

271

ZARZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ

z dnia 10 sierpnia 1964 r.

w sprawie ustalenia wzoru statutow dla zrzeszeń prywatnych właścicieli domów oraz sposobu prowadzenia rejestru tych zrzeszeń.

W związku z § 2 ust. 3 i § 5 ust. 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 23 grudnia 1963 r. w sprawie zrzeszeń prywatnych właścicieli domów (Dz. U. z 1964 r. Nr 1, poz. 2) zarządza się, co następuje:

§ 1. Wprowadza się wzory ramowych statutow dla zrzeszeń prywatnych właścicieli domów, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do zarządzenia.

§ 2. 1. Rejestr zrzeszeń prywatnych właścicieli domów prowadzą organy wymienione w § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 23 grudnia 1963 r. w sprawie zrzeszeń prywatnych właścicieli domów (Dz. U. z 1964 r. Nr 1, poz. 2).

2. Wniosek o zarejestrowanie zrzeszenia zgłasza zarząd zrzeszenia w terminie 7 dni od odbycia zebrania organizacyjnego.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2, dołącza się egzemplarz statutu zrzeszenia.

§ 3. Rejestr zrzeszeń prywatnych właścicieli nieruchomości powinien zawierać następujące dane:

- 1) nazwę zrzeszenia i jego siedzibę,
- 2) datę wpisu do rejestru,
- 3) imiona i nazwiska członków założycieli,
- 4) imiona i nazwiska oraz adresy członków zarządu zrzeszenia,
- 5) zasady reprezentowania zrzeszenia i zaciągania zobowiązań,

- 6) adnotacje o rozwiązaniu zrzeszenia lub jego likwidacji,
- 7) adnotacje o ewentualnym ustanowieniu przymusowego zarządcy i ogłoszeniu upadłości,
- 8) datę wykreślenia zrzeszenia z rejestru.

§ 4. Zarząd zrzeszenia obowiązany jest zawiadomić w terminie 7 dni organ prowadzący rejestr (§ 2 ust. 1) o wszelkich zmianach, które podlegają w myśl § 3 uwidocznieniu w rejestrze.

§ 5. Zmiany lub wykreślenie wpisów powinny być umieszczone w tej rubryce, w której wpis się znajduje. Wpisy, które straciły znaczenie na skutek późniejszych wpisów lub adnotacji, wykreśla się przez ich przekreślenie czerwonym atramentem.

§ 6. Dla każdego zarejestrowanego zrzeszenia należy założyć osobne akta, które należy opatrzyć nazwą zrzeszenia i liczbą, pod którą zrzeszenie jest wciągnięte do rejestru. W aktach przechowuje się wszelkie pisma i dowody, dotyczące danego zrzeszenia.

§ 7. Po zakończeniu likwidacji zrzeszenie podlega wykreśleniu z rejestru na wniosek likwidatora.

§ 8. Rejestr zrzeszeń prywatnych właścicieli domów jest jawny i dostępny dla wszystkich osób fizycznych i prawnych.

§ 9. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Gospodarki Komunalnej: w z. A. Alster

Załącznik nr 1 do zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 10 sierpnia 1964 r. (poz. 271).

STATUT LOKALNEGO ZRZESZENIA OSIEDLOWEGO

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1. Zrzeszenie nosi nazwę Lokalnego Zrzeszenia Osiedlowego w, zwane dalej „zrzeszeniem osiedlowym”.

§ 2. Zrzeszenie osiedlowe obejmuje swą działalnością domy jednorodzinne i lokale w małych domach mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 28 maja 1957 r. (Dz. U. z 1962 r.

Nr 47, poz. 228), będące własnością członków zrzeszenia, położone na terenie miasta (dzielnicy, osiedla) i posiada siedzibę w

(nazwa miasta, dzielnicy, osiedla)

(ulica, nr domu i nr lokalu)

§ 3. Zrzeszenie osiedlowe posiada osobowość prawną.

§ 4. Czas trwania zrzeszenia osiedlowego nie jest ograniczony.

Rozdział 2.

Zadania zrzeszenia osiedlowego.

§ 5. Zadaniem zrzeszenia osiedlowego jest:

- 1) prowadzenie spraw związanych z eksploatacją domów (lokali), wymienionych w § 2, stanowiących własność członków, a w szczególności spraw związanych z wywozem nieczystości, usługami kominiarskimi, dostawą wody, energii świetlnej i ciepłej, oczyszczaniem jezdni, ulic, chodników itp.,
- 2) oddziaływanie na członków w kierunku utrzymywania porządku i czystości w domach oraz ich otoczeniu, organizowanie prac związanych z zakładaniem i konserwacją zieleni przydomowej i osiedlowej bądź odpłatne wykonywanie usług w tym zakresie na zlecenie członków,
- 3) budowa i utrzymanie urządzeń (studnie, garaże, pralnie, suszarnie, magły itp.), przeznaczonych do wspólnego użytku członków,
- 4) udzielanie członkom pomocy w sprawach związanych z uzyskaniem kredytu na remont kapitalny domów,
- 5) udzielanie członkom porad technicznych, prawnych itd.,
- 6) organizowanie zbiorczego zakupu i dostawy sprzętu, narzędzi i materiałów potrzebnych do utrzymywania porządku i czystości na terenie nieruchomości, konserwacji zieleni przydomowej oraz ogrodzenia nieruchomości, a także zakupu materiałów niezbędnych do konserwacji bądź remontu domów oraz opiniowanie ewentualnych wniosków w sprawie przydziału materiałów,
- 7) wykonywanie odpłatnie na zlecenie członków robót konserwacyjnych i remontów bieżących domów (lokali) przez utworzone w miarę potrzeby własne ekipy remontowe,
- 8) przekazywanie członkom do wiadomości i przestrzegania zarządzeń, instrukcji oraz wytycznych organów państwowych w sprawach związanych z zarządzeniem i eksploatacją nieruchomości,
- 9) rozjemstwo pomiędzy członkami w sprawach dotyczących korzystania z urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku członków,
- 10) reprezentowanie wobec władz i organów państwowych interesów członków w odniesieniu do spraw związanych z zarządzeniem, administracją i eksploatacją domów (lokali).

