

# REGULAMIN

## Zarządu Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach (tekst jednolity z dnia 01.10.2021 roku)

### I. Podstawy prawne działania

#### § 1

Zarząd Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” zwany dalej Zarządem działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Statutu Spółdzielni,
- 4) niniejszego Regulaminu.

### II. Skład i organizacja Zarządu

#### § 2

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa, Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych oraz Członka Zarządu – Głównej Księgowej, wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
2. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.
3. Kandydat na Członka Zarządu powinien posiadać wiedzę oraz umiejętność kierowania i organizowania pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.

#### §3

1. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie może ponadto odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
3. Odwołanie członków Zarządu następuje zwykłą większością głosów, w głosowaniu tajnym.

#### §4

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka/ członków Zarządu na czas niezbędny do wyboru Zarządu w pełnym składzie, nie dłuższy jednak niż 3 miesiące.
2. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy a z którymi umowa zlecenia. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę.
3. Członek Zarządu może złożyć rezygnację z funkcji członka Zarządu. Rezygnacja składana jest na piśmie lub ustnie do protokołu Rady Nadzorczej.

1

4. Rezygnacja z funkcji członka Zarządu jest skuteczna z chwilą dojścia do wiadomości Rady Nadzorczej, z tym że Rada Nadzorcza może ustalić inną datę ustania członkostwa w Zarządzie, nie później niż w ciągu jednego miesiąca kalendarzowego od daty złożenia rezygnacji.

#### § 5

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

### III. Reprezentacja

#### § 6

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa:
  - 1) do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej i z wyłączeniem spraw zastrzeżonych w Statucie do decyzji kolegialnych Zarządu,
  - 2) do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Ustanowienie pełnomocnika nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie.
4. Kierownikiem Spółdzielni jako Pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy jest Prezes Zarządu albo Kierownik bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

### IV. Kompetencje i organizacja pracy Zarządu

#### § 7

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni, reprezentuje ją na zewnątrz oraz działa w jej imieniu.
2. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółdzielni niezastrzeżonych ustawą i Statutem do kompetencji Innych organów oraz sprawuje kontrolę i nadzór nad wykonywaniem tych decyzji.
3. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków oraz zawierania umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, umów o budowę lokalu, przeniesienia własności lokalu lub oddania w najem lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, lokali użytkowych i garaży,
  - 2) sporządzanie projektów kierunków działania, planów gospodarczych, programów działalności społecznej i kulturalno — oświatowej, oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) ustalanie wysokości opłat za lokale,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzenie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz przedkładania ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, z tym że zaciągnięcie kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) współdziałanie z terenowymi organami samorządowymi i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 11) uchwalanie regulaminu wynagradzania, regulaminu pracy oraz regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych – o ile taki fundusz jest utworzony w Spółdzielni – dla pracowników Spółdzielni oraz przygotowywanie projektów regulaminów w innych sprawach,
  - 12) podjęcie uchwały o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości,
  - 13) *(skreślony)*,
  - 14) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o:
    - a) *(skreślony)*,
    - b) *(skreślony)*,
    - c) wyrażenie zgody na skierowanie do sądu pozwu o orzeczenie przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach przewidzianych w art. 11 ust. 1(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - d) w innych sprawach przewidzianych prawem lub statutem Spółdzielni,
  - 15) umarzanie należności przysługujących Spółdzielni od użytkowników lokali z tytułu odsetek od zaległości w opłatach za korzystanie z lokali do kwoty 300 zł,
  - 16) tworzenie odpisów aktualizujących należności oraz uznania należności za nieściągalne.
4. W sprawach niewymienionych w ustępie 3 bieżące decyzje podejmuje poszczególni członkowie Zarządu według następującego podziału czynności:
- a) do Prezesa Zarządu należą sprawy:
    - 1) kierowania pracami Zarządu,
    - 2) reprezentowania Spółdzielni wobec władz państwowych i administracyjnych, organizacji spółdzielczych oraz innych osób i instytucji,
    - 3) pracownicze,
    - 4) członkowsko - mieszkaniowe,
    - 5) prawne,
    - 6) organizacyjno - samorządowe,
    - 7) bhp, ppoż. i obrony cywilnej,
    - 8) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
    - 9) informatyki, z wyjątkiem informatyki działu księgowości,
  - b) do Zastępcy Prezesa ds. Techniczno - Eksploatacyjnych należą sprawy:
    - 1) gospodarki zasobami mieszkaniowym,
    - 2) techniczno - eksploatacyjne (remonty, przeglądy techniczne),
    - 3) inwestycje,



- 4) gospodarki lokalami użytkowymi,
  - 5) administracyjno- gospodarcze,
  - 6) wymienione w punkcie a) w przypadku nieobecności Prezesa Zarządu,
- c) do Członka Zarządu - Głównej Księgowej należą sprawy:
- 1) finansów Spółdzielni i rachunkowości,
  - 2) kosztów, podatków, sprawozdawczości statystycznej,
  - 3) opłat za używanie lokali (tzw. czynszowych),
  - 4) rozliczeń wkładów,
  - 5) informatyki działu księgowości.
5. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 8

1. Zarząd podejmuje decyzje na posiedzeniach Zarządu w formie uchwał.
2. W sprawach pilnych lub mniejszej wagi podjęcie uchwały może nastąpić poza posiedzeniem, tj. przez podpisanie projektu uchwały kolejno przez wszystkie osoby pełniące funkcję członków Zarządu. Uchwałę uważa się za podjętą w chwili złożenia ostatniego podpisu.
3. Uchwała Zarządu może zostać przez Zarząd zmieniona lub uchylona, o ile osoba trzecia nie nabyła na podstawie tej uchwały uprawnień.

