

Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu

Rozdział I

Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku „Prawo Spółdzielcze” (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego.
3. Regulamin Zarządu Spółdzielni.

Rozdział II

Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia powołuje komórki organizacyjne wymienione w regulaminie, działające w oparciu o przepisy prawa pracy i podlegające Zarządowi Spółdzielni.

§ 2

Zarząd biorąc pod uwagę aktualne potrzeby, opracowuje projekty zmian struktury organizacyjnej wraz z ilością etatów dla poszczególnych komórek organizacyjnych.

Rozdział III

Organizacja i kierownictwo.

§ 3

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni.
2. Zarząd pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Sprawy zastrzeżone do kolegiальной decyzji Zarządu określa Statut Spółdzielni i Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą, który zawiera również tryb pracy, obradowania i podejmowania uchwał oraz normuje inne sprawy organizacyjne Zarządu.
4. Skład Zarządu:
 - **Prezes Zarządu Spółdzielni,**
 - **Zastępca Prezesa Zarządu,**
 - **Członek Zarządu Główny Księgowy.**

Rozdział IV

Obowiązki i uprawnienia kierowników i pracowników poszczególnych komórek organizacyjnych.

§ 4

Osoby kierujące pionami organizacyjnymi Spółdzielni zapewniają prawidłową realizację powierzonych im zadań, uwzględniając celowość i racjonalność wykorzystania środków finansowych, wybór najbardziej efektywnych form i metod wykonywania tych zadań, sprawując nadzór nad wykonywaniem czynności przez pracowników.

§ 5

Osoby kierujące pionami organizacyjnymi powierzają pracownikom wykonywanie zadań zgodnie z zasadą jednoosobowego kierownictwa i odpowiedzialności za wyniki pracy pracowników w podległych im komórkach organizacyjnych.

W razie pilnej potrzeby członek Zarządu może wydać pracownikowi polecenie załatwienia sprawy z pominięciem bezpośredniego przełożonego. W takim przypadku pracownik obowiązany jest, o otrzymanym poleceniu poinformować bezpośredniego przełożonego niezwłocznie, gdy tylko będzie to możliwe.

§ 6

1. Osoby kierujące pracą poszczególnych komórek:

- organizują wykonanie zadań wynikających z ogólnie obowiązujących przepisów Statutu, regulaminów i instrukcji wewnętrznych, oraz uchwał i decyzji organów Spółdzielni;
- zaznajamiają pracowników podejmujących pracę z zakresem ich obowiązków, sposobem wykonywania pracy na wyznaczonym stanowisku, oraz z ich uprawnieniami;
- w uzgodnieniu z osobą kierującą pionem ustalają i w miarę potrzeby aktualizują szczegółowy zakres zadań, obowiązków i odpowiedzialności pracowników;
- wyznaczają zastępstwa pracowników czasowo nieobecnych;
- przekazują właściwym pracownikom otrzymane do załatwienia sprawy oraz korespondencję w celu jej opracowania;
- wydają pracownikom polecenia oraz udzielają wskazówek odnośnie sposobu i terminu załatwiania przekazanych spraw;
- kontrolują wykonanie zadań przez pracowników;
- współdziałają z kierownikami innych komórek organizacyjnych w zakresie, w jakim opracowywane w ich komórkach sprawy wchodzi również w zakres działania innych komórek organizacyjnych;
- odpowiadają merytorycznie za załatwienie i złożenie pisemnego sprawozdania z wykonywania zadań, które zostały powierzone komórce organizacyjnej.

2. Osoby kierujące pracą poszczególnych komórek obowiązane są:

- opracowywać dla potrzeb organów Spółdzielni sprawozdania oraz inne materiały dotyczące zakresu działania danej komórki organizacyjnej;
- współdziałać z właściwymi komisjami Rady Nadzorczej w zakresie określonym w Statucie oraz w odpowiednich regulaminach, a w szczególności:
- udzielać niezbędnych i wyczerpujących informacji dotyczących realizowanych zadań;

- przedstawiać określone sprawy do zaopiniowania.

§ 7

Do obowiązków osób kierujących pracą poszczególnych komórek należy zapewnienie przestrzegania przez pracowników postanowień ogólnie obowiązujących przepisów oraz wewnętrznych regulaminów i instrukcji, a w szczególności w zakresie:

1. porządku i dyscypliny pracy;
2. zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych;
3. zachowania tajemnicy służbowej oraz o ochronie danych osobowych;
4. prawidłowego postępowania z aktami służbowym.

§ 8

Osoby kierujące pracą poszczególnych komórek uprawnione są do:

- podejmowania decyzji w sprawach pracowniczych, unormowanych w regulaminie pracy;
- podpisywania pism kierowanych do innych komórek organizacyjnych Spółdzielni oraz opracowań i pism kierowanych do Zarządu;
- podpisywania informacji wysyłanych do członków Spółdzielni, niewymagających zajęcia stanowiska przez Zarząd Spółdzielni;
- udzielania informacji i wyjaśnień uprawnionym organom i instytucjom w sprawach wchodzących w zakres ich obowiązków.