Rozdział 3.

Członkostwo.

§ 6. 1. Członkiem zrzeszenia osiedlowego może być osoba fizyczna będąca właścicielem domu jednorodzinnego lub właścicielem lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli pozostali właściciele lokali w małym domu mieszkalnym są członkami zrzeszenia.

2. Przyjęcia do zrzeszenia osiedlowego na członka dokonuje zarząd na podstawie pisemnego wniosku właściciela domu jednorodzinnego lub równoczesnego złożenia wniosków przez właścicieli lokali w małym domu mieszkalnym. Przyjęty członek zrzeszenia podpisuje deklarację, w której zobowiązuje się do przestrzegania postanowień statutu.

§ 7. 1. Członkowi zrzeszenia osiedlowego przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów zrzeszenia,

- 2) prawo do korzystania z pomocy zrzeszenia osiedlowego w ramach określonych w statucie,
- 3) prawo odwołania się do walnego zgromadzenia w razie wykluczenia go przez zarząd ze zrzeszenia osiedlowego oraz od innych decyzji zarządu.

2. Osoby małoletnie będące członkami zrzeszenia osiedlowego realizują swoje uprawnienia określone w ust. 1 przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 8. Członek zrzeszenia osiedlowego ma obowiązek:

- 1) przestrzegania postanowień statutu, uchwał walnego zgromadzenia i decyzji zarządu powziętych w ramach jego uprawnień,
- 2) uczestniczenia w faktycznych kosztach organizacji i działalności zrzeszenia w stosunku proporcjonalnym do powierzchni użytkowej lokali w domu jednorodzinnym (lokalu w małym domu mieszkalnym) danego członka zrzeszenia osiedlowego,
- 3) wpłacenia wpisowego w wysokości ustalonej przez walne zgromadzenie,
- 4) zwrotu kosztów usług (remontowych, konserwatorskich i innych) świadczonych na jego zlecenie.

§ 9. 1. Członek zrzeszenia osiedlowego obowiązany jest uiszczać zaliczkowo wpłatę z tytułu uczestnictwa w faktycznych kosztach utrzymania zrzeszenia w wysokości ustalonej przez walne zgromadzenie członków bezpośrednio do kasy zrzeszenia lub na konto zrzeszenia w banku najpóźniej do dnia 20 każdego miesiąca za dany miesiąc z góry. Zarząd zrzeszenia osiedlowego może ustalić inny tryb opłacania udziału członków w kosztach utrzymania zrzeszenia. Ostateczne rozliczenie następuje na koniec roku kalendarzowego po sporządzeniu bilansu.

2. W razie zalegania przez członków z wpłatą z tytułu uczestniczenia w kosztach, o których mowa w ust. 1, zarząd uprawniony jest do pobierania od członków odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej.

§ 10. 1. Członkostwo ustaje w razie:

- 1) utraty prawa własności domu jednorodzinnego (lokalu w małym domu mieszkalnym),
- 2) śmierci członka,
- 3) wystąpienia członka ze zrzeszenia osiedlowego,
- 4) wykluczenia członka ze zrzeszenia osiedlowego,
- 5) wystąpienia lub skreślenia z listy członków właściciela jednego z lokali w małym domu mieszkalnym.

2. Wystąpienie ze zrzeszenia osiedlowego powinno być zgłoszone zarządowi na piśmie co najmniej na 3 miesiące przed upływem roku kalendarzowego.

§ 11. 1. Wykluczenie członka ze zrzeszenia osiedlowego może nastąpić na podstawie pisemnej decyzji zarządu w razie:

- 1) nieprzestrzegania przez członka postanowień statutu i uchwał walnych zgromadzeń,
- 2) nieuiszczania przez dłuższy czas wpłat z tytułu uczestniczenia w kosztach organizacji i działalności zrzeszenia,
- 3) świadomego działania na szkodę zrzeszenia.

2. Zarząd obowiązany jest zawiadomić członka o wykluczeniu ze zrzeszenia osiedlowego, podając przyczyny wykluczenia i wskazując na możliwość wniesienia odwołania do walnego zgromadzenia w ciągu 14 dni od doręczenia decyzji zarządu.

Rozdział 4.

Organy zrzeczenia osiedlowego.

§ 12. Organami zrzeczenia osiedlowego są:

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

Walne zgromadzenie członków.

§ 13. 1. Coroczne zwyczajne walne zgromadzenie członków obowiązany jest zwołać zarząd najpóźniej w maju każdego roku kalendarzowego.

2. Ponadto nadzwyczajne walne zgromadzenia członków zwołuje zarząd:

- 1) z własnej inicjatywy,
- 2) na żądanie członków, wyrażone przez co najmniej $\frac{1}{3}$ ogólnej liczby członków,
- 3) na żądanie komisji rewizyjnej,
- 4) na wniosek organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej.

