

STATUT

Zrzeszenia Właścicieli i Zarządców Domów w Gdańsku

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1

Zrzeszenie Właścicieli i Zarządców Domów w Gdańsku, zwane dalej „Zrzeszeniem” działa na mocy Rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 23.02.1983 roku, w sprawie zasad tworzenia i zakresu działania zrzeszeń właścicieli i zarządców domów oraz Krajowej Komisji Współpracy Zrzeszeń Właścicieli i Zarządców Domów /Dz.U. z 1983r. nr11, poz.57/ oraz niniejszego statutu.

§ 2

1. Terenem działania Zrzeszenia jest Trójmiasto.
2. Zrzeszenie posiada osobowość prawną.
3. Czas trwania Zrzeszenia jest nieograniczony.

§ 3

Do zadań Zrzeszenia należy:

- a) prowadzenie administracji domów przez utworzone w tym celu Biuro Usługowe Administracji Domów,
- b) współpraca z Członkami Zrzeszenia w zakresie utrzymania domów w należyтым stanie technicznym, estetycznym i sanitarno-porządkowym,
- c) udzielanie Członkom Zrzeszenia porad prawnych i technicznych w sprawach związanych z zarządzaniem i eksploatacją nieruchomości oraz prowadzenia w postępowaniu sądowym tych spraw,
- d) prowadzenie analizy kształtowania się wyników gospodarki finansowej w domach stanowiących własność Członków Zrzeszenia,
- e) reprezentowanie wobec organów władzy i administracji państwowej i samorządowej interesów Członków Zrzeszenia w odniesieniu do spraw związanych z zarządzaniem i eksploatacją domów,
- f) prowadzenie w ramach działalności gospodarczej ZWiZD, zarządu, rachunkowości i rozliczeń podatkowych wspólnot mieszkaniowych oraz osób fizycznych,
- g) prowadzenie na podstawie odrębnych umów zlecenia rozliczeń podatkowych dla wspólnot mieszkaniowych,
- h) zapewnienie obsługi prawnej w postępowaniach sądowych i pozasądowych, wspólnotom mieszkaniowym na podstawie odrębnych umów zlecenia i pełnomocnictwa,
- i) świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz obrót nieruchomościami nie stanowiącymi zasobu mieszkaniowego Zrzeszenia.

Rozdział II

Członkowie, ich prawa i obowiązki

§ 4

1. Członkiem Zrzeszenia może być każda osoba fizyczna lub prawna nie będąca jednostką gospodarki uspołecznionej, która jest właścicielem, współwłaścicielem, zarządcą lub spadkobiercą domu położonego na terenie działania Zrzeszenia.
2. Przyjęcie na Członka Zrzeszenia dokonuje Prezydium Zarządu na podstawie pisemnego wniosku zainteresowanego.

§ 5

Członkowi Zrzeszenia przysługuje:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Zrzeszenia,
- b) prawo do korzystania z pomocy Zrzeszenia w ramach określonych w statucie,
- c) prawo przekazania Zrzeszeniu do administracji domu, stanowiącego własność lub współwłasność członka, na warunkach określonych umową, po pozytywnym zaopiniowaniu przez kierownictwo BUAD,
- d) prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia od decyzji Zarządu w sprawach dotyczących członkostwa Zrzeszenia.

§ 6

Członek Zrzeszenia ma obowiązek:

- a) przestrzegania postanowień statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia i decyzji Zarządu powziętych w ramach jego uprawnień,
- b) regularnego opłacania składek członkowskich w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
- c) wywiązywania się wobec Zrzeszenia z obowiązku świadczeń za odpłatne usługi,
- d) wpłacanie wpisowego i składek w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 7

1. Członkowie opłacają składki członkowskie za każdy miesiąc z góry, najpóźniej do 20 dnia każdego miesiąca 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.