§ 9

1. Do podstawowych obowiązków pracownika należy m.in. sumienne, staranne i terminowe wykonywanie obowiązków wynikających z kodeksu pracy, regulaminu pracy oraz zakresu czynności.
2. Na polecenie przełożonego, pracownik jest zobowiązany wykonywać również prace nie związane z ustalonym dla niego zakresem czynności, o ile charakter zleconej pracy jest zgodny z jego kwalifikacjami oraz wynika ze stosunku pracy.

Pracownik ma prawo do korzystania z uprawnień określonych w Kodeksie Pracy i Regulaminie Pracy.

Rozdział V

Wykaz komórek organizacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego i ich symbole.

1. P – Prezes Zarządu

- PK** – Specjalista ds. kadr i rachuby
PA – Dział Organizacyjno – Administracyjny
PM – Dział Członkowsko – Mieszkaniowy

2. T – Zastępca Prezesa Zarządu

- TG 1** – Administracja Jednostki „G”
TG 2 – Administracja Jednostki „A”
TI – Specjalista ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
TR – Specjalista ds. Rozliczeń Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

3. K – Członek Zarządu Główny Księgowy

KK	–	Dział Księgowości
KF	–	Dział Finansowy
KC	–	Dział Czynszów i Windykacji

4. Stanowiska służbowe w ramach poszczególnych komórek organizacyjnych określone są w wykazie stanowisk pracy stanowiącym załącznik do schematu organizacyjnego.

Rozdział VI

Zakres działania komórek organizacyjnych.

§ 10

Prezes Zarządu Spółdzielni organizuje, kieruje i prowadzi nadzór nad całokształtem pracy Spółdzielni poprzez Członków Zarządu, kierowników komórek organizacyjnych i samodzielne stanowiska pracy.

I. Do kompetencji Prezesa Zarządu rozumianych jako zakres obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności należą:

1. Koordynowanie pracy Zarządu w toku bieżącej działalności Spółdzielni dla zapewnienia skuteczności i formalnej prawidłowości jego działań.
2. Nadzór i kontrola bezpośrednio sobie podporządkowanych stanowisk kierowniczych i realizowanych przez nie zadań.
3. Reprezentowanie interesów Spółdzielni i członków wobec organów administracji państwowej i samorządu terytorialnego oraz działających w ich imieniu instytucji kompetentnych w sprawach należących do obszaru działalności Spółdzielni.
4. Podejmowanie decyzji niezbędnych dla właściwej działalności Spółdzielni, które nie są zastrzeżone do decyzji Rady Nadzorczej i kolegialnych decyzji Zarządu.
5. Nadzór nad sporządzaniem rzetelnych, uwzględniających możliwości Spółdzielni i źródła finansowania projektów finansowo – gospodarczych oraz zapewnienie skutecznej kontroli ich realizacji po uchwaleniu przez właściwe organy Spółdzielni.
6. Dokonywanie okresowej oceny sytuacji gospodarczej i finansowej Spółdzielni i podejmowanie skutecznych działań zmierzających do jej stałej poprawy.
7. Organizowanie procesu zarządzania Spółdzielnią poprzez wprowadzanie rozwiązań organizacyjnych zapewniających efektywność jej działań głównie w aspekcie należytej obsługi jej członków i zabezpieczenie ich interesów.
8. Wydawanie wewnętrznych aktów normatywnych regulujących system zarządzania i działalności Spółdzielni.
9. Rozstrzyganie kwestii spornych wynikających w toku działalności Spółdzielni.
10. Załatwianie spraw zgłaszanych w trybie skarg i wniosków przez pracowników Spółdzielni.
11. Organizacja posiedzeń Zarządu Spółdzielni.
12. Reprezentowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na zewnątrz.
13. Wydawanie opinii dotyczących kwalifikacji i przydatności do pracy kierowników komórek organizacyjnych Spółdzielni oraz samodzielnych stanowisk pracy.
14. Zgłaszanie na prośbę Rady Nadzorczej własnych opinii i uwag dotyczących kwalifikacji i przydatności pozostałych członków Zarządu.

§ 11

Pion Prezesa Zarządu Spółdzielni

Prezesowi Zarządu Spółdzielni podporządkowane są bezpośrednio:

- 1. Specjalista ds. kadr i rachuby**
- 2. Dział Organizacyjno – Administracyjny**
- 3. Dział Członkowsko – Mieszkaniowy**

Do zakresu obowiązków **Specjalisty ds. kadr i rachuby** należy:

1. Załatwianie formalności, kompletowanie dokumentacji związanych z przyjmowaniem i zwalnianiem pracowników.
2. Prowadzenie i przechowywanie akt osobowych.
3. Prowadzenie rejestracji obecności z rozliczeniem czasu pracy.
4. Sporządzanie rejestrów:
 - Zwolnionych i zatrudnionych pracowników
 - Zwolnień lekarskich
 - Delegacji
 - Szkoleń
5. Kontrolowanie aktualności szkoleń BHP i badań lekarskich pracowników.
6. Prowadzenie kartotek urlopowych, zarobkowych oraz zasiłkowych pracowników.
7. Przygotowywanie we współpracy z bezpośrednimi przełożonymi zakresów czynności pracowników.
8. Współpraca z PUP w sprawie składania zapotrzebowania i rekrutacji pracowników.
9. Współpraca z MOPS w sprawie zatrudniania osób niepełnosprawnych.
10. Załatwianie spraw emerytalno – rentowych.
11. Sporządzanie list płac z naliczaniem zasiłków chorobowych.
12. Naliczanie składek ZUS.
13. Sporządzanie dokumentów rozliczeniowych z Raportami RMUA dla pracowników w programie „Płatnik”.
14. Naliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT-11, PIT-4, PIT-8B, PIT-8A, PIT-40) i wydawanie dyspozycji do przelewów.
15. Prowadzenie analityki w zakresie osobowego i bezosobowego funduszu płac.
16. Sporządzanie sprawozdań do GUS-u w zakresie zatrudnienia Z-01; popytu na pracę Z-05 i wynagrodzenia Z-06.
17. Sporządzanie umów zleceń dla pracowników i osób obcych.
18. Wystawianie dla potrzeb pracowników zaświadczeń o zatrudnieniu i zarobkach.
19. Wydawanie książeczek ubezpieczeniowych i dokonywanie odpowiednich wpisów poświadczających ubezpieczenie.
20. Prowadzenie spraw socjalnych.
21. Obsługa programu „Kadry, Płace, Płatnik”.
22. Wykonywanie innych prac zleconych przez przełożonego.

Do zakresu obowiązków **Działu Organizacyjno – Administracyjnego** należy:

1. Opracowanie i aktualizowanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni.
2. Przygotowanie materiałów na posiedzenie Zarządu.
3. Zawiadamianie zainteresowanych o terminie, miejscu i porządku obrad posiedzeń Zarządu oraz prowadzenie technicznej obsługi posiedzenia.
4. Przekazywanie uchwał i decyzji Zarządu Spółdzielni zainteresowanym komórkom organizacyjnym Spółdzielni.

5. Przygotowanie projektów regulaminów organów samorządowych oraz projektów dokumentów i materiałów Rady Nadzorczej.
6. Przygotowanie wspólnie z innymi komórkami materiałów na Zebrania Grup Członkowskich i Zebranie Przedstawicieli Członków oraz zabezpieczenie technicznej obsługi tych zebrań. Przekazuje uchwały i wnioski podjęte przez Zebranie Przedstawicieli Członków do realizacji odpowiedzialnym działom.
7. Przygotowanie posiedzeń Rady Nadzorczej i jej organów, zawiadamianie zainteresowanych o terminach, miejscu i porządku obrad oraz przekazywanie materiałów na posiedzenia.
8. Przekazywanie uchwał i decyzji Rady Nadzorczej zainteresowanym komórkom organizacyjnym Spółdzielni.
9. Zapewnienie obsługi sekretariatu Zarządu.
10. Zaopatrywanie pracowników w materiały biurowe, środki czystości, druki i tym podobne materiały.
11. Przechowywanie aktów normatywnych uchwalanych przez organy Spółdzielni.
12. Prowadzenie pełnej dokumentacji w sprawie nadania i zmian numerów statystycznych.
13. Prowadzenie ewidencji (książki) przeprowadzonych kontroli w Spółdzielni, kompletowanie materiałów z przeprowadzonych kontroli i lustracji oraz przekazywanie ich do załatwienia właściwym komórkom organizacyjnym, a po ich załatwieniu przechowywanie w aktach działu oprócz dokumentów z kontroli finansowej podatków, ZUS które przechowuje Główny Księgowy.
14. Opracowywanie przy współudziale zainteresowanych komórek branżowych regulaminów i instrukcji wewnętrznych oraz rozprowadzanie ich za pokwitowaniem i przechowywanie oryginałów w agendach działu.
15. Prowadzenie rejestru zarządzeń wewnętrznych.
16. Prowadzenie rejestru skarg i wniosków.
17. Prowadzenie rejestru uchwał Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni oraz Zebrania Przedstawicieli Członków.
18. Prowadzenie rejestru umów i zamówień.
19. Zabezpieczenie prawidłowego działania kserokopiarki, telefonów.
20. Zabezpieczenie utrzymania czystości w biurze Zarządu oraz ADM ul. Trojańska 10.

Do obowiązków **Działu Członkowsko – Mieszkaniowego** należy:

1. Przygotowanie materiałów dla Zarządu dotyczących przyjmowania członków do Spółdzielni.
2. Prowadzenie rejestrów:
 - a. członków oraz dokumentacji członkowskiej
 - b. umów zawartych z członkami oczekującymi
 - c. lokali użytkowych i garaży
 - d. umów najmu lokali mieszkalnych
 - e. umów najmu lokali mieszkalnych osób wykluczonych z członkostwa ubiegających się o dodatek mieszkaniowy
 - f. sprzedaży i darowizn
 - g. zwolnionych mieszkań
 - h. lokali własnościowych
 - i. wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe
 - j. lokali mieszkalnych i użytkowych nabytych bez przyjęcia osób w poczet członków
 - k. umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
 - l. umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - m. członków posiadających dwa i więcej lokali