3. Nadzwyczajne walne zgromadzenie członków może być również zwołane przez zarządcę przymusowego, powołanego przez organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej, na podstawie § 17 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 23 grudnia 1963 r. w sprawie zrzeczeń prywatnych właścicieli domów (Dz. U. z 1964 r. Nr 1, poz. 2).

4. W wypadkach przewidzianych w ust. 2 pkt 2, 3 i 4 nadzwyczajne walne zgromadzenie powinno być zwołane w ciągu 4 tygodni od zgłoszenia żądania lub wniosku.

§ 14. Do kompetencji walnego zgromadzenia należy:

- 1) rozpatrywanie oraz zatwierdzanie planów pracy i sprawozdań z działalności zarządu i komisji rewizyjnej, preliminarza budżetowego i bilansów rocznych zrzeczenia, a także zatwierdzanie regulaminów pracy dla zarządu i komisji rewizyjnej,
- 2) uchwalanie absolutorium dla zarządu,
- 3) ustalanie liczby i wybór członków zarządu i komisji rewizyjnej oraz ich zastępców,
- 4) ustalanie wysokości wpisowego i zaliczek na poczet wpłat przewidzianych w § 9,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach zgłoszonych przez zarząd,
- 6) rozpatrywanie odwołań członków wykluczonych ze zrzeczenia,
- 7) decydowanie o rozwiązaniu zrzeczenia oraz o przeznaczeniu majątku pozostałego po likwidacji zrzeczenia.

§ 15. 1. O terminie i porządku obrad walnego zgromadzenia członkowie powinni być powiadamiani co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia. W zawiadomieniu należy wskazać członkom na możliwość zgłoszenia wniosków na walne zgromadzenie co najmniej na 3 dni przed terminem walnego zgromadzenia.

2. O terminie zwołania walnego zgromadzenia zarząd powiadamia również organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium rady narodowej.

§ 16. 1. Walne zgromadzenie może powziąć ważną uchwałę, jeżeli o terminie walnego zgromadzenia zostali zawiadomieni wszyscy członkowie i jeżeli bierze w nim udział co najmniej połowa członków zrzeczenia osiedlowego.

2. W razie niewzięcia udziału w walnym zgromadzeniu przez co najmniej połowę członków zrzeczenia, zarząd zwołuje walne zgromadzenie w drugim terminie z zaznaczeniem, że walne zgromadzenie zwołane w drugim terminie może powziąć ważną uchwałę bez względu na liczbę obecnych członków.

§ 17. 1. Walne zgromadzenie otwiera przewodniczący zarządu lub w jego zastępstwie członek zarządu, po czym walne zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków przewodniczącego i sekretarza.

2. Członkowie zarządu nie mogą przewodniczyć walnemu zgromadzeniu.

3. Uchwały walnych zgromadzeń zapadają zwykłą większością oddanych głosów.

4. Uchwały w sprawie zmiany statutu, ustalenia wysokości wpisowego i rozwiązania zrzeczenia osiedlowego oraz przeznaczenia majątku pozostałego po likwidacji wymagają do swej ważności powzięcia ich większością $\frac{3}{4}$ oddanych głosów.

5. Głosowanie na walnym zgromadzeniu odbywa się w zasadzie jawnie. Wybory do organów zrzeczenia odbywają się w głosowaniu tajnym (§ 14 pkt 3). Na żądanie $\frac{1}{3}$ liczby członków obecnych na walnym zgromadzeniu albo przedstawiciela organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej przewodniczący walnego zgromadzenia zarządza głosowanie tajne.

6. Członek może brać udział w walnym zgromadzeniu osobiście, a osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione — przez swych opiekunów lub kuratorów.

7. Protokół walnego zgromadzenia podpisują przewodniczący i sekretarz. Odpis protokołu walnego zgromadzenia zarząd obowiązany jest przesłać organowi do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej w ciągu 14 dni po jego odbyciu.

Zarząd.

§ 18. 1. Zarząd składa się z 3—7 członków, wybieranych przez walne zgromadzenie spośród członków zrzeczenia na okres 2 lat.

2. W razie ustąpienia członka zarządu, jego śmierci lub niemożności pełnienia funkcji członka zarządu przez okres ponad 3 miesiące — mandat wygasa, a na jego miejsce wchodzi zastępca wybrany przez walne zgromadzenie.

3. Członkowie zarządu, których mandaty wygasty wskutek ustąpienia lub czasowej niemożności pełnienia funkcji, mogą być wybrani ponownie.

§ 19. 1. Zarząd kieruje działalnością zrzeczenia i reprezentuje je na zewnątrz. Zarząd jest odpowiedzialny za przestrzeganie postanowień statutu i za wykonywanie uchwał walnych zgromadzeń.

2. Zarząd działa na podstawie preliminarza budżetowego i w ramach zatwierdzanych przez walne zgromadzenie planów pracy, regulaminów i szczegółowych wytycznych.