#### § 9

1. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów za i przeciw danej uchwale decyduje głos Prezesa Zarządu.
2. Do ważności uchwał podejmowanych na posiedzeniu konieczna jest obecność na posiedzeniu większości osób pełniących funkcję członków Zarządu, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku gdy nieobecność członka Zarządu na posiedzeniu wynika z jego usprawiedliwionej nieobecności (np. choroby lub urlopu), uchwały Zarządu mogą być ważne podjęte na posiedzeniu także wówczas, gdy w posiedzeniu uczestniczy mniejsza liczba członków Zarządu niż wskazana w ust. 2.
4. Zarząd podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym. Na żądanie każdego z obecnych na posiedzeniu członków Zarządu uchwały podejmowane są w głosowaniu tajnym.
5. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 10

1. Posiedzenie Zarządu zwołuje i prowadzi Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności inny członek Zarządu wskazany przez Prezesa Zarządu.

2. Prezes Zarządu koordynuje prace Zarządu Spółdzielni oraz ustala porządek posiedzeń Zarządu. W razie nieobecności Prezesa czynności te wykonuje inny członek Zarządu wskazany przez Prezesa Zarządu.
3. Każdy z członków Zarządu może wnieść na posiedzenie Zarządu sprawę, która jego zdaniem wymaga kolegiального rozstrzygnięcia.
4. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz w miesiącu.
5. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym: przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady upoważniony przez Radę oraz inne osoby zaproszone.
6. Obsługę posiedzeń Zarządu sprawuje osoba zatrudniona na stanowisku do spraw organizacyjno-samorządowych i spraw pracowniczych, która odpowiada za prawidłowe i terminowe przygotowanie materiałów.

#### § 11

1. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokoły podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
2. Protokoły powinny zawierać:
  - 1) numer kolejny i datę posiedzenia,
  - 2) listę obecnych uczestników posiedzenia, która stanowi załącznik do protokołu,
  - 3) porządek obrad,
  - 4) zwięzłe streszczenie referowanych spraw oraz krótki przebieg dyskusji,
  - 5) treść podjętych uchwał i wyniki głosowania,
  - 6) wykaz załączników stanowiących integralną treść protokołu.
3. Materiały będące przedmiotem obrad winny być załączone do protokołu.
4. Protokoły podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu oraz protokolant.

#### § 12

Kierowanie Spółdzielnią w sprawach niezastrzeżonych do organów kolegialnych Spółdzielni, należy do prezesa Zarządu.

#### § 13

Do zakresu czynności Prezesa Zarządu z tytułu jego funkcji, o których mowa w § 12 należy w szczególności:

- 1) koordynowanie i nadzorowanie pracy członków Zarządu w toku bieżącej realizacji zadań gospodarczych, realizacji uchwał Rady Nadzorczej oraz uchwał Zarządu Spółdzielni.

- 2) pełnienie funkcji reprezentacyjnych Spółdzielni – bez prawa do jednoosobowego składania oświadczeń woli za Spółdzielnię – a także upoważnianie członków Zarządu i pracowników Spółdzielni do pełnienia tych funkcji,
- 3) bieżące informowanie członków Zarządu w ważniejszych zagadnieniach wynikających z reprezentowania Spółdzielni.

§ 14

W czasie nieobecności Prezesa Zarządu, jego obowiązki wykonuje inny członek Zarządu wyznaczony przez Prezesa Zarządu.

§ 15

Prezes Zarządu może wstrzymać wykonanie decyzji członka Zarządu z własnej inicjatywy, bądź na wniosek innego członka Zarządu. Rozstrzygnięcie w takiej sprawie winno nastąpić na niezwłocznie zwołanym posiedzeniu Zarządu.

**V. Postanowienia końcowe**

§ 16

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

§ 17

Przekazanie agend przez ustępującego członka Zarządu, dokonuje się protokołem zdawczo – odbiorczym przy udziale prezesa lub jego zastępcy, w obecności przedstawiciela Rady Nadzorczej.

§ 18

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 336/11/2009 z dnia 17.11.2009.

Niniejszy tekst jednolity obejmuje zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą:

- w dniu 15.10.2018 r. – uchwała nr 528/2018,
- w dniu 27.09.2021 r. – uchwała nr 684/2021, obowiązujące od dnia 28 września 2021 r.

**ZARZĄD SPÓŁDZIELNI**

Wyznaczony członek Rady Nadzorczej  
czasowo pełniący funkcję Członka Zarządu  
- Z-psy Prezesa ds. Techn. - Eksploat.

  
Halina Jędrzyk

PREZES ZARZĄDU

  
Sabina Kazieczko