§ 8

1. Członkostwo ustaje w razie:

- a) utraty prawa własności, współwłasności lub zaprzestania pełnienia funkcji zarządcy domu,
 - b) śmierci Członka,
 - c) wystąpienia Członka ze Zrzeszenia,
 - d) wykluczenia Członka ze Zrzeszenia.
2. Wystąpienie ze Zrzeszenia winno być zgłoszone Zarządowi na piśmie, co najmniej z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 9

1. Wykluczenie członka Zrzeszenia może nastąpić na podstawie uchwały Zarządu w razie:
 - a) nieprzestrzegania przez Członka postanowień statutu i uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - b) nie opłacanie składek członkowskich przez okres 6 miesięcy,
 - c) świadomego działania na szkodę Zrzeszenia.
2. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić Członka o wykluczeniu, wskazując uprawnienia do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od doręczenia decyzji Zarządu, za pośrednictwem Komisji Rewizyjnej.

Rozdział III

Organy Zrzeszenia

§ 10

1. Organami Zrzeszenia są:
 - a) Walne Zgromadzenie Członków,
 - b) Zarząd,
 - c) Prezydium Zarządu,
 - d) Komisja Rewizyjna.
2. Wybór odbywa się w głosowaniu tajnym.
3. W przypadku zwolnienia się miejsca Członka Zarządu lub Komisji Rewizyjnej Zrzeszenia w czasie kadencji, przysługuje prawo kooptacji, jednakże ilość członków dokooptowanych nie może przekraczać 1/3 liczby Członków, pochodzących z wyboru.

A. Walne Zgromadzenie

§ 11

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Zrzeszenia. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są wszyscy Członkowie Zrzeszenia /Delegaci/.

§ 12

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Zarząd zobowiązany jest zwołać co cztery lata do końca miesiąca maja.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd:
 - a) z własnej inicjatywy,
 - b) na żądanie Komisji Rewizyjnej,
 - c) na umotywowane żądanie Członków /Delegatów/, wyrażone przez co najmniej 1/3 ogólnej liczby Członków /Delegatów/.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane na żądanie Komisji Rewizyjnej lub Członków, powinno odbyć się nie później niż 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
4. Uprawnieni do żądania zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw do porządku obrad zwyczajnego lub nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

§ 13

1. Jeżeli liczba Członków Zrzeszenia przekroczy 300, Zarząd może podjąć uchwałę o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Delegatów. Zasady wyboru Delegatów na Zjazd Delegatów Zrzeszenia ustala Zarząd.

2. Delegaci są wybierani na okres kadencji Zarządu. Mandat Delegata wygasa z chwilą ustania członkostwa w Zrzeszeniu.
3. Każdy Delegat ma jeden głos.

§ 14

Walne Zgromadzenie:

- a) uchwała statut i zmiany w statucie Zrzeszenia,
- b) wybiera i odwołuje Zarząd i Komisję Rewizyjną,
- c) ustala wysokość wpisowego i składek członkowskich,
- d) rozpatruje i ocenia wyniki działalności Zrzeszenia, a w szczególności rozpatruje plany pracy i sprawozdania Zarządu i Komisji Rewizyjnej, uchwała preliminarz budżetowy,
- e) uchwała utworzenie i likwidację Biura Usługowego Administracji Domów oraz regulamin działania tego biura,
- f) rozpatruje zgłoszone przez Członków odwołania od decyzji Zarządu i Komisji Rewizyjnej wym. w § 9,
- g) uchwała przystąpienie Zrzeszenia do innych organizacji i przeznaczenie majątku pozostałego po likwidacji Zrzeszenia,
- h) uchwała połączenie się, przejęcie innych organizacji.

§ 15

O terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członkowie /Delegaci/ powinni być powiadomieni, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 16

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub jego Zastępca.
2. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia ustala regulamin obrad.