3. Do zakresu działania zarządu należy w szczególności:

- 1) opracowywanie projektów planów działalności zrzeczenia osiedlowego i preliminarza budżetowego oraz przedstawianie ich walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia; przy opracowywaniu preliminarza należy odpowiednio stosować przepisy zarządzenia Ministra Finansów z dnia 12 sierpnia 1963 r. w sprawie opracowywania i wyko-

- nywania budżetu oraz prowadzenia rachunkowości przez organizacje społeczne, dotowane z budżetu Państwa (Monitor Polski Nr 67, poz. 331),
- 2) opracowywanie i przedstawianie walnemu zgromadzeniu corocznie, najpóźniej w maju, sprawozdania z działalności i bilansu rocznego oraz przedstawianie wniosków co do przeznaczenia wygoszparowanych nadwyżek,
 - 3) przyjmowanie członków i prowadzenie ich ewidencji,
 - 4) podejmowanie decyzji w sprawie wykluczenia członków ze zrzeszenia osiedlowego,
 - 5) przyjmowanie i zwalnianie pracowników zatrudnionych przez zrzeszenie oraz ustalanie wysokości ich wynagrodzenia na podstawie preliminarza budżetowego i zatwierdzonego w jego ramach planu etatów i funduszu płac,
 - 6) zwoływanie walnych zgromadzeń,
 - 7) zgłaszanie wniosków w sprawach wymagających powzięcia uchwały przez walne zgromadzenie,
 - 8) udzielanie organom nadzorczym żądanych przez nie wyjaśnień.

4. Zarząd może powołać spośród członków zrzeszenia komisję, którym powierza wykonywanie określonych zadań na podstawie regulaminów uchwalanych przez zarząd, a zatwierdzanych przez walne zgromadzenie.

§ 20. 1. Zarząd wybiera spośród siebie przewodniczącego, sekretarza i skarbnika. Sekretarz zastępuje przewodniczącego w razie jego nieobecności.

2. Do powzięcia decyzji konieczna jest obecność większości, a co najmniej 3 członków zarządu. W razie równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego.

3. Posiedzenia zarządu powinny odbywać się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu. Posiedzenia zarządu zwołuje przewodniczący zarządu lub sekretarz. Posiedzenie zarządu może być ponadto zwołane na żądanie członka zarządu i na wniosek organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej.

4. Decyzje powzięte przez zarząd powinny być zaprotokołowane.

5. Walne zgromadzenie może uchwalić regulamin ustalający szczegółowo zakres uprawnień zarządu oraz tryb postępowania przy załatwianiu spraw należących do kompetencji zarządu.

6. Wszelkie dokumenty podpisuje w imieniu zrzeszenia przewodniczący zarządu lub sekretarz, w sprawach zaś majątkowych i finansów zrzeszenia — przewodniczący zarządu lub sekretarz i skarbnik.

Komisja rewizyjna.

§ 21. 1. Komisja rewizyjna składa się z 3 członków wybieranych przez walne zgromadzenie spośród członków zrzeszenia na okres dwóch lat. Komisja rewizyjna wybiera ze swego grona przewodniczącego.

2. W razie ustąpienia członka komisji rewizyjnej, jego śmierci lub niemożności pełnienia funkcji przez okres ponad trzy miesiące — mandat członka komisji rewizyjnej wygasa, a na jego miejsce wchodzi zastępca, wybrany przez walne zgromadzenie.

3. Członkowie komisji rewizyjnej, których mandaty wygasły z powodu ustąpienia lub czasowej niemożności pełnienia funkcji, mogą być wybrani ponownie.

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

2. Komisja rewizyjna wykonuje swoje zadania na podstawie zatwierdzonego przez walne zgromadzenie regulaminu lub wytycznych oraz na wniosek organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej.

3. Do obowiązków komisji rewizyjnej należy badanie i kontrola co najmniej raz na kwartał ksiąg, dokumentów i rachunków oraz zestawień i dowodów ilustrujących całokształt bieżącej działalności finansowej i gospodarczej zrzeszenia osiedlowego oraz przekazywanie spostrzeżeń i wniosków z przeprowadzonej kontroli do realizacji przez zarząd.

4. Do obowiązków komisji rewizyjnej należy ponadto skontrolowanie zgodności zamknięć rachunkowych i bilansu zrzeszenia osiedlowego za każdy rok kalendarzowy oraz składanie z tej kontroli sprawozdań i przedstawianie walnemu zgromadzeniu wniosków w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi. W razie stwierdzenia uchybień lub nadużyć komisja rewizyjna jest obowiązana powiadomić o tym na piśmie organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej.

Załącznik nr 2 do zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 10 sierpnia 1964 r. (poz. 271).

STATUT LOKALNEGO ZRZESZENIA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1. Zrzeszenie nosi nazwę: Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości w, zwane dalej „zrzeszeniem”.

§ 2. Zrzeszenie obejmuje swą działalnością domy będące własnością osób fizycznych i prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej, a w szczególności domy wielomieszkaniowe oraz obejmujące lokale użytkowe, położone na terenie miasta i posiada siedzibę w

(nazwa miasta, osiedla, dzielnicy)

(ulica, nr domu i nr lokalu)

§ 3. Zrzeszenie posiada osobowość prawną.

§ 4. Czas trwania zrzeszenia nie jest ograniczony.

Rozdział 2.

Zadania zrzeszenia właścicieli nieruchomości.

