

Tekst jednolity Aktu założycielskiego Prudnickiego Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w 48-200 Prudnik ul. Mickiewicza 7

Sporządzony przez Zarząd Spółki w dniu 11 marca 2021 r. dla Sądu Rejonowego w Opolu VIII Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego, uwzględniający zapisy aktu założycielskiego z dnia 14 czerwca 2000 r. (akt notarialny Rep. A. Nr 3701/2000) oraz jego późniejsze zmiany:

- 1). *Uchwałą Nr 1/2003 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 13 października 2003 r., Notariusz Irena Kwiatosz, Kancelaria Notarialna w Prudniku - akt notarialny Repertorium A Nr 5708/2003:*

Zmieniono: §1. ust.1 i 2; §2 ust.2; §5 ust.1 i 2; §6 ust.1 i 2; §10; §11 ust.1; §12 ust.2, §13 ust.1; §15; §16 ust.6; §17 pkt.5; §18 ust.1 i 3; §19 ust.3; §24 ust. 1; §31 ust.2; §34; §35 ust.2,4; tytuł Rozdziału IV.;

Dodano: §5 ust.2 pkt.5 lit.d; §5 ust.3; §21 ust.5 i 6;

Wykreślono: §24 ust.2; §30 pkt.3.

- 2). *Uchwałą Nr 1/2004 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 grudnia 2004 r., Notariusz Irena Kwiatosz, Kancelaria Notarialna w Prudniku - akt notarialny Repertorium A Nr 8021/2004:*

Zmieniono: §2 ust.2; §3 ust.1; §5 ust.2 pkt.4; §6;

Dodano: §8 ust.3; §9 ust.2; §11 ust.1; §12 ust.2; §13 ust.1; §17 ust.1; §19; §20 ust.2; 21 ust.2 pkt.e; §22 ust.2; §30; §34 ust.1; §35 ust.1 i ust.2; §35 pkt.4.

- 3). *Uchwałą Nr 1/2013 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 23 kwietnia 2013 r., Notariusz Stanisław Ligeza, Kancelaria Notarialna w Prudniku - akt notarialny Repertorium A Nr 1623/2013 z dnia 23 kwietnia 2013 r.:*

Zmieniono: §2 ust.2; §5 ust.2 pkt.4, pkt.5 oraz ust.3, §6 ust.2 i ust.5, §8 ust.2, §9, §11 ust.1, §12 ust.2, §13 ust.1, §16, §17, §19, §21, §32, §34, §35 ust.2, §36 oraz §38.

- 4). *Uchwałą Nr 1/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 27 stycznia 2021 r., Notariusz Stanisław Ligeza, Kancelaria Notarialna w Prudniku - akt notarialny Repertorium A Nr 398/2021 z dnia 27 stycznia 2021 r.:*

Zmieniono: §2 ust.2; §6; §13 ust.1; §16; §28; §31; §32 ust.1; §35 ust.2; §38;

Dodano: §5 ust.2 pkt.5 dodano literę e); §5 ust.3 dodano pkt.16, pkt.17, pkt.18, pkt. 19; §11 ust.3 i ust.4; §19 ust.4; §21 ust.7 i ust.8; §33 ust.3;

Wykreślono: §9 ust.2; §36.

- 5). *Uchwałą Nr 1/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia ...marca 2021 r., Notariusz Stanisław Ligeza, Kancelaria Notarialna w Prudniku - akt notarialny Repertorium A Nr 1185/2021 z dnia 11 marca 2021 r.:*

Zmieniono: §16 ust.8:

Wykreślono: §5 ust.3 pkt.16.

AKT ZAŁOŻYCIELSKI
PRUDNICKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
z dnia 14 czerwca 2000 r. (akt notarialny Rep. A. Nr 3701/2000 z późn. zmianami)

Rozdział I – Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Firma Spółki brzmi: Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwanego dalej „Towarzystwem.
2. Spółka może używać skrótu Prudnickie TBS Sp. z o. o.