§ 17

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwały, jeżeli o terminie zgromadzenia zostali zawiadomieni Członkowie /Delegaci/ oraz jeżeli bierze w nim udział, co najmniej połowa Członków /Delegatów/.
2. Walne Zgromadzenie Członków /Delegatów/ Zrzeszenia jest prawomocne, w pierwszym terminie przy obecności, co najmniej połowy liczby Członków /Delegatów/, a w drugim terminie bez względu na liczbę Członków /Delegatów/.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem uchwał w sprawie o odwołanie Zarządu lub Komisji Rewizyjnej, przed upływem kadencji, przyjęcia lub zmiany statutu oraz w sprawie likwidacji Zrzeszenia, które mogą być podjęte większością, co najmniej 2/3 oddanych głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie, co najmniej 1/5 liczby obecnych, uprawnionych do głosowania, Przewodniczący Zgromadzenia obowiązany jest zarządzić głosowanie tajne.
5. Członkowie Zarządu nie mogą przewodniczyć Walnemu Zgromadzeniu.
6. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokoły podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.

B. Zarząd

§ 18

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu Członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród Członków Zrzeszenia.
2. Pracami Zarządu kieruje Prezes wybrany przez Zarząd.
3. Szczegółowy tryb działania i funkcje w Zarządzie inne prace organizacyjne ustala regulamin Zarządu.
4. Kadencja Zarządu trwa cztery lata.
5. Zakazuje się kandydowania na Członka Zarządu osobom:
 - a) karanym,
 - b) pełniącym wcześniej funkcje Członka Zarządu lub Komisji Rewizyjnej, którym nie udzielono absolutorium.

§ 19

1. Zarząd kieruje działalnością Zrzeszenia i reprezentuje je na zewnątrz.
2. Zarząd może udzielić pisemnego pełnomocnictwa osobie będącej na umowie o pracę, nie będącej Członkiem Zarządu Zrzeszenia, do reprezentowania Zrzeszenia na zewnątrz oraz zaciągania zobowiązań, zgodnie z zakresem pełnomocnictwa.
3. Zarząd obowiązany jest do działania zgodnie ze statutem i uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd działa w ramach uchwał i wniosków zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie na podstawie preliminarza budżetowego.
5. Zarząd wybiera spośród siebie Prezesa, jego Zastępcę, Członka - stanowiących Prezydium Zarządu.
6. Posiedzenia Zarządu powinny odbywać się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. Posiedzenie Zarządu zwołuje Prezes Zarządu lub jego Zastępcę. Pomiędzy posiedzeniami Zarządu powinny odbywać się posiedzenia Prezydium Zarządu, nie rzadziej jednak niż raz na miesiąc. Podjęte przez Prezydium Zarządu decyzje i uchwały przedkładane są Zarządowi do zatwierdzenia.
7. Do podjęcia decyzji, konieczna jest obecność większości Członków Zarządu. W razie równości głosów rozstrzyga głos Prezesa.
8. Decyzja powzięta przez Zarząd i Prezydium Zarządu winny być protokołowane.
9. Zarząd informuje właścicieli nieruchomości o ich stanie finansowym do końca I kwartału za miniony rok obrachunkowy.

§ 20

Do zakresu działania Zarządu należy:

- a) zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków /Delegatów/,
- b) opracowanie projektów planów działalności Zrzeszenia do końca I kwartału br.,
- c) przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności ogólnej i finansowej,
- d) przyjmowanie Członków i prowadzenie ich ewidencji,
- e) przyjmowanie i zwalnianie pracowników zatrudnionych w Zrzeszeniu,
- f) sprawowanie nadzoru nad działalnością Biura Usługowego Administracji Domów,
- g) zgłaszanie wniosków w sprawach wymagających podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie,

h) współpraca z organami władzy i administracji państwowej oraz organami samorządowymi.