§ 5. Zadaniem zrzeszenia jest:

- 1) prowadzenie na podstawie uchwały walnego zgromadzenia członków (delegatów) administracji domów przez utworzone w tym celu biuro usługowe administracji domów,
- 2) organizowanie zbiorowego zakupu oraz dostawy materiałów budowlanych i instalacyjnych niezbędnych do przeprowadzenia remontów bieżących i robót konserwacyjnych oraz zakupu i dostawy sprzętu, narzędzi i materiałów potrzebnych członkom do utrzymywania porządku i czystości w nieruchomościach, przy ewentualnym umożliwieniu kredytowania członkom przypadających z tego tytułu należności,
- 3) opiniowanie indywidualnych zgłoszeń członków w spra-

- wie przydziału rozdzielanych materiałów budowlanych i instalacyjnych,
- 4) utrzymywanie w miarę potrzeby własnych ekip remontowo-konserwacyjnych do wykonywania na zlecenie członków robót konserwacyjnych i remontów bieżących na zasadach odpłatności, przy umożliwieniu kredytowania członkom przypadających z tego tytułu należności,
 - 5) oddziaływanie na członków w kierunku utrzymywania nieruchomości w należyłym stanie technicznym, estetycznym i sanitarno-porządkowym,
 - 6) uczestnictwo przedstawiciela zrzeszenia przy typowaniu budynków stanowiących własność członków do remontu kapitalnego przez organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej, jak również przedstawianie temu organowi opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia remontu kapitalnego w odniesieniu do całości czynszowych zasobów mieszkaniowych, stanowiących własność członków zrzeszenia,
 - 7) udzielanie członkom porad prawnych i technicznych w sprawach związanych z zarządem i eksploatacją nieruchomości,
 - 8) przekazywanie członkom do przestrzegania zarządzeń, instrukcji i wytycznych organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej lub innych organów,
 - 9) współdziałanie z organami prezydium właściwej rady narodowej i z komitetami blokowymi w sprawowaniu kontroli nad wymiarem i poborem od najemców właściwych opłat za najem lokali oraz za świadczone usługi,
 - 10) badanie na zlecenie organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej zasadności skarg i zażaleń na członków w sprawach dotyczących zarządu i eksploatacji nieruchomości,
 - 11) prowadzenie analizy kształtowania się wyników gospodarki finansowej w domach stanowiących własność członków,
 - 12) reprezentowanie wobec władz interesów członków w odniesieniu do spraw związanych z zarządem i eksploatacją nieruchomości,
 - 13) instruowanie członków w zakresie prawidłowej eksploatacji nieruchomości oraz przucanie zatrudnionych przez członków dozorców domowych do wykonawstwa robót konserwacyjnych oraz do obsługi kotłowni centralnego ogrzewania i dźwigów w domach stanowiących własność członków,
 - 14) umożliwienie, w miarę możliwości, najemcom zamieszkałym w domach stanowiących własność członków zlecenia zrzeszeniu na zasadach odpłatności drobnych napraw oraz odnawiania lokali.

Rozdział 3.

Członkostwo.

§ 6. 1. Członkiem zrzeszenia może być każda osoba fizyczna lub prawna nie będąca jednostką gospodarki społecznej, która jest właścicielem domu.

2. Przyjęcia do zrzeszenia na członka dokonuje zarząd na podstawie pisemnego wniosku zainteresowanego.

§ 7. 1. Członkowi zrzeszenia przysługują:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów zrzeszenia,
- 2) prawo do korzystania z pomocy zrzeszenia w ramach określonych w statucie,
- 3) prawo przekazania zrzeszeniu do administracji nieruchomości stanowiącej własność członka na warunkach określonych umową,

- 4) prawo odwołania się do walnego zgromadzenia w razie skreślenia go przez zarząd z listy członków oraz od innych decyzji zarządu.

2. Osoby małoletnie będące członkami realizują swoje uprawnienia określone w ust. 1 przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 8. Członek zrzeszenia ma obowiązek:

- 1) przestrzegania postanowień statutu, uchwał walnego zgromadzenia i decyzji zarządu powziętych w ramach jego uprawnień,
- 2) regularnego opłacania składek członkowskich w wysokości ustalonej przez walne zgromadzenie oraz wywiązywania się z zobowiązań wobec zrzeszenia za wykonane odpłatnie na zlecenie członka usługi i dostawy; członek zrzeszenia będący właścicielem kilku domów obowiązany jest opłacać składki odrębnie od każdego domu,
- 3) wpłacenia wpisowego w wysokości ustalonej przez walne zgromadzenie.

§ 9. 1. Członkowie opłacają składki członkowskie za każdy miesiąc z góry, najpóźniej do dnia 20 każdego miesiąca, bezpośrednio do kasy zrzeszenia lub na rachunek zrzeszenia w banku. Zarząd może ustalić inny tryb opłacania składek.

2. W razie zalegania z zapłatą składki zarząd uprawniony jest do pobierania odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej.

§ 10. 1. Członkostwo ustaje w razie:

- 1) utraty prawa własności domu,
- 2) przejęcia domu w zarząd państwowy,
- 3) śmierci członka,
- 4) wystąpienia członka ze zrzeszenia,
- 5) wykluczenia członka ze zrzeszenia.

2. Wystąpienie ze zrzeszenia powinno być zgłoszone zarządowi na piśmie co najmniej na 3 miesiące przed upływem roku kalendarzowego.

§ 11. 1. Wykluczenie członka ze zrzeszenia może nastąpić na podstawie pisemnej decyzji zarządu w razie:

- 1) nieprzestrzegania przez członka postanowień statutu i uchwał walnych zgromadzeń,
- 2) nieopłacania przez dłuższy czas składek członkowskich,
- 3) świadomego działania na szkodę zrzeszenia.

2. Zarząd obowiązany jest zawiadomić członka o wykluczeniu ze zrzeszenia, podając przyczyny wykluczenia i wskazując na dopuszczalność wniesienia odwołania do walnego zgromadzenia w ciągu 14 dni od doręczenia decyzji zarządu.

