

Załącznik do Uchwały

Nr II/6/2001

Rady Nadzorczej

z dnia 12.09 2001 r.

**REGULAMIN  
PRACY ZARZĄDU  
ZAKŁADU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO  
W CZĘSTOCHOWIE**

**Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

**REGULAMIN PRACY ZARZĄDU**  
**ZAKŁADU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**  
**TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**  
**w CZĘSTOCHOWIE SPÓŁKI z o.o.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, umowy Spółki, oraz niniejszego Regulaminu.

**§ 2**

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę .

**§ 3**

1. Zarząd Spółki składa się z jednego do czterech członków.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.
3. Członek Zarządu nie może bez zezwolenia Zgromadzenia Wspólników zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik Spółki cywilnej, Spółki osobowej lub jako członek organu Spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej Spółce kapitałowej w przypadku posiadania przez członka Zarządu co najmniej 10% udziałów lub akcji tej Spółki albo prawa do powołania co najmniej jednego Członka Zarządu.

## § 4

1. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Zarządu.

## Zakres kompetencji i obowiązków Zarządu

## § 5

Członkowie Zarządu mają obowiązek prowadzenia spraw Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, przestrzegając zasad umowy Spółki, regulaminu pracy Zarządu oraz zawieranej z nimi umowy o pracę na stanowisku członków Zarządu – z dołożeniem należytej staranności.

## § 6

1. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie zastrzeżone przepisami Kodeksu Spółek Handlowych albo w Akcie notarialnym do kompetencji innych władz Spółki.
2. Zarząd prowadzi działalność Spółki na podstawie planu gospodarczego ( w tym zadań inwestycyjnych) i planu finansowego zatwierdzonego przez Zgromadzenie Wspólników.
3. Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu z wyjątkiem spraw dotyczących stosunku pracy do których upoważniony jest Prezes Zarządu.
4. Oświadczenia składane Spółce oraz doręczenia pism Spółce mogą być dokonywane wobec jednego członka Zarządu, lub prokurenta.
5. Zarząd uprawniony jest w szczególności do :
  - 1) zarządzania majątkiem Spółki,
  - 2) zaciągania zobowiązań i zawierania umów,
  - 3) ustanawiania i odwoływania pełnomocników Zarządu ds. szczególnych,
  - 4) opracowywania regulaminów określonych umową,
  - 5) zawierania i rozwiązywania umów o pracę z pracownikami Spółki,
  - 6) ustalania organizacji wewnętrznej przedsiębiorstwa Spółki, zakresu obowiązków na poszczególnych stanowiskach oraz zasad wynagradzania pracowników,
  - 7) zwoływania Zgromadzenia Wspólników,

- 8) składania wniosków do Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Wspólników we wszystkich sprawach Spółki,
- 9) oddawania w najem lub dzierżawę zbędnych dla działalności statutowej Spółki nieruchomości i lokali.

## § 7

Zarząd zobowiązany jest w szczególności do :

- 1) zgłoszenia sądowi rejestrowemu zmian danych objętych wpisem do rejestru handlowego oraz składania wymaganych prawem dokumentów i oświadczeń,
- 2) prowadzenia Księgi Protokołów Zgromadzenia Wspólników oraz Zarządu,
- 3) udzielania Radzie Nadzorczej, jej członkom oraz Zgromadzeniu Wspólników żądanych wyjaśnień oraz przedkładanie wszelkich dokumentów oraz sprawozdań,
- 4) wykonywania zaleceń władz nadzorczych,
- 5) zwoływania Zgromadzeń Wspólników na pisemne żądanie Rady Nadzorczej, Wspólnika lub Wspólników przedstawiających przynajmniej 1/10 części kapitału zakładowego w terminie 2 tygodni od daty zgłoszenia żądania,
- 6) opracowywania rocznych i wieloletnich planów działalności gospodarczej Spółki, oraz planów finansowych.
- 7) sporządzania i udostępniania Wspólnikom oraz Radzie Nadzorczej w terminie do sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego bilansu na ostatni dzień roku, rachunku zysków i strat za rok ubiegły oraz pisemnego sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie, wraz z propozycją podziału zysku lub sposobu pokrycia strat,
- 8) poddania sprawozdania finansowego badaniu przez biegłych rewidentów,
- 9) wydania na żądanie Zgromadzenia Wspólników poświadczonych odpisów uchwał podjętych przez Zgromadzenie Wspólników,
- 10) zgłoszenia wniosku o otwarcie postępowania układowego lub upadłościowego Spółki.