§ 21

1. Członkowie Zarządu, Komisji Rewizyjnej otrzymują za udział w posiedzeniach Zarządu diety, ustalone przez Zarząd.
2. Prezes Zarządu, Zastępca Prezesa otrzymują za wykonywane czynności ryczałtowo miesięczne wynagrodzenie.
3. Członkowie Zarządu i Komisji Rewizyjnej mogą otrzymać wynagrodzenie za wykonane prace nie wchodzące w zwykły zakres ich działalności oraz zwroty rzeczywiście poniesionych kosztów.
4. Członkowie Zarządu otrzymujący wynagrodzenie miesięczne ryczałtowane nie otrzymują diet.

§ 22

Wszelkie dokumenty w zakresie praw i obowiązków, w tym dotyczące spraw majątkowych i finansowych Zrzeszenia, a także składanie oświadczenia woli podpisuje Prezes łącznie z drugim Członkiem Zarządu lub dwóch Członków Zarządu łącznie.

§ 23

Zarząd może powołać spośród Członków Zrzeszenia komisję, której powierza wykonanie określonych zadań na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zarząd.

C. Komisja Rewizyjna

§ 24

1. Komisja Rewizyjna składa się z dwóch Członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród Członków Zrzeszenia;
2. Komisja wybiera ze swego składu Przewodniczącego, który kieruje jej pracami;
3. Kadencja Komisji Rewizyjnej trwa cztery lata.

§ 25

1. Komisja Rewizyjna jest organem nadzorującym i kontrolującym działalność Zarządu oraz czuwa nad właściwym wykonaniem przez Zarząd jego zadań statutowych.
2. Komisja Rewizyjna wykonuje swoje zadania na podstawie regulaminu pracy.

§ 26

Do obowiązków Komisji Rewizyjnej należy:

- a) badanie i kontrola, co najmniej raz w roku ksiąg, dokumentów i rachunków oraz zestawień i dowodów ilustrujących bieżącą działalność finansową, gospodarczą i merytoryczną Zrzeszenia, łącznie z Biurem Usługowym Administracji Domów oraz przekazywanie wniosków z przeprowadzonych kontroli do realizacji przez Zarząd,
- b) kontrolowanie zgodności zamknięć rachunkowych i bilansu za każdy rok kalendarzowy oraz składanie z tej kontroli sprawozdań Walnemu Zgromadzeniu i przedstawienie wniosków w sprawie udzielania Zarządowi absolutorium.

§ 27

Członkowie Komisji Rewizyjnej mają prawo uczestnictwa w posiedzeniach Zarządu z głosami doradczyimi.

Rozdział IV

Biuro Usługowe Administracji Domów

§ 28

W ramach Zrzeszenia działa Biuro Usługowe Administracji Domów zwane dalej BUAD, którego bezpośrednią administrację nieruchomości sprawuje z ramienia Zrzeszenia - Prezes lub Zastępca Prezesa w zależności od uchwały Zarządu.

Zadaniem BUAD jest:

- a) prowadzenie administracji domów stanowiących własność lub pozostających w zarządzie Członków Zrzeszenia, wspólnot mieszkaniowych oraz nieruchomości stanowiących własność innych osób fizycznych,
- b) w ramach Zrzeszenia przyjmowanie domów w administrację na podstawie pisemnej umowy zawartej z Członkiem Zrzeszenia, wspólnotą mieszkaniową lub osobami fizycznymi będącymi właścicielami nieruchomości,
- c) na podstawie decyzji Zarządu przyjmowanie budynków w administrację,
- d) składanie wniosków do Zarządu w sprawie wypowiedzenia administrowania budynku,
- e) prowadzenie rachunkowości i rozliczeń podatkowych wspólnot mieszkaniowych i osób fizycznych na podstawie zawartej umowy.

§ 29

Tryb, warunki i sposób działania Biura Usługowego Administracji Domów wynikają z działalności statutowej Zrzeszenia, a określa je regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Zarząd w porozumieniu z Komisją Rewizyjną.