- n. wniosków o zamianę mieszkania
- o. wykreśleń członków i kandydatów
- p. rejestr ksiąg wieczystych
- 3. Prowadzenie protokołarza z posiedzeń Zarządu z zakresu spraw członkowsko – mieszkaniowych.
- 4. Kompletowanie i sprawdzanie dokumentacji stanowiącej podstawę do wyodrębnienia lokalu w odrębną własność.
- 5. Prowadzenie ewidencji i sprawozdawczości dotyczących członków oczekujących i zamieszkałych.
- 6. Prowadzenie spraw związanych z wykluczeniami, ponownymi przyjęciami w poczet członków Spółdzielni po wykluczeniu.
- 7. Prowadzenie korespondencji z członkami, innymi spółdzielniami i instytucjami w sprawach należących do kompetencji działu.
- 8. Opracowanie wspólnie z Radcą Prawnym projektów zmian statutowych i regulaminów dotyczących działalności członkowsko – mieszkaniowej.
- 9. Współpraca z Radcą Prawnym oraz Komornikiem w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych.
- 10. Przygotowywanie materiałów do Działu Finansowego w związku z zasiedleniami mieszkań.
- 11. Przygotowywanie materiałów analitycznych na posiedzenia Zarządu, Rady Nadzorczej i Zebrania Przedstawicieli Członków.
- 12. Przygotowanie materiałów do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą dotyczących spraw członkowsko – mieszkaniowych (wykluczeń).
- 13. Współpraca z Urzędem Miasta i Gminy Radom w sprawie realizacji eksmisji osób zamieszkujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” bez tytułu prawnego.

§ 12

Pion Zastępcy Prezesa Zarządu

Zastępca Prezesa Zarządu odpowiedzialny jest jako Członek Zarządu za całokształt spraw związanych z działalnością Spółdzielni w zakresie spraw techniczno – inwestycyjnych oraz eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

W szczególności do zadań stanowiska Zastępcy Prezesa Zarządu należy:

- 1. Rzetelne, efektywne, sumienne i staranne wykonywanie powierzonych prac.
- 2. Należyte dbanie o mienie Spółdzielni, miejsce pracy i powierzony sprzęt.
- 3. Przestrzeganie zasad i zapisów Statutu oraz obowiązujących w Spółdzielni regulaminów i porządku pracy.
- 4. Przestrzeganie przepisów i zasad BHP oraz przepisów Ppoż.
- 5. Reprezentowanie Spółdzielni wobec innych jednostek i instytucji w zakresie swoich kompetencji i zakresu działania.
- 6. Uczestniczenie w pracach i posiedzeniach Zarządu.
- 7. Organizowanie, koordynowanie i nadzorowanie pracy w podległych komórkach organizacyjnych.
- 8. Zabezpieczenie terminowego sporządzania planów i sprawozdań z zakresu powierzonych działalności.
- 9. Przygotowanie materiałów i udział w posiedzeniach organów statutowych Spółdzielni, w tym: Zebrań Przedstawicieli, Zebrań Grup Członkowskich, Rady Nadzorczej oraz Komisji Rady Nadzorczej.
- 10. Przestrzeganie zasad określonych w ustawie o ochronie informacji niejawnych oraz ustawie o ochronie danych osobowych.
- 11. Nadzorowanie działalności społeczno – wychowawczej w Spółdzielni.

12. Analizowanie wyników ekonomiczno – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. Koordynowanie, kontrolowanie i analizowanie prowadzonej przez Administrację osiedlowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
14. Współdziałanie przy opracowaniu planów gospodarczo – finansowych.
15. Analiza zużycia mediów w zasobach.
16. Nadzorowanie rozliczeń c.o w Spółdzielni.
17. Prowadzenie kontroli zasiedleń i eksploatacji mieszkań.
18. Nadzorowanie spraw eksmisyjnych.
19. Analizowanie projektów umów z przedsiębiorstwami świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni.
20. Prowadzenie spraw związanych z wyodrębnieniem lokali.
21. Nadzorowanie spraw związanych z własnością i gospodarką nieruchomościami Spółdzielni.
22. Organizowanie przewidzianych prawem przeglądów budynków i instalacji.
23. Załatwianie spraw interwencyjnych i skarg mieszkańców.
24. Dokonywanie okresowych kontroli stanu zasobów oraz pracy Administracji.
25. Sporządzanie planów remontów i konserwacji budynków.
26. Kontrolowanie prawidłowości i zasadności otrzymywanych przez Spółdzielnię rachunków związanych z eksploatacją zasobów.
27. Określanie ramowych zakresów czynności i odpowiedzialności podległym pracownikom.
28. Egzekwowanie właściwej dyscypliny pracy.
29. Podpisywanie korespondencji wychodzącej poza wyjątkiem zastrzeżonym dla Prezesa Zarządu.
30. Występowanie do Prezesa Zarządu z wnioskami w sprawach osobowych (kadrowo – płacowych) na stanowiskach kierowniczych oraz opiniowanie wniosków kierowników w sprawach podległych pracowników.
31. Podejmowanie decyzji w sytuacjach awaryjnych, klęsk żywiołowych itd.
32. Podejmowanie decyzji w innych sprawach z upoważnienia Zarządu.