§ 2

1. Czas trwania spółki nie jest ograniczony.
2. Towarzystwo działa w szczególności na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 2195);
 - 2) ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1526);
 - 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 611);
 - 4) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1145);
 - 5) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 712)oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

§ 3

1. Towarzystwo działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
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 Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Towarzystwo 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 budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności Towarzystwa, pod warunkiem, że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie będzie większa od powierzchni zarządzanych budynków mieszkalnych;
- 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 budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego;
 - d) Przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa;
 - e) Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Przedmiotem działalności Towarzystwa zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2 są:

- 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z;
- 2) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z;
- 3) Przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z;
- 4) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nie sklasyfikowane – PKD 43.99.Z;
- 5) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z;
- 6) Wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z;
- 7) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z;
- 8) Tynkowanie – PKD 43.31.Z;
- 9) Zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z;
- 10) Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z;
- 11) Malowanie i szklenie – PKD 43.34.Z;
- 12) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z;
- 13) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z;
- 14) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z;
- 15) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z.
- 16) *(wykreślono)*;

- 17) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z;
- 18) Pozostałe sprzątanie – PKD 81.29.Z;
- 19) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – PKD 81.30.Z.

§ 6

1. Towarzystwo może zawierać umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań z:
 - a) pracodawcami, działającymi w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników,
 - b) innymi osobami prawnymi mającymi interes prawny w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie,
 - c) osobą fizyczną, która będzie najemcą lokalu.
2. Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali, określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w kosztach budowy tych lokali.

§ 7

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

§ 8

1. Towarzystwo ma prawo zaciągać kredyty i pożyczki.
2. Na pokrycie części kosztów realizowanego dla siebie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego Towarzystwo ma prawo ubiegania się o kredyt udzielany w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Na spłatę kredytu Towarzystwo może przeznaczać wpływy z czynszów za najem lokali oraz dochody z prowadzonej działalności

§ 9

1. Mieszkania budowane lub remontowane w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa 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 (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej budowanych mieszkań.
2. *(wykreślono).*

§ 10

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

Rozdział III - Kapitał zakładowy Spółki

§ 11

1. Kapitał zakładowy Towarzystwa wynosi 2.642.000,00 zł. (dwa miliony sześćset czterdzieści dwa tysiące złotych 00/100) i dzieli się na 5.284 udziałów o wartości nominalnej każdego udziału wynoszącym 500,00 zł. (pięćset złotych 00/100).
2. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.
3. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne.
4. Wpłaty za udział mogą być dokonywane wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi.

§ 12

1. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte przez Gminę Prudnik, jako jedyne go wspólnika.
2. Gmina Prudnik pokrywa swoje udziały:
 - 1) Wkładem pieniężnym w wysokości 487.000,00 zł. (czteryście osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100), co stanowi 974 udziały objęte w całości przez Gminę Prudnik;
 - 2) Wkładem niepieniężnym (aport) o łącznej wartości 2.155.000,00 zł. (dwa miliony sto pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100), co stanowi 4.310 udziały objęte w całości przez Gminę Prudnik w postaci:
 - a) nieruchomości zabudowanej położonej w Prudniku, działka Nr 1825/336 - mapa 10, położonej w Prudniku, o powierzchni 0,1965 ha., objętej księgą wieczystą Nr 47939;
 - b) nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku, działki Nr 1692/133 oraz 1693/133 mapa 6, o powierzchni 0,3307 ha., objętej księgą wieczystą Nr 49683;
 - c) nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku, działki Nr 1697/131, Nr 1699/131 oraz Nr 1701/127, - mapa 6, o powierzchni 0,4629 ha., objętej księgą wieczystą Nr 42344;
 - d) nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku, działki Nr 1694/132 oraz Nr 1695/133 mapa 6, o pow. 0,3450 ha., objętej księgą wieczystą Nr 49684;
 - e) nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku, działki Nr 968/172 oraz Nr 1901/172 - mapa 6, o pow. 0,8136 ha., objętej księgą wieczystą Nr 54111.

§ 13

1. Podwyższenie kapitału zakładowego, zarówno w drodze aportów jak i gotówki może nastąpić uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 10.000.000,00 zł. (dziesięć milionów złotych 00/100) podjęta w terminie do 31 grudnia 2030 roku nie powoduje konieczności 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 – Organy Spółki.

§ 15

Organami Towarzystwa są:

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

§ 16

1. Zgromadzenia Wspólników są zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust.2 niniejszego paragrafu, oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia wspólników, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła go w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia przez nią odpowiedniego żądania.
5. Zwołujący Zgromadzenia Wspólników mają prawo do jego odwołania.
6. Wspólnik lub Wspólnicy reprezentujący co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia Wspólników. Żądanie takie należy złożyć na piśmie Zarządowi najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Zgromadzenia Wspólników.
7. Wspólnik lub Wspólnicy, którzy zażądali zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, mają wyłączne prawo jego odwołania.
8. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Towarzystwa lub innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie.