Rozdział V

Gospodarka finansowa

§ 30

1. Majątek Zrzeszenia składa się z:

- a) jednorazowej opłaty wpisowej Członków,
- b) składek członkowskich,
- c) dotacji i darowizn, spadków, zapisów,
- d) dochodów z własnej działalności gospodarczej Zrzeszenia.

2. Fundusze na cele działalności BUAD powstają z wpływów czynszów, opłat za lokale mieszkalne i użytkowe oraz z prowadzenia wspólnot mieszkaniowych na podstawie zawartych umów.

3. Wszelkie przychody z działalności Zrzeszenia przeznaczone są w całości na działalność statutową.

§ 31

1. Zrzeszenie prowadzi rachunkowość w oparciu o obowiązujące przepisy prawne i sporządza roczny bilans.

2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

Rozdział VI Likwidacja Zrzeszenia

§ 32

1. Likwidacja Zrzeszenia następuje na mocy:
 - a) uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie w trybie określonym w § 17 ust 3,
 - b) czynności likwidacji Zrzeszenia dokonuje likwidator wybrany przez Walne Zgromadzenie lub wyznaczony przez rejonowy organ administracji państwowej rejestrujący Zrzeszenie.
2. Organ wyznaczający likwidatora określa jego zadania, wynagrodzenie.
3. O likwidacji Zrzeszenia oraz w wyznaczeniu jego likwidatora dokonuje się wpisu w rejestrze organu rejestrującego oraz publikuje się ten fakt w lokalnej prasie.

§ 33

Koszty likwidacji Zrzeszenia, a w szczególności wynagrodzenie likwidatora pokrywa się z majątku Zrzeszenia.

§ 34

1. Do zadań likwidatora należy zakończenie spraw bieżących, ściąganie wierzytelności, uregulowanie zobowiązań i przekazanie majątku na cel określony w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Prezes lub Zastępca ostatniego Zarządu, obowiązani są do sporządzenia zamknięć rachunkowych i bilansu za ostatni rok działalności Zrzeszenia oraz do udzielenia likwidatorowi potrzebnych wyjaśnień i informacji.
3. O likwidacji należy powiadomić byłych Członków likwidowanego Zrzeszenia, a ponadto wyłożyć do wglądu wyciąg z bilansu i sprawozdanie z przebiegu likwidacji Zrzeszenia przez okres miesiąca po zakończeniu likwidacji.

§ 35

1. Likwidator nie może zawierać umów, przedsięwzierać czynności, które wykraczają poza zakres jego działalności.
2. Likwidator ogłasza w prasie wezwanie do zgłoszenia w terminie 6 miesięcy wierzytelności przysługujących od likwidowanego Zrzeszenia.

§ 36

Należność przypadająca od rozwiązanego i likwidowanego Zrzeszenia powinna być zaspokojona w następującej kolejności:

- a) koszty prowadzenia likwidacji,
- b) należności ze stosunku pracy,
- c) należności z tytułu podatków, opłat skarbowych i kredytów bankowych,
- d) inne należności.

§ 37

1. Kwoty na pokrycie wierzytelności spornych lub jeszcze nie wymagalnych, winny być przed zakończeniem likwidacji Zrzeszenia złożone przez likwidatora do depozytu sądowego.
2. O uznaniu zgłoszonych wierzytelności likwidator zawiadamia wierzycieli na piśmie w terminie miesięcznym.

§ 38

1. Jeżeli majątek Zrzeszenia nie wystarcza na pokrycie zobowiązań zgłoszonych przez wierzycieli, likwidator zgłasza wniosek o ogłoszenie upadłości Zrzeszenia.
2. Postępowanie upadłościowe przeprowadza się na podstawie przepisów Prawa upadłościowego i naprawczego.

§ 39

W zakresie nieuregulowanym postanowieniami niniejszego statutu do działalności Zrzeszenia stosuje się przepisy ustawy o stowarzyszeniach.



Stan na dzień 9 lipca 2024 roku