

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ

z dnia 23 grudnia 1963 r.

w sprawie zrzeczeń prywatnych właścicieli domów.

Na podstawie art. 73 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Lokalne zrzeczenie osiedlowe, zwane dalej „zrzeczeniem osiedlowym”, może być utworzone w mieście (dziel-

nicy, osiedlu) na zasadach dobrowolności przez właścicieli domów jednorodzinnych i właścicieli lokali w małych domach mieszkalnych położonych w zasadzie w skupisku, jeżeli z wnioskiem o utworzenie zrzeczenia wystąpi co najmniej 15 właścicieli domów (lokali). Właściciele ci stają się członkami założycielami zrzeczenia osiedlowego. Ilość zrzeczeń osiedlowych na terenie jednego miasta (dzielnicy, osiedla) nie jest ograniczona.

2. Lokalne zrzeszenie właścicieli innych domów niż wymienione w ust. 1, zwane dalej „zrzeszeniem właścicieli nieruchomości”, może być utworzone na zasadach dobrowolności w mieście lub osiedlu przez właścicieli tych domów, stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej, jeżeli z wnioskiem o utworzenie zrzeszenia wystąpi co najmniej 25% ogółu właścicieli takich domów w danym mieście (osiedlu). Właściciele ci stają się członkami założycielami zrzeszenia. W mieście (osiedlu) może być utworzone tylko jedno zrzeszenie właścicieli nieruchomości. W miastach podzielonych na dzielnice mogą być tworzone zrzeszenia właścicieli nieruchomości w dzielnicach.

3. W miastach (osiedlach), w których nie zostało utworzone zrzeszenie osiedlowe, do zrzeszenia właścicieli nieruchomości mogą należeć jako członkowie właściciele domów (lokali) wymienionych w ust. 1.

§ 2. 1. Zadaniem zrzeszeń osiedlowych oraz zrzeszeń właścicieli nieruchomości, zwanych dalej ogólnie „zrzeszeniami”, jest utrzymywanie nieruchomości w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz przeprowadzanie remontu nieruchomości członków zrzeszeń, a ponadto budowa i utrzymywanie wspólnych urządzeń (jak np. pralnie, studnie itp.).

2. Walne zgromadzenie członków (delegatów) zrzeszenia właścicieli nieruchomości może podjąć uchwałę o utworzeniu biura usługowego administracji domów, powołanego dla prowadzenia administracji domów stanowiących własność członków zrzeszenia.

3. Organizację oraz szczegółowy zakres działania organów zrzeszeń wymienionych w ust. 1 ustalają statuty, których wzory zostaną ustalone odrębnie.

§ 3. Wniosek o utworzenie zrzeszenia osiedlowego lub zrzeszenia właścicieli nieruchomości składają do organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium miejskiej (osiedla, dzielnicowej) rady narodowej właściciele domów jednorodzinnych i lokali w małych domach mieszkalnych lub właściciele innych domów przez wyłoniony spośród siebie komitet organizacyjny. Komitet organizacyjny załącza do wniosku listę właścicieli domów (lokali) z ich podpisami i z oznaczeniem miejsca położenia domów (lokali). Organ określony w tym paragrafie, zwany jest w dalszym ciągu „organem do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej”.

§ 4. 1. Organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej po rozpatrzeniu wniosku wymienionego w § 3 w razie jego uwzględnienia określa termin i miejsce zwołania zebrania organizacyjnego, wyznaczając swego delegata upoważnionego do uczestniczenia w tym zebraniu.

2. Na zebraniu organizacyjnym następuje przyjęcie statutu oraz wybór organów zrzeszenia.

3. Po dokonaniu na zebraniu organizacyjnym wyboru organów zrzeszenia komitet organizacyjny rozwiązuje się, przekazując zarządowi posiadane dokumenty w sprawach związanych z organizacją zrzeszenia.

§ 5. 1. Zrzeszenia nabywają osobowość prawną z dniem wpisania ich do rejestru. Wniosek o wpis do rejestru zgłasza zarząd zrzeszenia w terminie siedmiu dni po odbyciu zebrania organizacyjnego.

