

AKT ZAŁOŻYCIELSKI PRUDNICKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Rozdział I – Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Firma Spółki brzmi; „Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego”- spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka może używać skrótu „Prudnickie TBS – sp. z o.o.” w Prudniku zwana dalej Towarzystwem.

§ 2

1. Czas trwania spółki nie jest ograniczony.
2. Towarzystwo działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. Nr 133, poz. 654 z dnia 27 listopada 1995 r. z późn. zm.), ustawy z dnia 2 lipca 1994 o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 1998 r. Nr 120 poz. 787 z późn. zm.), przepisów Kodeksu Handlowego oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

§ 3

1. Towarzystwo działa na terenie Powiatu Prudnickiego.
2. Siedzibą Towarzystwa jest Miasto Prudnik.
3. Towarzystwo może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa.

§ 4

Celem Towarzystwa jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin, które kwalifikują się do najmu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa.

Rozdział II – Przedmiot Działania

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Spółka może również:
 - 1) Nabywać budynki mieszkalne;
 - 2) Przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
 - 3) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
 - 4) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd i budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki;
 - 5) Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:

- a) Sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;
- b) Budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli;
- c) Budowaniu obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem osiedli mieszkaniowych;
- d) Przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki.

§ 6

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników, a także inne osoby mające interes prawny w uzyskaniu mieszkań przez wskazanie przez nie osoby trzeciej mogą zawierać ze spółką umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.
2. Umowa o budowę lokali mieszkalnych określi:
 - a) sposób rozliczenia z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej, zamawiającej budowę lokali, w kosztach budowy tych lokali,
 - b) zasady kierowania osób do zawarcia umowy najmu wybudowanych lokali mieszkalnych.

§ 7

Dochody Towarzystwa nie mogą być przeznaczone do podziału pomiędzy wspólników. Przeznacza się je w całości na cele wymienione w § 5 pkt. niniejszego aktu założycielskiego.

§ 8

1. Towarzystwo ma prawo zaciągać kredyty i pożyczki.
2. Towarzystwo ma prawo ubiegania się o kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na pokrycie części kosztów realizowanego dla siebie przedsięwzięcia.

§ 9

Mieszkania budowane lub remontowane z udziałem kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na podstawie aktów wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego podlegają regulacji normatywnej w zakresie;

- a) norm zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody,
- b) podziału na kategorie wielkościowe z przypisanymi im minimalnymi standardami powierzchniowymi,
- c) minimalnego standardu wyposażenia technicznego,
- d) intensywności zasiedlenia początkowego,
- e) szacunkowego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej budowanych mieszkań.

§ 10

Wymagane przepisami prawa ogłoszenia, pochodzące od Towarzystwa, zamieszczane będą w prasie ogólnokrajowej, lokalnej oraz w siedzibie Towarzystwa z wyjątkiem spraw zastrzeżonych dla Biuletynu Zamówień Publicznych, Monitora Sądowego i Gospodarczego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział III - Kapitał Towarzystwa

§ 11

1. Kapitał zakładowy Towarzystwa wynosi 4.000 zł (czterytysiące złotych) i dzieli się na 80 udziałów o wartości 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy.
2. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

§ 12

1. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte przez Gminę Prudnik, jako jedyne go wspólnika.
2. Gmina Prudnik pokrywa swoje udziały wkładem pieniężnym w wysokości 4.000 zł (czterytysiące złotych) w zamian za co obejmuje 100 % udziałów.

§ 13

1. Podwyższenie kapitału zakładowego, zarówno w drodze aportów jak i gotówki może nastąpić uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 3.000.000 zł (trzymiliony złotych) nie powoduje zmiany aktu założycielskiego Spółki.
2. Uchwała Zgromadzenia Wspólników może dokonywać zwrotnych lub bezzwrotnych dopłat, nie przekraczających wysokości objętych udziałów.

§ 14

Towarzystwo stosownie do uchwał Zgromadzenia Wspólników może tworzyć;

- 1) Fundusz inwestycyjny i fundusz remontowy;
- 2) Kapitał zapasowy.

Rozdział IV – Władze Towarzystwa

§ 15

Władzami Towarzystwa są:

- 1) Zgromadzenie Wspólników;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

§ 16

1. Zgromadzenie Wspólników są zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd Towarzystwa zwany dalej Zarządem, najpóźniej do końca miesiąca czerwca każdego roku obrachunkowego.

3. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w ust.2 niniejszego paragrafu.
4. Na wniosek Rady Nadzorczej Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w terminie 14 dni od daty jego założenia.
5. Rada Nadzorcza zwołuje Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jeżeli w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu nie zostanie ono zwołane przez Zarząd.
6. Zwyczajne i Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Towarzystwa lub innym miejscu wskazanym przez tego, kto je zwołuje.

§ 17

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy;

- 1) Powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;
- 2) Rozpatrywanie i zatwierdzanie bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły;
- 3) Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej;
- 4) Ustalenie zasad wynagradzania członków Zarządu;
- 5) Udzielanie pokwitowania Zarządowi i Radzie Nadzorczej z wykonania przez nie obowiązków;
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczania zysków i pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze inwestycyjny i remontowy, kapitał zapasowy;
- 7) Podejmowanie postanowień dotyczących roszczeń o naprawie szkody, wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- 8) Zbywanie i wydzierżawianie przedsiębiorstwa oraz ustanowienie na nim prawa użytkowania;
- 9) Nabywanie i zbywanie nieruchomości;
- 10) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Towarzystwa oraz wyznaczenie likwidatora;
- 11) Powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 12) Wybór przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- 13) Podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego;
- 14) Podejmowanie uchwał w zakresie zwrotu dopłat;
- 15) Uchwalenie Regulaminu Towarzystwa, Regulaminu Zgromadzenia Wspólników i Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Regulaminu określającego kryteria i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących zasób Towarzystwa;
- 16) Rozpatrzenie i rozstrzygnięcie innych spraw, zastrzeżonych uchwałą Zgromadzenia Wspólników lub wynikających z obowiązujących przepisów do wyłącznej własności Zgromadzenia Wspólników.

§ 18

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych, liczonych według ilości reprezentowanych udziałów, chyba że

przepisy ustawy Kodeks handlowy stanowią inaczej.

2. Głosowanie jest jawne.
3. Tajne głosowanie zarządza się w przypadkach przewidzianych w ustawie Kodeks handlowy.

§ 19

1. Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków, wybieranych spośród osób, które pełnią lub pełniły odpowiedzialne funkcje zawodowe w instytucjach związanych z mieszkalnictwem, budownictwem, urbanistyką, nadzorem budowlanym, finansowaniem inwestycji.
2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi przynajmniej 1 przedstawiciel gminy, na obszarze której działa Towarzystwo.
3. Kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwa 2 lata a następnych 5 lat.
4. Członkiem Rady Nadzorczej można być przez jej dwie kolejne kadencje. Ponowny wybór osób do Rady Nadzorczej, jest dozwolony po upływie 2 lat od zaprzestania pełnienia przez nie funkcji członka Rady Nadzorczej.

§ 20

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
2. Pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej jest nieodpłatne.
3. Organizację Rady Nadzorczej i sposób wykonywania przez nią obowiązków określa uchwalony przez Zgromadzenie Wspólników regulamin.

§ 21

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały ogólny nadzór nad działalnością Towarzystwa, a w szczególności:
 - a) bada bilans oraz rachunek zysków i strat, zarówno co do zgodności z dokumentami, jak i stanem faktycznym, bada sprawozdanie z działalności Zarządu Towarzystwa, analizuje i opiniuje wnioski Zarządu w sprawie odpisów na fundusze itp. oraz przedstawia opinie w tych sprawach Zgromadzeniu Wspólników,
 - b) przedstawia swoje stanowisko we wszystkich sprawach mających być przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników.
2. Do kompetencji Rady nadzorczej należy ponadto:
 - a) wnioskowanie lub zwoływanie zwyczajnych i nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników,
 - b) wykonywanie względem Zarządu w imieniu Towarzystwa uprawnień wynikających ze stosunku pracy,
 - c) nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzanie regulaminu pracy Zarządu,
 - d) opiniowanie rocznych planów rzeczowych i finansowych.
3. Przy wykonywaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo wglądu do wszystkich dokumentów Towarzystwa oraz żądać wyjaśnień od Zarządu.
4. Rada Nadzorcza zbiera się na posiedzeniach nie rzadziej niż raz na trzy miesiące,

a ponadto na każdy wniosek Zarządu, Przewodniczącego lub co najmniej 2 członków Rady Nadzorczej z podaniem przyczyn i przedmiotu posiedzenia. Przewodniczący Rady Nadzorczej zobowiązany jest do zwołania takiego posiedzenia w terminie 14 dni od zgłoszenia wniosku.