Zastępcy Prezesa Zarządu podporządkowani są bezpośrednio:

1. **Administracja Jednostki „G”**
2. **Administracja Jednostki „A”**
3. **Specjalista ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji**
4. **Specjalista ds. Rozliczeń Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**

Do podstawowych zadań **Administracji Jednostki „G” i „A”** należy:

1. Prawidłowa eksploatacja zasobów mieszkaniowych.
2. Przyjmowanie i sprawdzanie dokumentów w trakcie odbioru obiektów od wykonawców oraz prowadzenie rejestrów zgłoszonych usterek i wad.
3. Przeprowadzenie, wspólnie z odpowiednimi służbami, przeglądów zasobów w okresie gwarancji i rękojmi oraz egzekwowanie terminowego i prawidłowego usuwania wad i usterek.
4. Kontrolowanie należytego wywiązywania się przedsiębiorstw komunalnych i firm obsługujących zasoby Spółdzielni z zawartych umów.
5. Dokonywanie sezonowych przeglądów technicznych budynków i urządzeń oraz ustalanie potrzeb remontowych i konserwacyjnych zasobów.
6. Przeprowadzanie remontów i bieżącej konserwacji zasobów i terenów zgodnie z zawartymi umowami.
7. Utrzymanie porządku i czystości na administrowanym terenie oraz zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu.
8. Organizowanie placów zabaw, boisk sportowych itp.

9. Prowadzenie całokształtu spraw związanych z opomiarowaniem ciepłej i zimnej wody poprzez podległych pracowników administracji.
10. Załatwienie spraw związanych z opomiarowaniem węzłów c.o. i c.w. w budynkach mieszkalnych.
11. Organizowanie, w miarę potrzeb, zebrań mieszkańców budynków dla omówienia spraw porządkowych i administracyjnych.
12. Utrzymywanie kontaktu z Komendą Policji celem zapewnienia należytego bezpieczeństwa na terenie osiedla.
13. Dbalność o infrastrukturę osiedla, a szczególnie o stan zadrzewienia (usuwanie drzew chorych i nasadzanie młodych) oraz pielęgnacja trawników.
14. Oszczędne i racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi przeznaczonymi na remonty i eksploatację
15. Współdziałanie z działem księgowości i specjalistą ds. GZM i inwestycji przy sporządzaniu projektów planów rzeczowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi, realizowanie uchwalonych planów oraz dysponowanie przyznanymi środkami finansowymi.
16. Sporządzanie okresowych sprawozdań z działalności i przedstawianie ich Zebraniom Grup Członkowskich, Zarządowi Spółdzielni, Komisjom Rady Nadzorczej.
17. Współdziałanie ze służbami Zarządu przy zawieraniu umów na usługi komunalne oraz przy ubezpieczeniu mienia osiedla, a także przy zawieraniu umów o najem lokali użytkowych, mieszkań i dzierżawy terenu.
18. Naliczanie kar umownych (zgodnie z przepisami) dla wykonawców za nieterminowe usuwanie usterek i wykonywanie umów.
19. Rozliczanie faktur (materiałów oraz obmiarów i kosztorysów) składanych przez obcych wykonawców na roboty zlecone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe”, oraz nadzór nad wykonywanymi robotami.
20. Zasiadanie lokatorów w lokalach i budynkach nowo oddanych do eksploatacji.
21. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
22. Nadzór nad przygotowaniem obiektów i urządzeń do okresu zimowego.
23. Nadzór nad wykonaniem zgodnie z planem konserwacji, napraw bieżących, napraw głównych, modernizacyjnych.
24. Kontrola jakości i odbiór wykonanych robót konserwacyjnych, naprawczych i modernizacyjnych.
25. Udział w komisjach przy zamianach mieszkań oraz lokali użytkowych.
26. Sporządzanie kosztorysów zużycia urządzeń sanitarnych, podłóg oraz innych elementów uzgodnionych w protokołach zdawczo – odbiorczych mieszkań oraz lokali użytkowych.
27. Prowadzenie dokumentacji odbiorczej budynków zgodnie z przepisami Uchwały Nr 104 Zarządu Spółdzielni.
28. Stały nadzór nad utrzymaniem stanu technicznego budynków.

Do podstawowych zadań **Specjalisty ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji** należy:

1. Współpraca z Administracjami Jednostek „A” i „G” w zakresie odbiorów końcowych i przeglądów gwarancyjnych oraz przyjmowanie budynków do eksploatacji, a także w zakresie usuwania wad budowlanych w okresie gwarancyjnym i rękojmi za wady.
2. Zlecenie prac projektowych, audytów, wycen mieszkań i lokali zgodnie z obowiązującym prawem w porozumieniu z Zarządem, PA i PM.
3. Udział w komisjach stwierdzających stan techniczny mieszkań w ustalonych terminach.
4. Ewidencja, odbiór i rozliczanie spraw związanych z wykonywaniem robót wykończeniowych i wyposażenia ponadnormatywnego mieszkań.
5. Prowadzenie zagadnień termomodernizacji.