2. Wpisu do rejestru dokonuje:

1) organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium miejskiej rady narodowej — dla zrzeszeń utworzonych w miastach stanowiących powiaty miejskie,

2) organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium dzielnicowej rady narodowej — dla zrzeszeń utworzonych w dzielnicach miast wyłączonych z województw,

3) organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium powiatowej rady narodowej — dla zrzeszeń utworzonych w pozostałych miastach i osiedlach.

Organ określony w tym ustępie zwany jest w dalszym ciągu „organem rejestracyjnym”.

3. Obwieszczenie o zarejestrowaniu zrzeszenia organ rejestracyjny ogłasza w Dzienniku Urzędowym Wojewódzkiej Rady Narodowej (rady narodowej miasta wyłączonego z województwa) oraz podaje do publicznej wiadomości w sposób przyjęty w danej miejscowości, a w miarę potrzeby i na koszt zrzeszenia również w prasie miejscowej.

4. Sposób prowadzenia rejestru zrzeszeń zostanie ustalony odrębnie.

§ 6. 1. Członkami zrzeszenia osiedlowego mogą być osoby fizyczne będące właścicielami domów jednorodzinnych oraz właściciele lokali w małych domach mieszkalnych. Członkami zrzeszenia właścicieli nieruchomości mogą być osoby fizyczne lub osoby prawne będące właścicielami innych domów mieszkalnych.

2. Przyjęcia do zrzeszenia na członka dokonuje zarząd zrzeszenia na podstawie pisemnego wniosku zainteresowanego. Właściciele lokali w małych domach mieszkalnych mogą być przyjęci na członków zrzeszenia w przypadku, gdy właściciele wszystkich lokali w takich domach złożą wniosek o przyjęcie ich na członków zrzeszenia. Odmowa przyjęcia właściciela jednego z lokali w małym domu mieszkalnym, jego wystąpienie lub skreślenie z listy członków zrzeszenia powoduje odmowę przyjęcia lub skreślenie z listy członków zrzeszenia pozostałych właścicieli takich lokali.

3. Członkowie zrzeszeń obowiązani są do wpłacania wpisowego w wysokości ustalonej przez walne zgromadzenie.

4. Szczegółowe prawa i obowiązki członków zrzeszeń określa statut.

§ 7. 1. Członkowie zrzeszenia osiedlowego uczestniczą w faktycznych kosztach organizacji i działalności tego zrzeszenia w stosunku proporcjonalnym do powierzchni użytkowej lokali w domach jednorodzinnych i małych domach mieszkalnych.

2. Koszty organizacji i działalności zrzeszenia właścicieli nieruchomości pokrywane są ze składek członkowskich i nie mogą przekraczać wpływów z tych składek w danym roku kalendarzowym. Wysokość składki członkowskiej określa walne zgromadzenie zrzeszenia.

3. Koszty związane z członkostwem w zrzeszeniu (ust. 1 i 2) nie należą do kosztów eksploatacji budynków i nie można tymi kosztami obciążać najemców lokali.

§ 8. Zrzeszenia oraz biura usługowe administracji domów mogą wykonywać odpłatne usługi remontowe i konserwatorskie na zlecenie członków zrzeszenia i najemców lokali.

§ 9. 1. Jeżeli zrzeszenie właścicieli nieruchomości wygospodaruje nadwyżki po pokryciu kosztów organizacji i działalności zrzeszenia, nadwyżki te mogą być przeznaczone uchwałą walnego zgromadzenia na fundusz pomocy.

2. Fundusz pomocy przeznaczony jest na udzielanie członkom bezprocentowych pożyczek na pokrywanie kosztów remontów i ulepszeń w wyposażeniu technicznym budynków.

3. Walne zgromadzenie ustala szczegółowe warunki tworzenia funduszu pomocy i udzielania pożyczek.

Rozdział 2.

Organy zrzeszeń.

§ 10. Organami zrzeszeń są:

- 1) walne zgromadzenie,
- 2) zarząd,
- 3) komisja rewizyjna.

§ 11. 1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem zrzeszenia. Do udziału w walnym zgromadzeniu uprawnieni są wszyscy członkowie zrzeszenia.

