

REGULAMIN

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”

Na podstawie § 45 ust. 2 Statutu SM „STROP” - dla sprawnego kierowania działalnością Spółdzielni i wykonywania zadań statutowych przez Zarząd - uchwała się Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, w brzmieniu:

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, zwany dalej „Zarządem”, działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.) zwanej dalej „ustawą” oraz postanowień Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo, nie rzadziej niż dwa razy w miesiącu, posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie, statucie lub regulaminie innym organom Spółdzielni, należy do Zarządu.

§ 3

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków – Prezesa i jednego lub dwóch Wiceprezesów wybranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą lub wyłonionych w drodze konkursu ogłoszonego przez Radę.
 2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, w ramach obowiązującej struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie Kodeksu Pracy.
 4. Odwołanie członka zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy. Odwołanemu członkowi Zarządu, bez względu na pełnioną funkcję, przysługuje prawo do wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy, a rozwiązanie stosunku pracy może nastąpić w trybie przewidzianym Kodeksem Pracy z zachowaniem uprawnień do odprawy z tego kodeksu wynikających.
- Przepisy o zakazie konkurencji stosuje się odpowiednio (§ 15 Regulaminu).

II. Zakres działania Zarządu

§ 4

1. Zarząd w granicach ustalonych ustawą i statutem prowadzi działalność zapewniającą realizację celów i zadań statutowych Spółdzielni a nadto wykonuje czynności, o których mowa w § 2 pkt 1 Regulaminu, o ile ich zakres nie jest zastrzeżony w Statucie innym organom Spółdzielni.

2. Zarząd, kierując kolegialnie działalnością Spółdzielni, podejmuje wszelkie decyzje oraz kontroluje i nadzoruje ich wykonywanie dbając o dobrze rozumiany interes członków Spółdzielni, a nadto organizuje i inicjuje przedsięwzięcia związane z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

§ 5

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie w szczególności w następujących sprawach:

- 1) przyjęcia członków do Spółdzielni w trybie art. 3 ust. 3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) zawierania umów o budowę lokali, umów o ustanawianie lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, bądź odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także zawierania umów najmu lokali w Spółdzielni,
- 3) podejmowania czynności związanych z przenoszeniem własności lokali, w tym określania przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
- 4) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
- 5) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
- 6) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
- 7) sporządzania rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych przedkładanych do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
- 8) zwoływania Walnego Zgromadzenia i zebrań mieszkańców,
- 9) składania wniosków do sądu o wpisy do rejestru Spółdzielni zatwierdzonych uchwałą Walnego Zgromadzenia zmian w Statucie Spółdzielni i sprawozdań finansowych, a także uchwalonych przez Radę Nadzorczą zmian dotyczących Zarządu tj. jego składu bądź uprawnień,
- 10) poddania Spółdzielni lustracji, stosownie do postanowień art. 91 Ustawy Prawo spółdzielcze i § 109 Statutu Spółdzielni,
- 11) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 12) udzielania pełnomocnictw, do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych,
- 13) współdziałania z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 14) zawierania innych umów związanych z działalnością Spółdzielni,
- 15) opracowania projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni do przedłożenia i zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, zawieranie umów o pracę, ustalanie wynagrodzeń za pracę i zakresu obowiązków dla poszczególnych stanowisk pracy, dysponowanie funduszem socjalnym,
- 16) opracowania regulaminu pracy i zasad wynagradzania pracowników,
- 17) realizacji zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

2. Decyzje kolegialne w sprawach, o których mowa w punkcie 1, podejmowane są co do zasady w formie uchwał. Zaciąganie kredytów bankowych wymaga zgody Rady Nadzorczej, wyrażonej w formie uchwały.

3. Decyzje indywidualne w sprawach zwykłego zarządu i małej wagi, mogą podejmować poszczególni członkowie Zarządu na podstawie podziału czynności, o których mowa w § 10 Regulaminu. Treść każdej decyzji winna być podana do wiadomości członkom Zarządu oraz Głównej Księgowej i pełnomocnikom na najbliższym posiedzeniu.

III. Organizacja pracy Zarządu

§ 6

1. Zarząd reprezentowany jest przez prezesa, który zwołuje posiedzenia Zarządu i im przewodniczy oraz pozostaje w stałej łączności z przewodniczącym Rady Nadzorczej. Podczas jego nieobecności obowiązki te przejmuje wiceprezes. Posiedzenie Zarządu może być zwołane i odbywać się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość albo w trybie hybrydowym.

2. Prezes Zarządu ustala termin i porządek obrad posiedzenia. Porządek obrad powinien przewidywać rozpatrzenie spraw wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni i zgłaszanych wniosków poszczególnych działów organizacyjnych Spółdzielni..

3. Każdy z członków Zarządu przed rozpoczęciem posiedzenia może wnieść na porządek obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga kolegialnego rozstrzygnięcia.

4. Za prawidłowe przygotowanie materiałów, które mają być przedmiotem obrad, odpowiada właściwy członek Zarządu, zgodnie z podziałem czynności, o których mowa w § 10.

5. O posiedzeniach Zarządu i porządku obrad zainteresowani powinni być zawiadomieni, co najmniej na dwa dni przed posiedzeniem w sposób zwyczajowo przyjęty.

IV. Tryb podejmowania uchwał

§ 7

1. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów decyduje głos prezesa Zarządu.

2. W sprawach niecierpiących zwłoki - o ile natychmiastowe zwołanie posiedzenia Zarządu w trybie § 6 pkt 5 Regulaminu nie jest możliwe - podjęcie decyzji może nastąpić obiegiem jak również w drodze elektronicznej.

