli zażąda tego jeden z członków Zarządu obecnych na posiedzeniu.
5. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie Prezesa : „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
7. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania członkowie Zarządu, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „za”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „przeciw „.

§ 14

Zarząd zobowiązany jest do:

- 1) uczestniczenia na zaproszenie w posiedzeniach Rady Nadzorczej udzielania stosownych wyjaśnień;
- 2) dokonywania okresowych analiz wyników działalności Spółdzielni oraz przedstawiania Radzie Nadzorczej okresowych sprawozdań.

§ 15

1. Członkowie Zarządu kierują pracami podporządkowanych im bezpośrednio komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy.
2. Członkowie zarządu w wykonywaniu czynności, o których mowa w ust 1, wydają decyzje i zarządzenia w zakresie spraw nie zastrzeżonych do kolegialnej decyzji Zarządu.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwałą nr.....w dniu 23 czerwca 2015 r. i zastępuje Regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 29 listopada 2007 r.