2. O ile zrzeszenie właścicieli nieruchomości obejmuje ponad 500 członków, w walnym zgromadzeniu biorą udział delegaci wybrani przez członków w ilości jednego delegata na dziesięciu członków. Tryb wyboru delegatów określa statut.

§ 12. 1. Zarząd kieruje działalnością zrzeszenia oraz reprezentuje je na zewnątrz.

2. Zarząd zrzeszenia osiedlowego składa się z 3—7 członków wybranych przez walne zgromadzenie.

3. Zarząd zrzeszenia właścicieli nieruchomości składa się z 5—9 osób wybranych przez walne zgromadzenie.

§ 13. 1. Komisja rewizyjna nadzoruje i kontroluje działalność zarządu oraz ezuwa nad właściwym wykonywaniem przez zrzeszenie jego zadań statutowych.

2. Komisja rewizyjna składa się z 3 członków wybranych przez walne zgromadzenie.

§ 14. Szczegółowy zakres zadań organów wymienionych w § 10 określa statut.

Rozdział 3.

Nadzór nad zrzeszeniami.

§ 15. 1. Organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej sprawuje nadzór nad zrzeszeniami istniejącymi na terenie działania danej rady narodowej.

2. Z tytułu sprawowanego nadzoru organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej przeprowadza kontrole działalności zrzeszeń. Kontrole te przeprowadzane są w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w ciągu roku.

3. Z dokonanych czynności kontrolnych powinien być sporządzony protokół i w miarę potrzeby wydane zalecenia pokontrolne. Zrzeszenia powinny złożyć na piśmie organowi, który przeprowadził kontrolę, sprawozdania z wykonania zaleceń pokontrolnych.

4. W przeprowadzaniu kontroli mogą brać udział w miarę potrzeby organy kontrolno-rewizyjne prezydium właściwej rady narodowej.

Rozdział 4.

Rozwiązanie i likwidacja zrzeszeń.

§ 16. 1. Organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej może rozwiązać zrzeszenie w następujących przypadkach:

- 1) gdy zarząd zrzeszenia narusza obowiązujące przepisy lub postanowienia statutu,
- 2) gdy zarząd nie prowadzi faktycznie działalności wynikającej ze statutu,
- 3) wskutek zmniejszenia się liczby członków poniżej ilości wskazanej w § 1, zawiadamiając o rozwiązaniu zrzeszenia organ rejestracyjny, celem dokonania odpowiedniego wpisu w rejestrze.

2. Likwidacja zrzeszenia może nastąpić uchwałą walnego zgromadzenia, powziętą większością 3/4 głosów na

wniosek zarządu zrzeszenia lub 1/3 ilości członków zrzeszenia. Uchwałę tę przesyła w ciągu 7 dni likwidator zrzeszenia, wybrany na walnym zgromadzeniu, organowi rejestracyjnemu celem dokonania odpowiedniego wpisu w rejestrze.

§ 17. 1. Zamiast rozwiązania zrzeszenia w przypadkach wymienionych w § 16 ust. 1 pkt 1 i 2 organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej może rozwiązać zarząd i powołać zarządcę przymusowego.

2. Zarządca przymusowy pełni czynności zarządu do czasu wybrania nowego zarządu przez walne zgromadzenie zwołane w tym celu na wniosek organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej. Walne zgromadzenie dla wybrania nowego zarządu powinno się zebrać nie później niż w ciągu 3 miesięcy od powołania zarządcy przymusowego.

§ 18. 1. W przypadkach rozwiązania zrzeszenia z przyczyn podanych w § 16 ust. 1 likwidatora do prowadzenia likwidacji zrzeszenia wyznacza organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej. W przypadku likwidacji zrzeszenia (§ 16 ust. 2) likwidatora wybiera walne zgromadzenie.

2. Organy powołujące likwidatora określają jego zadania, wynagrodzenie i ustalają termin na zakończenie likwidacji, w zasadzie nie dłuższy niż rok.