Rozdział 4.

Organy zrzeszenia.

§ 12. Organami zrzeszenia są:

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

Walne zgromadzenie członków (delegatów).

§ 13. 1. Coroczne zwyczajne walne zgromadzenie członków (delegatów) obowiązany jest zwołać zarząd najpóźniej w maju każdego roku kalendarzowego.

2. Ponadto nadzwyczajne walne zgromadzenie członków (delegatów) zwołuje zarząd:

- 1) z własnej inicjatywy,
- 2) na żądanie członków (delegatów), wyrażone przez co najmniej $\frac{1}{3}$ ogólnej liczby członków (delegatów),
- 3) na żądanie komisji rewizyjnej,
- 4) na wniosek organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej.

3. Walne zgromadzenie członków (delegatów) może również być zwołane przez zarządcę przymusowego, powołanego przez organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej na podstawie § 17 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 23 grudnia 1963 r. w sprawie zrzeczeń prywatnych właścicieli domów (Dz. U. z 1964 r. Nr 1, poz. 2).

4. W wypadkach przewidzianych w ust. 2 pkt 2, 3 i 4 nadzwyczajne walne zgromadzenie powinno być zwołane w ciągu 4 tygodni od zgłoszenia żądania lub wniosku.

5. Jeżeli zrzeczenie obejmuje ponad 500 członków, w walnym zgromadzeniu biorą udział delegaci wybrani przez członków na zebraniach wyborczych, przy czym na 10 członków przypada 1 delegat. Zebrania wyborcze odbywają się w obwodach wyborczych, których ilość i granice określa organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium rady narodowej na wniosek zarządu.

6. Kandydatury delegatów zgłaszają członkowie na zebraniach wyborczych. Głosowanie odbywa się jawnie. Wybór następuje zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy liczby członków z danego obwodu wyborczego.

7. Przewodniczących zebrań do wyboru delegatów wyznacza spośród członków wskazany w ust. 5 organ prezydium rady narodowej. Delegaci są wybierani na okres 3 lat.

§ 14. Do kompetencji walnego zgromadzenia członków (delegatów) należy:

- 1) powzięcie uchwały o utworzeniu biura usługowego administracji domów,
- 2) ustalanie stawek opłat za sprawowanie administracji domów przez biuro wymienione w pkt 1,
- 3) rozpatrywanie oraz zatwierdzanie planów pracy i sprawozdań z działalności zarządu i komisji rewizyjnej, preliminarza budżetowego, bilansów rocznych oraz regulaminów pracy zarządu i komisji rewizyjnej,
- 4) decydowanie o utworzeniu funduszu pomocy, ustalenie zasad tworzenia tego funduszu oraz zasad udzielania pożyczek z tego funduszu członkom na pokrywanie kosztów remontów i ulepszeń w wyposażeniu technicznym budynków,
- 5) uchwalanie absolutorium dla zarządu,
- 6) ustalanie liczby oraz wybór członków zarządu i komisji rewizyjnej i ich zastępców,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach zgłoszonych do decyzji przez zarząd,
- 8) ustalanie wysokości wpisowego i składki członkowskiej na rzecz zrzeczenia,
- 9) rozpatrywanie odwołań członków wykluczonych ze zrzeczenia,
- 10) decydowanie o rozwiązaniu zrzeczenia oraz o przeznaczeniu majątku pozostałego po likwidacji zrzeczenia.

§ 15. 1. O terminie i porządku obrad walnego zgromadzenia członkowie (delegaci) powinni być powiadomieni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia. W zawiadomieniu należy wskazać członkom (delegatom) na możliwość zgłoszenia wniosków na walne zgromadzenie co najmniej na 3 dni przed terminem walnego zgromadzenia.

2. O terminie zwołania walnego zgromadzenia zarząd powiadamia również organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium rady narodowej.

§ 16. 1. Walne zgromadzenie może powziąć uchwałę, jeżeli o terminie zgromadzenia zostali zawiadomieni wszyscy członkowie (delegaci) oraz jeżeli bierze w nim udział co najmniej połowa członków (delegatów).

2. W razie niewzięcia udziału w walnym zgromadzeniu przez co najmniej połowę członków (delegatów) zarząd zwołuje walne zgromadzenie w drugim terminie z zaznaczeniem, że walne zgromadzenie zwołane w drugim terminie może powziąć ważną uchwałę bez względu na liczbę obecnych członków (delegatów).

§ 17. 1. Walne zgromadzenie otwiera przewodniczący zarządu lub jego zastępca, po czym walne zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków (delegatów) przewodniczącego i sekretarza.

2. Członkowie zarządu nie mogą przewodniczyć walnemu zgromadzeniu.

3. Uchwały walnych zgromadzeń zapadają zwykłą większością oddanych głosów.

4. Uchwały w sprawie zmiany statutu, wysokości wpisowego i składki członkowskiej, ustalenia stawek opłat za sprawowanie administracji domów przez biuro usługowe administracji domów oraz w sprawie rozwiązania zrzeczenia i przeznaczenia majątku pozostałego po likwidacji wymagają do swej ważności powzięcia ich większością $\frac{3}{4}$ oddanych głosów.

5. Głosowanie na walnym zgromadzeniu jest w zasadzie jawne. Wybory do organów zrzeczenia odbywają się w głosowaniu tajnym (§ 14 pkt 6). Na żądanie $\frac{1}{5}$ liczby członków (delegatów) albo przedstawiciela organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej przewodniczący walnego zgromadzenia zarządza głosowanie tajne.