§ 17

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

- 1) Ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej;
- 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 absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczania zysków i pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusz inwestycyjny i remontowy oraz kapitał zapasowy z zastrzeżeniem §7;
- 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.
- 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 spółek handlowych stanowią inaczej.
2. Głosowanie jest jawne.
3. Tajne głosowanie zarządza się w przypadkach przewidzianych w ustawie kodeks spółek handlowych.

§ 19

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata. Mandaty członka Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka.
3. Gmina lub gminy, na terenie których działa Towarzystwo, są uprawnione do wprowadzenia po jednym swoim przedstawicielem do składu Rady Nadzorczej.

4. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji. Mandat członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem danej kadencji Rady Nadzorczej wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Rady Nadzorczej.

§ 20

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
2. Pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej może być odpłatne. Wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej ustala Zgromadzenie Wspólników.
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,
 - e) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
 - f) wybór audytorów do badania sprawozdań finansowych Towarzystwa.
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 (dwóch) członków Rady Nadzorczej z podaniem przyczyn i przedmiotu posiedzenia. Przewodniczący Rady Nadzorczej zobowiązany jest do zwołania takiego posiedzenia w terminie 14 (czternastu) dni od zgłoszenia wniosku.
5. Z zastrzeżeniem przypadków o których mowa w ustawie Kodeks spółek handlowych, członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

6. Zarząd ma obowiązek uzyskania zgody Rady Nadzorczej przed dokonaniem następujących czynności:
 - 1) Zakupu środka trwałego, którego jednostkowa wartość przekracza kwotę 50.000,00 zł. (pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
 - 2) Zaciąganiem kredytów.
7. W posiedzeniu Rady Nadzorczej można uczestniczyć przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
8. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w podejmowaniu uchwały.

§ 22

1. Zarząd składa się z 1-3 (jeden-trzech) członków.
2. Członek Zarządu jest powoływany i odwoływany uchwałą Rady Nadzorczej .
3. Kadencja pierwszego Zarządu trwa 2 lata, a następnych 5 lat. Mandat członka zarządu wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka zarządu.
3. Prezes Zarządu jest dyrektorem Towarzystwa.
4. Zarząd może ustanowić prokurentów.
6. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami Towarzystwa określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 23

1. Zarząd prowadzi sprawy Towarzystwa i reprezentuje Towarzystwo.
2. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów Towarzystwa kodeks spółek handlowych oraz zapisy niniejszego aktu założycielskiego.
3. Zarząd upoważniony jest do rozporządzania prawem i zaciągania zobowiązań do świadczeń o wartości dwukrotnie przewyższających wysokość kapitału zakładowego.

§ 24

1. Rok obrotowy Towarzystwa pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
2. *(wykreślono)*

§ 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.

§ 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 przestrzegania zasad określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz 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 (pięć) m² powierzchni mieszkalnej.

§ 30

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

- 1). Osoby umieszczone na listach osób uprawnionych do objęcia lokalu mieszkalnego, sporządzonych zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik.
- 2). Osoby, które zadeklarowały zawarcie z Towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.
- 3). *(wykreślono)*

§ 31

1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wyłącznie osobie fizycznej na zasadach określonych w art.30 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu w celu określonym w art. 30a ustawy, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu.

§ 32

1. Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego są rozpatrywane przez Komisję powołaną przez Zarząd Towarzystwa.

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.
1. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Towarzystwa do zawarcia umowy najmu lokalu.
2. Osoby wynajmujące lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa mogą ubiegać się o ich zamianę w przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających taką zamianę, w szczególności:
 - 1) zmiany ilości osób w rodzinie, wspólnie zamieszkujących w wynajmowanym lokalu;
 - 2) zmiana kondygnacji ze względów zdrowotnych.

§ 34

1. Zawarcie umowy najmu lokalu, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Rozdział VI – Czynsze

§ 35

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
2. Czynsz, o którym mowa w ust.1. w skali roku nie może przekraczać:
 - 1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzy-

staniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.

- 2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt. 1) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.
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 lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.

§36 (*wykreślony*).

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:

- 1) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 2195);
- 2) ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1526);
- 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 611);
- 4) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1145);
- 5) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 712)

oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

§39

Koszty sporządzenia niniejszej umowy ponosi Gmina Prudnik.