6. Szacowanie szkód powstałych wskutek awarii i innych zdarzeń w zasobach Spółdzielni.
7. Uzgadnianie spraw związanych z uzbrojeniem technicznych terenów Spółdzielni.
8. Sprawdzanie zgodności wystawionych faktur przedsiębiorstw wykonawczych z umowami.
9. Współpraca z Działem Księgowości w zakresie rozliczania usterek, wad technologicznych naliczania kar za nieterminowe wykonywanie zadań przez wykonawców.
10. Opiniowanie przedkładanych kalkulacji na roboty wykonywane przez wykonawców na rzecz Spółdzielni.
11. Prowadzenie ewidencji gruntów, ich podziały, wydzielienia i scalenia wraz z prowadzeniem spraw własnościowych.
12. Prowadzenie dokumentacji projektowej, archiwizacja dokumentacji technicznej i odbiorczej budynków i budowli oraz dokonywanie jej uzupełnień o remonty i konserwacje.
13. Zajmowanie się wprowadzaniem innowacji technicznych i ekonomicznych z zakresu inwestycji, gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ekonomii.
14. Prowadzenie sprawozdawczości, korespondencji i ewidencji spraw z zakresu GZM.
15. Analizowanie kosztów z zakresu remontów, inwestycji lub modernizacji.
16. Współpraca wewnętrzna z komórkami organizacyjnymi Spółdzielni.
17. Współpraca zewnętrzna z urzędami i instytucjami z upoważnienia Zarządu.
18. Sporządzanie okresowych sprawozdań z realizacji inwestycji.
19. Dbalność o wyniki finansowe prowadzonych inwestycji i robót.
20. Prowadzenie biblioteki technicznej z zakresu Prawa budowlanego, Norm budowlanych, zarządzeń itp.

W zakresie prowadzenia spraw BHP i Przeciw pożarowych:

1. Opracowywanie instrukcji i regulaminów BHP i Ppoż.
2. Prowadzenie spraw BHP i Ppoż.
3. Organizowanie szkoleń i instruktażu pracowników w zakresie BHP i Ppoż.
4. Dokonywanie kontroli i oceny BHP oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego Spółdzielni.
5. Prowadzenie spraw związanych z wypadkiem przy pracy oraz w drodze do pracy i z pracy.
6. Sporządzanie sprawozdań z zakresu BHP i Ppoż.
7. Zgłaszanie i udział w opracowaniu wniosków, względnie wymogów BHP przy planowaniu przez zakład pracy zamierzeń inwestycyjnych i modernizacyjnych.
8. Bieżąca i okresowa kontrola BHP, a zwłaszcza zagrożeń powodujących wypadki przy pracy i choroby zawodowe oraz opracowywanie w oparciu o jej wyniki wniosków do podejmowania decyzji w tych sprawach.
9. Opracowywanie planów poprawy warunków pracy.
10. Prowadzenie kartotek ewidencji odzieży roboczej i ochronnej.

Do podstawowych zadań **Specjalisty ds. Rozliczeń Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi** należy:

1. Organizacja, prowadzenie, nadzorowanie i odpowiedzialność za całokształt spraw związanych z gospodarką i rozliczaniem energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu, wody i ścieków, wód deszczowych.
2. Współpraca z Administracjami osiedlowymi jednostek „A” i „G” w zakresie gospodarki i rozliczeń mediów.
3. Współpraca z Działem Księgowości Spółdzielni w zakresie rozliczeń z kontrahentami w zakresie mediów.
4. Sprawdzanie zgodności wystawionych faktur przedsiębiorstw – dostawców mediów oraz odbiorców ścieków i wód deszczowych – z umowami oraz podpisywanie ich w zakresie merytorycznym.
5. Przestrzegania terminów w sferze rozliczeń z kontrahentami.

6. Analizowanie kosztów gospodarki mediami.
7. Przedkładanie wniosków w zakresie poprawy efektywności gospodarowania mediami.
8. Inicjowanie i wspomaganie działań komórek organizacyjnych w Spółdzielni oraz użytkowników naszych zasobów, w kierunku zachowań prooszczędnych energii i innych mediów.
9. Nadzór i koordynacja pracy inkasentów dokonujących odczytów wody oraz sprawdzania stanu technicznego wodomierzy.
10. Nadzór nad stanem technicznym urządzeń pomiarowych wszystkich mediów dostarczonych do Spółdzielni (w tym wymagane przepisami prawa przeglądy).
11. Branie udziału przy odczytach wszelkich urządzeń pomiarowych.
12. Prowadzenie korespondencji z lokatorami dotyczącej rozliczenia dostarczanych do mieszkań i lokali użytkowych mediów ze szczególnym uwzględnieniem rozliczeń ciepła.
13. Ścisła współpraca z firmą dokonującą dla Spółdzielni rozliczeń centralnego ogrzewania.
14. Przedkładanie Zarządowi analiz i wniosków zmierzających do zmniejszenia kosztów dostarczania mediów (w tym np. mocy zamówionych).
15. Bieżące kontakty z firmami obsługującymi Spółdzielnię w zakresie dostawy mediów.
16. Współpraca z Księgowością podczas opracowywania regulacji opłat czynszowych.
17. Wykonywanie innych poleceń przełożonych wynikających z bieżących potrzeb Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

Członkowi Zarządu – Głównemu Księgowemu podporządkowane są bezpośrednio:

1. **Dział Księgowości.**
2. **Dział Finansowy.**
3. **Dział Czyszów i Windykacji.**

Główny Księgowy organizuje, prowadzi i nadzoruje całokształt spraw związanych z działalnością ekonomiczno – finansową i rachunkową zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami.