§ 22

1. Zarząd składa się z 1-3 członków.
2. Skład Zarządu powoływany i odwoływany jest uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
3. Kadencja pierwszego Zarządu trwa 2 lata, a następnych 5 lat.
4. Prezes Zarządu jest dyrektorem Towarzystwa.
5. Zarząd może ustanowić prokurentów.
6. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami Towarzystwa określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 23

Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów Kodeks handlowy oraz zapisy niniejszego aktu założycielskiego.

§ 24

1. Rok obrachunkowy Towarzystwa pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
2. Sprawozdanie finansowe Towarzystwa za 2000 rok wykonane będzie zgodnie art. 3 ust. 1 pkt.8 ustawy o rachunkowości.

§ 25

Zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy w Towarzystwie określa Zarząd.

Rozdział V – Zasady, Kryteria i Tryb Wynajmowania Lokali Mieszkalnych.

§ 26

Zasoby mieszkaniowe będące w dyspozycji Towarzystwa służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 27

Przy opracowaniu przez Towarzystwo programu budownictwa mieszkaniowego Zarząd podaje do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie prasowe w prasie lokalnej, termin składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 28

Przy zawieraniu umów najmu mieszkań stanowiących zasoby Towarzystwa z konkretnymi osobami, Zarząd zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania zasad określonych w niniejszym akcie założycielskim.

§ 29

Przy ocenie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy należy brać pod uwagę:

- 1) Przebywanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi;
- 2) Zamieszkiwanie w budynkach, w których w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia lub zdrowia;
- 3) Zamieszkiwanie w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego lub w związku z planowaną inwestycją albo remontem kapitalnym;
- 4) Zamieszkiwanie w budynkach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych na podstawie decyzji o przydziale;
- 5) Zamieszkiwanie dotychczas w lokalach, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

§ 30

Przy rozpatrywaniu wniosków o wynajem mieszkań z zasobów Towarzystwa preferowane będą :

- 1) Osoby fizyczne wskazane przez osoby partycypujące w kosztach budowy lokalu mieszkalnego o których mowa w § 6 ust. 1 niniejszego aktu założycielskiego;
- 2) Osoby umieszczone na listach osób uprawnionych do objęcia lokalu mieszkalnego, sporządzonych zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik;
- 3) Rodziny młode bez realnych szans na zakup własnego mieszkania.

§ 31

1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:
 - 1) Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
 - 2) Dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
2. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

§ 32

1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Towarzystwie są rozpatrywane przez 3 osobową komisję.
2. Członkami komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Towarzystwa.
3. Po rozpatrzeniu wniosków komisja sporządza listę zasiedlenia lokali mieszkalnych Towarzystwa.
4. Ewentualne odwołania od decyzji komisji rozpatruje Rada Nadzorcza. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.

§ 33

1. Ilość zakwalifikowanych i umieszczonych na liście w danym roku osób uzależniona będzie od możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez Towarzystwo.
2. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Towarzystwa do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 34

1. Umowa najmu lokalu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 10 % wartości odtworzeniowej lokalu w dniu zawarcia umowy.
2. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu, kaucja podlega zwrotowi w wysokości odpowiadającej iloczynowi wskaźnika procentowego ustalonego zgodnie z ust. 1, i wartości odtworzeniowej lokalu w dniu jego opróżnienia.

Rozdział VI – Czynsze

§ 35

1. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa ustalone są przez Radę Gminy, na terenie której te zasoby się znajdują i są kalkulowane tak, że ich suma dla całych zasobów, będących własnością Towarzystwa, pokrywa koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek wraz z odsetkami i nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu.
2. Towarzystwo przedstawia Radzie Gminy, na terenie której znajdują się jego zasoby mieszkaniowe, odnoszące się do nich taryfikatory czynszów do zatwierdzenia.
3. Za najem lokali użytkowych i garaży w zasobach Towarzystwa stosuje się stawki czynszu wolnego
4. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty, będą gromadzone na wydzielonych kontach w bankach posiadających gwarancje państwowe lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.

§ 36

1. Najemca jest obowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata w terminie do 30 kwietnia danego roku kalendarzowego, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego w roku poprzednim.
2. W razie:
 - 1) nie złożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu. Po rozwiązaniu umowy odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wynosi 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana;
 - 2) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowie umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia;
 - 3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej wysokości czynszu i zastosować czynsz wolny.

Rozdział VII – Postanowienia Końcowe

§ 37

Rozwiązanie Towarzystwa następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub w innych przypadkach uregulowanych przez prawo.

§ 38

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem założycielskim mają zastosowanie przepisy kodeksu handlowego, ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§39

Koszty sporządzenia niniejszej umowy ponosi Gmina Prudnik.