## § 8

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu i są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności przez upoważnionego przez niego członka Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu mogą być zwoływane w każdy dostępny sposób zapewniający udokumentowane zawiadomienie o terminie i porządku obrad posiedzenia każdego członka Zarządu, nie później niż w dniu poprzedzającym posiedzenie.  
W sprawach pilnych posiedzenia mogą być zwołane niezwłocznie.

3. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki i przewodniczy im Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności - członek Zarządu wskazany przez Prezesa.

## § 9

1. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły Zarząd Spółki, a w szczególności:
  - 1) przedstawiania Zgromadzeniu Wspólników i Radzie Nadzorczej wniosków i uchwał w sprawach, które wg aktu założycielskiego są zastrzeżone do ich decyzji,
  - 2) podjęcia działalności inwestycyjnej,
  - 3) wprowadzenia zmian do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy po uzyskaniu opinii organizacji związkowych,
  - 4) przyjęcia planu gospodarczego ( w tym zadań inwestycyjnych ) i planu finansowego,
  - 5) zatwierdzenia regulaminów wewnętrznych Spółki,
  - 6) zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej,
  - 7) podejmowania decyzji o umorzeniu należności i spisywaniu w straty.
2. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów .
3. Głosowanie odbywa się jawnie. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobistych oraz na wniosek choćby jednego z członków Zarządu biorących udział w posiedzeniu.
4. Uchwały mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo powiadomieni o terminie i porządku obrad posiedzenia. Dopuszcza się powzięcie uchwały w sprawie nie objętej porządkiem obrad pod warunkiem obecności na posiedzeniu wszystkich członków Zarządu, a nikt z obecnych nie podniósł sprzeciwu co do podjęcia uchwały.

## § 10

1. Z posiedzenia Zarządu sporządza się protokół w szczególności zawierający :
  - 1) numer kolejny protokołu,
  - 2) datę posiedzenia,
  - 3) imienną listę obecnych członków Zarządu,
  - 4) sposób powiadomienia członków Zarządu o posiedzeniu,
  - 5) porządek obrad,
  - 6) pełną treść podjętych uchwał,
  - 7) ilość oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami oraz treść zdań odrębnych członków Zarządu,
2. Protokoły podpisywane są przez obecnych na posiedzeniu członków Zarządu oraz przez protokolanta.

3. Zarząd zobowiązany jest prowadzić zbiór protokołów z posiedzeń oraz kolejno ponumerowanych Uchwał Zarządu.
4. Uchwała Zarządu powinna zawierać :
  - 1) numer i datę podjęcia uchwały,
  - 2) podstawę prawną uchwały,
  - 3) treść oznaczoną paragrafami ,
  - 4) wynik głosowania,
  - 5) podpisy członków Zarządu.
5. W przypadku sprzeczności interesów Spółki z interesami członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście członek Zarządu powinien wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw i może żądać zaznaczenia tego w protokole.

## § 11

1. Zarząd Składa się z Prezesa i 3 członków Zarządu, którzy pełnią jednocześnie następujące funkcje:

- 1) Prezes Zarządu - Dyrektor Naczelny
- 2) Członek Zarządu - Dyrektor Eksploatacji
- 3) Członek Zarządu - Dyrektor Techniczny
- 4) Członek Zarządu - Główna Księgowa

2. W stosunkach wewnętrznych Spółki każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki zgodnie z podziałem obowiązków.

## § 12

Prezes Zarządu - Dyrektor Naczelny sprawuje ogólny nadzór nad prowadzeniem wszystkich spraw Spółki, a bezpośrednio planuje, organizuje i kontroluje działanie podległych służb w zakresie spraw :

- organizacyjno- kadrowych,
- dyscyplinarnych
- polityki płacowej,
- bezpieczeństwa i higieny pracy,
- obsługi prawnej i kontroli wewnętrznej,
- obrony cywilnej i zabezpieczenia zakładu,
- socjalno - administracyjnej,
- dotyczących przyjmowania skarg i wniosków z zakresu działania Spółki,
- polityki informatycznej.

Oprócz powyższego współuczestniczy w wykonywaniu uprawnień Gminy Miasta Częstochowy jako właściciela wchodzącego w skład wspólnot mieszkaniowych i reprezentuje zarządcę nieruchomości w przypadku wyboru przez Zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie stosownych umów.