3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

4. Zarząd zbiera się w pełnym składzie osobowym wraz z Główną Księgową i pełnomocnikami Zarządu. W przypadku konieczności omówienia danego tematu mogą być zaproszeni odpowiedzialni za dany temat pracownicy. W posiedzeniu Zarządu mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej oraz powołani rzeczoznawcy i inne zaproszone w charakterze gości osoby.

§ 8

1. Posiedzenia Zarządu są protokołowane przez pracownika – protokolanta wyznaczonego przez Zarząd oraz mogą być rejestrowane elektronicznie.

2. Protokoły powinny zawierać datę i kolejny numer posiedzenia, nazwiska członków Zarządu i innych osób obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, zwięzłe omówienie spraw objętych porządkiem obrad, treść podjętych uchwał i ewentualne zdania odrębne członków Zarządu przeciwko uchwałom oraz terminy wraz ze wskazaniem osób, którym powierzono nadzór nad ich wykonaniem. Plany, sprawozdania, wnioski i inne materiały będące przedmiotem obrad i uchwał powinny być załączone do oryginału protokołu.

3. Protokoły podpisuje Prezes Zarządu oraz protokolant, najpóźniej na następnym posiedzeniu Zarządu. Podjęte na posiedzeniu uchwały podpisują członkowie Zarządu. Członek Zarządu odmawiający podpisania treści uchwały, niezależnie od wniesionego do protokołu zdania odrębnego, składa w przeciągu 7 dni pisemne uzasadnienie w tym zakresie, które następnie winno być dołączone do protokołu.

V. Zakres zadań

§ 9

1. W okresie między posiedzeniami Zarządu ogólne kierownictwo, nadzór i kontrola całokształtu bieżącej działalności Spółdzielni należy do prezesa Zarządu, z uwzględnieniem postanowień § 6 ust. 1.

2. Zarząd może ustanowić pełnomocników do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, którzy podejmują czynności w ramach udzielonego im pełnomocnictwa.

§ 10

1. Członkowie Zarządu i pełnomocnicy w ramach udzielonych im pełnomocnictw kierują pracami podporządkowanych im bezpośrednio komórek organizacyjnych Spółdzielni, stosownie do podziału czynności zgodnego z zakresem obowiązków i obowiązującą strukturą organizacyjną Spółdzielni.

2. Członkowie Zarządu i pełnomocnicy w ramach udzielonych im pełnomocnictw, w wykonaniu czynności, o których mowa w ust. 1 wydają w zakresie niezastrzeżonym dla kolegialnych decyzji Zarządu - zarządzenia niezbędne dla prawidłowej realizacji powierzonych im zadań. Przedkładają i referują na posiedzeniach Zarządu wnioski i są odpowiedzialni za wprowadzenie w życie uchwał Zarządu przez podległe im bezpośrednio komórki organizacyjne Spółdzielni.

3. Prezes może wstrzymać wykonanie decyzji członka Zarządu lub pełnomocnika Zarządu, któremu w takim przypadku przysługuje prawo przedstawienia sprawy do rozstrzygnięcia przez Zarząd.

§ 11

Zarząd jest obowiązany:

- 1) uczestniczyć - na zaproszenie Rady Nadzorczej - w posiedzeniach Rady oraz udzielać potrzebnych wyjaśnień względnie przedstawić żądane materiały i dowody,
- 2) dokonywać okresowej (półrocznej) analizy wyników działalności Spółdzielni oraz przedstawiać Radzie Nadzorczej odpowiednie sprawozdanie i wnioski w tym zakresie,
- 3) zwoływać i organizować zebrania mieszkańców i Walne Zgromadzenie, uczestniczyć na zaproszenie w posiedzeniach Rad Osiedli,
- 4) zabezpieczyć obsługę prawną i techniczną posiedzeń Rady Nadzorczej, jej Prezydium i stałych Komisji.

§ 12

1. Zarząd składa pisemne sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu - przygotowując je, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd w działaniu uwzględnia postanowienia przepisów innych ustaw, o których mowa w § 4 Statutu, w szczególności Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawo spółdzielcze.

VI. Czynności prawne

§ 13

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik) - z zachowaniem ogólnie obowiązujących praw i obowiązków głównych księgowych
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą (pieczęcią) Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny wobec Spółdzielni

VII. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności: pracować i zasiadać we władzach innych spółdzielni, deweloperów i pośredników nieruchomości, firm zajmujących się zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami, uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni, z wyłączeniem podmiotu gospodarczego, w którym reprezentują własnościowy udział Spółdzielni.
2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się kryteria Ustawy z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji a ponadto działanie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, jeżeli zagraża lub narusza interes Spółdzielni i członków, a zwłaszcza: zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni. Członkowie Zarządu powiadamiają Radę Nadzorczą o posiadanych informacjach o możliwym naruszeniu zakazu konkurencji.
3. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 15

Członek Zarządu, który:

- 1) działa na szkodę Spółdzielni,
- 2) nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni,
- 3) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
- 4) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
- 5) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,

6) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia
podlega karze, stosownie do przepisów ustawy Prawo spółdzielcze (Część II a).

§ 16

1. Przekazanie przez ustępujący Zarząd lub członka Zarządu czynności nowemu Zarządowi lub członkowi Zarządu następuje protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazanych do załatwienia akt, dokumentów itp.
3. Egzemplarze protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania, otrzymują: przekazujący i przyjmujący, jeden egzemplarz protokołu pozostaje w aktach Spółdzielni.

§ 17

Tekst jednolity niniejszego regulaminu uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” Uchwałą nr 21/2025 z dnia 17.11.2025 r. i zastępuje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 41/05 z dnia 14 listopada 2005r., i zmieniony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6/13 z dnia 21 stycznia 2013 roku.