W szczególności do zadań Głównego Księgowego należy:

1. Bezpośrednia kontrola i nadzór nad pracą działu księgowości, działu finansowego i działu czynszów i windykacji Spółdzielni.
2. Prawidłowe i terminowe dokonywanie rozliczeń finansowych.
3. Instruowanie i kontrola komórek organizacyjnych Spółdzielni w zakresie sporządzania dokumentów stanowiących podstawę księgowania.
4. Sporządzanie, przyjmowanie obiegu i kontroli dokumentów w sposób zapewniający właściwy przebieg operacji gospodarczych i ochronę mienia spółdzielczego.
5. Informowanie pracowników o zmianach wprowadzanych do obowiązujących przepisów finansowych.
6. Organizacja inwentaryzacji rocznej wraz ze szkoleniem zespołów spisowych oraz wnioskowanie przeprowadzenia inwentaryzacji bieżącej stosownie do potrzeb, rozliczanie i weryfikacja różnic inwentaryzacyjnych.
7. Nadzór nad terminowym rozliczeniem osób materialnie odpowiedzialnych za mienie Spółdzielni.
8. Rzetelne, poprawne i terminowe sporządzanie okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz ich analiza.
9. Organizowanie prawidłowego przechowywania i zabezpieczenia dokumentów księgowych, ksiąg rachunkowych oraz sprawozdań finansowych.
10. Dokonywanie wstępnej kontroli formalno – rachunkowej dokumentów stanowiących podstawę księgowania oraz udzielanie pracownikom odpowiedniego instruktażu z tego zakresu.
11. Nadzór nad przestrzeganiem zasad rozliczeń pieniężnych i zapewnienie należytej ochrony środków pieniężnych.

12. Zapewnienie pod względem finansowym prawidłowości umów zawieranych przez jednostki organizacyjne Spółdzielni.
13. Nadzorowanie, windykowanie wszelkich należności oraz rozliczeń z kontrahentami.
14. Przestrzeganie obowiązujących przepisów dotyczących ustalania terminów płatności podatków, wynagrodzeń i innych świadczeń.
15. Nadzór nad prawidłowym dysponowaniem środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych i korzystaniem z kredytów bankowych.
16. Opracowanie i nadzór nad wdrożeniem systemu rozliczeń osiedli oraz budynków pod kątem przychodów i kosztów.
17. Inicjowanie wdrożeń systemów rozliczeń budynków i lokatorów pod kątem wspólnot blokowych.
18. Nadzór nad komputerowym systemem rozliczeń finansowych Spółdzielni.
19. Nadzór nad prawidłowym rozliczaniem inwestycji oraz procesu przekształcania mieszkań lokatorskich na własnościowe.
20. Opracowanie planów finansowych na rok następny i przekazywanie do zaopiniowania przez Komisję Rewizyjną.
21. Kontrola przygotowania zamknięcia rocznego ksiąg rachunkowych.
22. Sporządzanie kalkulacji opłat czynszowych.

Do podstawowych zadań **Działu Księgowości** należy:

1. Prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z Zakładową Polityką Rachunkowości Spółdzielni.
2. Dokonywanie operacji zdarzeń gospodarczych.
3. Sporządzanie zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej na koniec każdego miesiąca.
4. Prowadzenie rejestrów zakupu i sprzedaży usług zgodnie z obowiązującymi przepisami podatku od towarów i usług VAT.
5. Prowadzenie księgi środków trwałych i kartotek oraz terminowe naliczanie umorzeń i amortyzacji.
6. Naliczanie odpisów na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.
7. Naliczenie odpisów na Wyodrębniony Fundusz Remontowy.
8. Naliczanie opłat z tytułu wieczystego użytkowania terenu.
9. Naliczanie podatku od nieruchomości i gruntu.
10. Naliczanie opłat na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.
11. Prowadzenie spraw dotyczących ubezpieczenia majątkowego Spółdzielni.
12. Terminowe i rzetelne sporządzanie deklaracji podatkowych.
13. Prowadzenie rozliczeń operacji kasowych.
14. Bieżąca analiza realności sald i obrotów na kartach rozrachunkowych.
15. Prowadzenie na bieżąco i w sposób rzetelny, prawidłowy i komputerowy wszystkich urzędów księgowych oraz uzgadnianie syntetyki z analizą.
16. Należyte przechowywanie i zabezpieczanie dokumentów księgowych, ewidencji, rejestrów.
17. Przestrzeganie zasad rozliczeń pieniężnych.
18. Sporządzanie analiz ekonomicznych dotyczących kosztów GZM w okresach miesięcznych.

Do podstawowych zadań **Działu Finansowego** należy:

1. Prowadzenie rejestru inwestycyjnego i rozliczanie kont:
 - środki trwałe w budowie i rozliczenia zakupu,
 - rozliczenie środków trwałych w budowie i zakupie,
 - rozrachunki z członkami z tytułu środków trwałych w budowie.