6. Każdy członek (delegat), bez względu na ilość nieruchomości stanowiących jego własność, ma tylko jeden głos.

7. Członek (delegat) może brać udział w walnym zgromadzeniu osobiście, a osoby małoletnie i ubezwłasnowolnione — przez swych opiekunów lub kuratorów.

8. Protokół walnego zgromadzenia podpisują przewodniczący i sekretarz. Odpis protokołu walnego zgromadzenia zarząd obowiązany jest przesłać organowi do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej w ciągu 14 dni po odbyciu zgromadzenia.

Zarząd.

§ 18. 1. Zarząd składa się z 5—9 członków wybieranych przez walne zgromadzenie spośród członków zrzeczenia na okres dwóch lat.

2. W razie ustąpienia członka zarządu, jego śmierci lub niemożności pełnienia funkcji członka zarządu przez okres ponad trzy miesiące — mandat wygasa, a na jego miejsce wchodzi zastępca wybrany przez walne zgromadzenie.

3. Członkowie zarządu, których mandaty wygasły na skutek ustąpienia lub czasowej niemożności pełnienia funkcji, mogą być wybrani ponownie.

§ 19. 1. Zarząd kieruje działalnością zrzeczenia i reprezentuje je na zewnątrz. Zarząd jest odpowiedzialny za przestrzeganie postanowień statutu i za wykonywanie uchwał walnych zgromadzeń.

2. Zarząd działa na podstawie preliminarza budżetowego i w ramach zatwierdzanych przez walne zgromadzenie planów pracy, regulaminów i szczegółowych wytycznych.

3. Do zakresu działania zarządu należy w szczególności:

- 1) opracowywanie projektów planów działalności zrzeszenia i preliminarza budżetowego oraz przedstawianie ich walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia; przy opracowywaniu preliminarza należy odpowiednio stosować przepisy zarządzenia Ministra Finansów z dnia 12 sierpnia 1963 r. w sprawie opracowywania i wykonywania budżetu oraz prowadzenia rachunkowości przez organizacje społeczne dotowane z budżetu Państwa (Monitor Polski Nr 67, poz. 331),
- 2) opracowywanie i przedstawianie walnemu zgromadzeniu corocznie, najpóźniej w maju, sprawozdania z działalności i bilansu rocznego oraz przedstawianie wniosków co do przeznaczania wygospodarowanych nadwyżek,
- 3) przyjmowanie członków i prowadzenie ich ewidencji,
- 4) podejmowanie decyzji w sprawie wykluczenia członków ze zrzeszenia,
- 5) przyjmowanie i zwalnianie pracowników zatrudnionych przez zrzeszenie oraz ustalanie wysokości ich wynagrodzenia na podstawie preliminarza budżetowego i zatwierdzonego w jego ramach planu etatów i funduszu plac,
- 6) sprawowanie nadzoru nad działalnością biura usługowego administracji domów,
- 7) zwoływanie walnych zgromadzeń,
- 8) zgłaszanie walnemu zgromadzeniu wniosków w sprawach wymagających powzięcia uchwały przez walne zgromadzenie,
- 9) udzielanie organom nadzorczym żądanych przez nie wyjaśnień.

4. Zarząd może powołać spośród członków komisję, którym powierza wykonywanie określonych zadań na podstawie regulaminów uchwalonych przez zarząd, a zatwierdzonych przez walne zgromadzenie.

§ 20. 1. Zarząd wybiera spośród siebie przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza i skarbnika.

2. Posiedzenia zarządu powinny odbywać się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż jeden raz na miesiąc. Posiedzenie zarządu zwołuje przewodniczący zarządu lub jego zastępca. Posiedzenie zarządu może być ponadto zwołane na żądanie 2 członków zarządu lub na wniosek organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej.

3. Do powzięcia decyzji konieczna jest obecność większości członków zarządu. W razie równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego.

4. Decyzje powzięte przez zarząd powinny być protokolowane.

5. Walne zgromadzenie może uchwalić regulamin ustalający szczegółowo zakres uprawnień zarządu oraz tryb postępowania przy załatwianiu spraw należących do kompetencji zarządu.

6. Wszelkie dokumenty podpisują w imieniu zarządu przewodniczący lub jego zastępca i sekretarz, w sprawach zaś majątkowych i finansowych zrzeszenia — przewodniczący lub jego zastępca i skarbnik.

Komisja rewizyjna.

§ 21. 1. Komisja rewizyjna składa się z 3 członków wybieranych przez walne zgromadzenie spośród członków zrzeszenia na okres dwóch lat. Komisja rewizyjna wybiera ze swego grona przewodniczącego.

2. W razie ustąpienia członka komisji rewizyjnej, jego śmierci lub niemożności pełnienia funkcji przez okres ponad 3 miesiące — mandat członka komisji rewizyjnej wygasa,

a na jego miejsce wchodzi zastępca wybrany przez walne zgromadzenie.

3. Członkowie komisji rewizyjnej, których mandaty wygasły z powodu ustąpienia lub czasowej niemożności pełnienia funkcji, mogą być wybrani ponownie.

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

2. Komisja rewizyjna wykonuje swoje zadania na podstawie zatwierdzonego przez walne zgromadzenie regulaminu oraz na wniosek organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej.