## § 13

Członek Zarządu - Dyrektor Eksploatacji zastępuje Prezesa Zarządu w czasie jego absencji sprawując w tym okresie ogólny nadzór nad prowadzeniem wszystkich spraw Spółki.

Planuje, organizuje i kontroluje działanie podległych służb eksploatacyjnych w zakresie :

- prowadzenia ewidencji zasobów lokalowych, terenów przynależnych, garaży, reklam i szyldów,
- negocjacji stawek w zakresie dostaw energii cieplnej, wywozu nieczystości, usług kominiarskich, azart, utrzymanie czystości,
- zawierania umów w zakresie wod-kan i energii elektrycznej,
- prowadzenia spraw związanych z wykupem lokali oraz przygotowaniem i obsługą wspólnot mieszkaniowych,
- prowadzenia windykacji należności czynszowych w zakresie lokali mieszkalnych, użytkowych i opłat niezależnych,
- prowadzenia windykacji należności lokali wykupionych w zakresie rozliczanych zaliczek, funduszu remontowego oraz świadczeń,
- w zakresie właściwego realizowania robót konserwacyjnych przez wykonawców wyłonionych w wyniku przeprowadzonych przetargów zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych,
- prawidłowego utrzymania stanu technicznego i sanitarnego zarządzanych i administrowanych nieruchomości,
- współuczestniczenia w wykonywaniu uprawnień Gminy Miasta Częstochowy jako właściciela wchodzącego w skład wspólnot mieszkaniowych i reprezentowania zarządcy nieruchomości w przypadku wyboru przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie stosownych umów.

## § 14

Członek Zarządu - Dyrektor Techniczny planuje, organizuje i kontroluje działania podległych służb technicznych i inwestycyjnych w zakresie:

- zabezpieczenia technicznego środków trwałych przekazanych Spółce w użyczenie lub administrowanie,
- gospodarki materiałowej,
- nadzoru nad prawidłową realizacją usuwania awarii zgłaszanych przez najemców i właścicieli
- przygotowywania i realizowania inwestycji( w tym TBS),
- koordynowania pracami przy tworzeniu planów rzeczowo- finansowych,
- właściwego realizowania robót przez wykonawców wyłonionych w drodze przeprowadzonych przetargów zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych,
- prawidłowego utrzymania stanu technicznego obiektów znajdujących się na bazie przy ul. Zaciszańskiej 28/32,

- współuczestniczenia w wykonywaniu uprawnień Gminy Miasta Częstochowy jako właściciela wchodzącego w skład wspólnot mieszkaniowych i reprezentowania zarządcy nieruchomości w przypadku wyboru przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie stosownych umów.

## § 15

Członek Zarządu - Główna Księgowa planuje, organizuje i kontroluje działania podległych służb finansowo- księgowych w zakresie:

- przestrzegania właściwego obiegu dokumentów,
- prowadzenia ksiąg rachunkowych w sposób rzetelny, bezbłędny, sprawdzalny i bieżący ,
- terminowego, prawidłowego sporządzania sprawozdań finansowych,
- przestrzeganie dyscypliny finansowej,
- współuczestniczenia w prawidłowym tworzeniu i realizacji polityki płacowej,
- rozliczania wspólnot mieszkaniowych,
- koordynacji prac przy tworzeniu planów finansowych,
- współuczestniczenia w wykonywaniu uprawnień Gminy Miasta Częstochowy jako właściciela wchodzącego w skład wspólnot mieszkaniowych i reprezentowania zarządcy nieruchomości w przypadku wyboru przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie stosownych umów.

## Postanowienia końcowe

## § 16

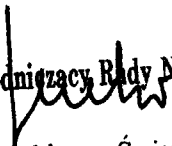
1. Członkowie Zarządu mogą być zatrudnieni na podstawie umowy o pracę lub też wykonywać swoje funkcje w oparciu o inne umowy cywilno – prawne.
2. Zasady wynagradzania członków Zarządu ustala Zgromadzenie Wspólników.
3. Umowy o pracę z członkami Zarządu Spółki zawiera w imieniu Spółki przedstawiciel Zgromadzenia Wspólników działający w ramach udzielonego pełnomocnictwa.

## § 17

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

## § 18

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą  
Nr RN.II/6/2001 z dnia 12 września 2001r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
  
mgr Waldemar Świerczyński