2. Współpraca z PKO w zakresie kredytowania inwestycji.
3. Prowadzenie komputerowej analityki konta „rozliczenia z członkami i najemcami z tytułu spłaty kredytu” z uzgodnieniem z ewidencją syntetyczną.
4. Prowadzenie bieżącej analizy sald konta „rozliczenia z członkami i najemcami z tytułu spłaty kredytu” wraz z windykacją sald we współpracy z Działem Windykacji.
5. Prowadzenie korespondencji z Urzędem Skarbowym w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu dokonania spłat kredytu i odsetek.
6. Prowadzenie rejestru bankowego konta „kredyt na budownictwo mieszkaniowe w okresie spłaty” wraz z uzgodnieniem z ewidencją analityczną programu „UNISOFT”.
7. Prowadzenie bieżącej analizy wpłat z tytułu przedterminowej spłaty odsetek w korespondencji z kontem „rozrachunki z tytułu odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet”.
8. Prowadzenie korespondencji z członkami Spółdzielni w zakresie rozliczeń kredytów długoterminowych i odsetek.
9. Prowadzenie rachunków i korespondencji z PKO BP w zakresie:
 - kwartalnych i ponadnormatywnych spłat kredytu i odsetek,
 - umorzeń kredytów i odsetek w myśl obowiązujących unormowań prawnych.
10. Prowadzenie bieżącej analizy wpłat z tytułu przedterminowych spłat kredytu w korespondencji z kontem „fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych”.
11. Prowadzenie komputerowej analityki kont:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz wkładów zaliczkowych,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
12. Prowadzenie analityki i bieżącej analizy kont:
 - rozrachunki z tytułu rozliczeń wkładów,
 - pożyczki budowlane otrzymane.
13. Prowadzenie korespondencji w zakresie wkładów mieszkaniowych, budowlanych i udziałów z:
 - członkami
 - Biurem Notarialnym
 - Sądem
 - Urzędem Skarbowym
14. Prowadzenie konta „fundusz na spłatę kredytu długoterminowego i odsetek”.
15. Analiza konta „fundusz zasobowy”.
16. Terminowe zamykanie konta „fundusz zasobowy” i uzgadnianie z syntetyką.

Do podstawowych zadań **Działu Czynszów i Windykacji** należy:

1. Analiza zadłużeń z tytułu opłat lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz garaży.
2. Przeprowadzanie wywiadów w celu zbierania informacji o możliwościach finansowych i stanie majątkowym dłużnika.
3. Zbieranie oświadczeń o sposobie spłaty zadłużenia.
4. Ocena i kwalifikacja zadłużeń.
 - wg czasu zalegania,
 - wg możliwości windykacji zadłużenia.
5. Wysyłanie wezwań do zapłaty dla osób zalegających z opłatami czynszowymi.
6. Przygotowanie pozwu i skierowanie spraw do Sądu lub Radcy Prawnego do dalszego prowadzenia we właściwym trybie.
7. Kierowanie do Sądu wniosków o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności.
8. Przesyłanie wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego do Komornika Sądu Rejonowego.

9. Kierowanie wspólnie z Działem Członkowsko – Mieszkaniowym wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie osób zalegających z opłatami z członkostwa w Spółdzielni.
10. Przygotowanie dokumentów do Rady Prawnego w celu skierowania do Sądu i uzyskania wyroku eksmisyjnego.
11. Rozliczenie zużycia ciepłej i zimnej wody w ramach konta „rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu eksploatacji ” i uzgodnienia z ewidencją syntetyczną. Wprowadzanie wpłat czynszowych z tytułu zużycia wody do dnia 10 – go następnego miesiąca.
12. Prowadzenie bieżącej analizy sald lokali mieszkalnych z tytułu zużycia wody.
13. Poświadczenie wniosków do MOPS w zakresie dodatków mieszkaniowych.
14. Prowadzenie korespondencji z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w zakresie dodatków mieszkaniowych zgodnie z obowiązującą Ustawą o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (w tym prowadzenie rejestrów poświadczonych wniosków).
15. Rozpatrywanie wniosków i korespondencji z lokatorami w zakresie zmniejszania opłat czynszowych na osobę tj. gazu, wywozu nieczystości, dźwigów.
16. Prowadzenie komputerowej analityki kont „rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu eksploatacji”, „rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu odsetek” wraz z uzgodnieniem z ewidencją syntetyczną. Wprowadzanie wpłat czynszowych do 10 – go następnego miesiąca.
17. Prowadzenie bieżącej analizy sald lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
18. Sporządzanie faktur sprzedaży dla lokali użytkowych zgodnie z prawidłową interpretacją ustaw o podatku od towarów i usług VAT.
19. Sporządzanie not memoriałowych do dnia 10 – go następnego miesiąca i prowadzenie rejestru sprzedaży usług mieszkaniowych, użytkowych i garaży w korespondencji z zespołem kont „7”.
20. Prowadzenie bieżącej obsługi i korespondencji z członkami i najemcami w zakresie czynszów i spłaty kredytów.
21. Prowadzenie analitycznego rejestru Wyodrębnionego Funduszu Remontowego.
22. Prowadzenie bieżącej analizy sald lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży poprzez:
 - wysyłanie wezwań do zapłaty oraz naliczanie odsetek za nieterminowe regulowanie czynszu,
 - kierowanie 3 – miesięcznego zadłużenia na drogę postępowania sądowego wraz z prowadzeniem rejestru wyroków,
 - kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe.

§ 13

Traci moc Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu zatwierdzony Uchwałą Nr 2A/95 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu w dniu 21.03.1995

§ 14

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu w dniu 11 września 2006 roku Uchwałą Nr 19/2006.