3. Do obowiązków komisji rewizyjnej należy badanie i kontrola co najmniej raz na kwartał ksiąg, dokumentów i rachunków oraz zestawień i dowodów ilustrujących całość bieżącej działalności finansowej i gospodarczej zrzeszenia łącznie z biurem usługowym administracji domów oraz przekazywanie spostrzeżeń i wniosków z przeprowadzonej kontroli do realizacji przez zarząd.

4. Do obowiązków komisji rewizyjnej należy ponadto skontrolowanie zgodności zamknięć rachunkowych i bilansu za każdy rok kalendarzowy oraz składanie z tej kontroli sprawozdań walnemu zgromadzeniu i przedstawianie wniosków w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi. W razie stwierdzenia uchybień lub nadużyć komisja rewizyjna jest obowiązana powiadomić o tym na piśmie organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej.

Rozdział 5.

Biuro usługowe administracji domów.

§ 23. 1. Zrzeszenie, w ramach którego działa biuro usługowe administracji domów, przejmuje na wniosek członków administrację domów stanowiących ich własność.

2. Za sprawowanie zastępczej administracji przez biuro, o którym mowa w ust. 1, zrzeszenie pobiera od członków przekazujących dom w administrację opłaty w wysokości ustalonej przez walne zgromadzenie.

§ 24. Zrzeszenie przejmuje domy w administrację na podstawie pisemnej umowy zawartej z członkiem zrzeszenia. Umowa powinna zawierać:

- 1) oznaczenie nieruchomości (miejscowość, ulica i numer porządkowy nieruchomości),
- 2) określenie własności nieruchomości (numer hipoteczny oraz imię i nazwisko właściciela),
- 3) stwierdzenie stanu technicznego nieruchomości i jej potrzeb remontowych w dniu przekazywania nieruchomości do administracji,
- 4) określenie wysokości nie zainkasowanych należności z tytułu najmu lokali, stanu zobowiązań podatkowych oraz innych należności,
- 5) oświadczenie członka zrzeszenia, że powierza on administrację domu zrzeszeniu na warunkach określonych w umowie,
- 6) ustalenie, że umowa zawarta jest na czas nieokreślony, z prawem jej rozwiązania przez jedną ze stron przy zachowaniu trzymiesięcznego wypowiedzenia na koniec roku kalendarzowego,
- 7) zobowiązanie członka do bezpośredniego pokrywania bieżących rat z tytułu należności obciążających właściciela lub hipotekę nieruchomości.

§ 25. 1. Przejęcie nieruchomości w administrację zrzeszenia następuje protokolarnie przy udziale członka będącego

go właścicielem nieruchomości i wyznaczonego przez zarządzenie administratora. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać:

- 1) wyszczególnienie osób biorących udział w jego sporządzeniu oraz datę sporządzenia,
- 2) powołanie się na umowę, na której podstawie następuje sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego,
- 3) wykaz najemców z określeniem numerów, ilości izb i powierzchni użytkowych lokali, wykaz pomieszczeń gospodarczych, wykaz wysokości pobieranego czynszu i świadczeń oraz innych opłat za świadczone najemcom usługi,
- 4) wyszczególnienie protokołów pomiarów lokali z określeniem numeracji lokali,
- 5) oznaczenie ilości kart ewidencyjnych lokali oraz ilości posiadanych odpisów przydziałów lokali,
- 6) określenie posiadanej dokumentacji technicznej budynku oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 7) oznaczenie stanu aktualności książki ewidencyjnej nieruchomości,
- 8) określenie salda wynikającego z zamknięcia rozrachunku z najemcami lokali na dzień przekazania nieruchomości.

2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 3—8, powinny być przekazane zrzeczeniu łącznie z saldem gotówkowym na dzień przekazania nieruchomości.

§ 26. 1. Bezpośrednią administrację nieruchomości sprawują z ramienia zrzeczenia administratorzy, którzy są pracownikami zatrudnionymi na podstawie umów o pracę.

2. Kierownik biura usługowego administracji domów składa zarządowi sprawozdanie z działalności biura w terminach i zakresie określonych przez zarząd.

§ 27. W zakresie sprawowanej administracji domów zrzeczenie współdziała z komitetami blokowymi (domowymi).

§ 28. 1. Zrzeczenie prowadzi księgowość wpływów i wydatków związanych z administracją poszczególnych nieruchomości na odrębnych kontach w taki sposób, aby było możliwe skontrolowanie w każdym czasie realizowanych czynszów i świadczeń od najemców lokali oraz dokonanie rozrachunku z właścicielami poszczególnych domów.

2. Zrzeczenie pokrywa koszty związane z administracją, eksploatacją, konserwacją i bieżącymi remontami administrowanych domów z wpływów w postaci czynszów i świadczeń pobieranych od najemców, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zrzeczenie pokrywa opłaty za centralne ogrzewanie, ciepłą wodę i dźwigi z opłat pobieranych od najemców, a wyliczonych na podstawie faktycznych wydatków za te usługi.

§ 29. Zrzeczenie prowadzi kartotekę obejmującą opis stanu technicznego domów pozostających w administracji zrzeczenia w celu właściwego planowania robót konserwacyjnych i remontów w tych budynkach.

§ 30. Zrzeczenie może organizować ekipy remontowe dla odpłatnego wykonywania na zlecenie członków robót konserwacyjnych oraz remontów bieżących. Usługi te mogą być wykonywane również w budynkach nie administrowanych przez zrzeczenie. Ekipy te mogą wykonywać również odpłatnie drobne naprawy i odnowienie lokali na zlecenie najemców zamieszkałych w domach stanowiących własność członków zrzeczenia.