

REGULAMIN ZARZĄDU
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze
-tekst jednolity na dzień 17 lutego 2015 roku -

§ 1

1. Zarząd jest statutowym organem Spółdzielni, który kieruje jej działalnością, reprezentuje ją na zewnątrz i odpowiada za całokształt jej działalności.
2. Zarząd działa na podstawie :
 - 1) ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity (tekst jednolity Dz.U.2013.1443),
 - 2) ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2013.1222),
 - 3) statutu Spółdzielni,
 - 4) niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa i dwóch zastępców.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu jest podejmowana większością 2/3 głosów.
3. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 3

Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością biura Spółdzielni oraz wypełnia rolę pracodawcy w stosunku do pracowników etatowych Spółdzielni w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.

§ 4

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawach, o których mowa w § 1 ust.2 lub statucie dla innych organów, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia osób na członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - 4) skreślony
 - 5) skreślony
 - 6) skreślony

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach,
- 8) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
- 9) zawieranie umów o ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 10) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży oraz ustalanie stawek najmu,
- 11) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu w wypadkach przewidzianych statutem,
- 12) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 13) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 14) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 15) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków do zatwierdzenia,
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
- 17) zaciąganie, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie Członków,
- 18) udzielanie pełnomocnictw,
- 19) przygotowywanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 20) przygotowywanie projektów uchwał przedstawianych do decyzji Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej,
- 21) występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie lub wykreślenie członków ze Spółdzielni lub o podjęcie uchwały w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 22) uchwalanie regulaminów, które nie są zastrzeżone do kompetencji innych organów, w tym regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni (za wyjątkiem wynagradzania Zarządu) i regulaminu pracy,
- 23) nabywanie lub zbywanie składników majątkowych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów Spółdzielni,
- 24) odpisywanie w straty, umarzanie należności, rozkładanie spłaty należności na raty, przesuwanie terminu wnoszenia opłat za używanie lokalu,
- 25) ustosunkowywanie się do zaleceń polustracyjnych oraz wniosków innych organów kontrolnych,
- 26) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,

27) zwoływanie Zebrań Mieszkańców i Zebrań Rad Nieruchomości w przypadkach określonych w regulaminie Rady Nieruchomości.

2. Sprawy wymienione w ust.1 Zarząd rozpatruje kolegalnie.

§ 5

Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków oraz Radzie Nadzorczej.

§ 6

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresach między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na dwa tygodnie. Zarząd pracuje zgodnie z okresowymi planami pracy ustalonymi przez Zarząd.
3. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu, który ustala pisemnie termin i porządek obrad posiedzenia zawiadamiając o tym członków Zarządu na jeden dzień przed jego terminem.
4. Każdy z członków Zarządu może wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga decyzji Zarządu.
5. Uchwały są podejmowane w głosowaniu jawnym, chyba że Zarząd zadecyduje inaczej. Uchwałę Zarządu uważa się za podjętą jeżeli głosowało za nią co najmniej dwóch członków Zarządu.
6. Przy podejmowaniu uchwały, w przypadku niejednomyślnego jej podjęcia, należy do protokołu z posiedzenia Zarządu – oprócz ilości: głosów oddanych za uchwałą bądź przeciw uchwale, członków wstrzymujących się od głosu – wpisać odrębnie imiona i nazwiska członków :
 - 1) głosujących za uchwałą,
 - 2) głosujących przeciw uchwale,
 - 3) wstrzymujących się od głosu.Członek głosujący przeciw uchwale, w razie jej podjęcia, może złożyć swoje zdanie odrębne na piśmie wraz z uzasadnieniem najpóźniej na najbliższym posiedzeniu Zarządu.
Głosowanie przeciw uchwale nie zwalnia członka Zarządu z obowiązku stosowania się do decyzji podjętej przez większość członków Zarządu.
7. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny przedstawiciel Rady Nadzorczej przez nią upoważniony oraz inne zaproszone osoby.
9. Zarząd prowadzi rejestr swoich uchwał.

10. Dokumentacja z posiedzeń Zarządu przechowywana jest w biurze Spółdzielni.

§ 7

1. Posiedzenia Zarządu są protokółowane.
2. Protokół powinien zawierać :
 - 1) kolejny numer (licząc od początku roku kalendarzowego),
 - 2) datę posiedzenia,
 - 3) imiona i nazwiska oraz stanowiska służbowe osób biorących udział w posiedzeniu,
 - 4) porządek obrad,
 - 5) zwięzłe omówienie kolejnych spraw objętych porządkiem obrad,
 - 6) wypowiedzi w dyskusji,
 - 7) dokładną treść podjętych uchwał oraz wyniki głosowania z uwzględnieniem zasad określonych w § 6 ust.6,
 - 8) terminy i sposób wykonania poszczególnych uchwał oraz imiona i nazwiska osób odpowiedzialnych za wykonanie,
 - 9) wymienienie załączników stanowiących integralną część protokołu.
3. Protokół z posiedzenia Zarządu podpisują wszyscy obecni na nim członkowie Zarządu, po jego zatwierdzeniu na następnym posiedzeniu Zarządu.

§ 8

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

§ 9

1. Członkowie Zarządu kierują i nadzorują działalność przypisanych im komórek organizacyjnych Spółdzielni, zgodnie ze strukturą organizacyjną i regulaminem organizacyjnym Spółdzielni, który określa podział czynności między członkami Zarządu.
2. Członkowie Zarządu odpowiadają za prawidłowe i terminowe załatwianie spraw, wprowadzanie w życie i realizację uchwał organów statutowych Spółdzielni oraz przygotowywanie materiałów, wniosków i opinii na

posiedzenia organów statutowych Spółdzielni - przez komórki organizacyjne, którymi kierują i nadzorują.

3. Prezes koordynuje pracę Zarządu, a nadto :
 - a) zwołuje posiedzenia Zarządu,
 - b) ustala porządek obrad,
 - c) przewodniczy posiedzeniom Zarządu.
4. W przypadku nieobecności prezesa Zarządu jego prawa i obowiązki wykonuje zastępca prezesa ds.gzm.

§ 10

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. 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.
3. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których :
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, zabieganie o te same tereny inwestycyjne,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
4. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
5. Członek Zarządu Spółdzielni działający na jej szkodę podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
6. Członek Zarządu, który nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
7. Członek Zarządu, który wbrew przepisom ustawy Prawo spółdzielcze :
 - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia Członkówpodlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
8. Członek Zarządu, który ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub

lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

§ 11

1. Przekazywanie i przejmowanie funkcji prezesa Zarządu i jego zastępców odbywa się w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazywanych akt i dokumentów z opisem prowadzonych spraw, w tym spraw znajdujących się w trakcie załatwiania i nie załatwionych.

§ 12

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 29/2003 w dniu 14 października 2003 roku i obowiązuje od następnego dnia po tej dacie.

§ 13

Z dniem wejścia w życie nowego regulaminu traci moc regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 28.02.1996r. uchwałą nr 18/96.