3. Do zadań likwidatora należy zakończenie bieżących spraw, ściągnięcie wierzytelności, wypełnienie zobowiązań i przekazanie majątku na cel ustalony uchwałą walnego zgromadzenia, a w razie braku takiej uchwały na cel ustalony przez organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

4. W razie stwierdzenia niedostatecznego postępu w prowadzeniu likwidacji zrzeszenia organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej może w każdym czasie odwołać likwidatora, wyznaczając innego likwidatora.

5. Likwidator nie może zawierać umów i przedsięwziąć czynności, które wykraczają poza ustalony zakres jego działania. Likwidator ma obowiązek starać się o przeprowadzenie likwidacji w jak najkrótszym czasie, dbając przy tym, aby majątek likwidującego się zrzeszenia nie uległ nieuzasadnionemu uszczupleniu.

6. Koszty likwidacji zrzeszenia, w szczególności wynagrodzenie likwidatora i niezbędnego aparatu biurowego, pokrywa się z majątku likwidowanego zrzeszenia.

7. Przewodniczący (jego zastępca) i skarbnik ostatniego zarządu obowiązani są do sporządzenia zamknięć rachunkowych i bilansu za ostatni rok działalności zrzeszenia oraz do udzielania likwidatorowi potrzebnych wyjaśnień i informacji.

8. Za sporządzanie zamknięć rachunkowych i bilansu osobom wymienionym w ust. 7 przysługuje wynagrodzenie w wysokości określonej przez walne zgromadzenie, a w braku takiej uchwały walnego zgromadzenia — przez organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, o ile osoby te nie pobierają w tym czasie wynagrodzenia od likwidowanego zrzeszenia.

9. Przypadające od likwidującego się zrzeszenia należności powinny być zaspokajane w następującej kolejności:

- 1) koszty prowadzenia likwidacji,
- 2) należności ze stosunku pracy,
- 3) należności z tytułu podatków, opłat skarbowych i kredytów bankowych,
- 4) inne należności.

§ 19. 1. Likwidator ogłasza w prasie miejscowej wezwanie do zgłaszania wierzytelności przysługujących od likwidującego się zrzeszenia. Wierzyciele powinni zgłosić swoje wierzytelności likwidatorowi w terminie 6-miesięcznym od daty wezwania.

2. O ile wierzytelności są sporne lub nie są jeszcze wymagalne, kwoty potrzebne na ich pokrycie powinny być składane przez likwidatora, przed zakończeniem likwidacji do depozytu sądowego.

§ 20. O odmowie uznania zgłoszonych wierzytelności likwidator powinien zawiadomić wierzyciela na piśmie najpóźniej w terminie czterotygodniowym od zgłoszenia wierzytelności.

§ 21. 1. Bilans likwidacyjny, protokół i sprawozdania z przebiegu likwidacji zrzeczenia zostają przekazane jednostce, której został przekazany majątek pozostały po likwidacji (§ 18 ust. 3).

2. Wierzyciele, którzy zgłosili wierzytelność po upływie terminu określonego w § 19, mogą ich dochodzić z nie rozdzielonego jeszcze majątku zrzeczenia.

§ 22. 1. Gdy majątek zrzeczeń nie wystarcza na pokrycie ich zobowiązań, likwidator zgłasza wniosek o ogłoszenie upadłości.

2. Postępowanie upadłościowe przeprowadza się na podstawie przepisów z dnia 24 października 1934 r. — Prawo

upadłościowe (Dz. U. Nr 93, poz. 834 z późniejszymi zmianami).

§ 23. Wszelkie postanowienia organów zrzeczeń oraz likwidatora, zmierzające do zbycia nieruchomości lub rzeczy ruchomych o wartości ponad 3.000 zł, wymagają zgody organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

§ 24. 1. Traci moc rozporządzenie Ministrów Administracji Publicznej, Skarbu i Budownictwa z dnia 10 sierpnia 1949 r. w sprawie utworzenia przymusowych lokalnych zrzeczeń prywatnych właścicieli nieruchomości (Dz. U. Nr 51, poz. 386).

2. Przepisy rozporządzenia wymienionego w ust. 1 stosuje się jednak do przymusowych lokalnych zrzeczeń prywatnych właścicieli nieruchomości do czasu zakończenia ich likwidacji w trybie określonym w art. 86 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227).

§ 25. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Gospodarki Komunalnej: *St. Srocka*