

**AKT ZAŁOŻYCIELSKI**  
**POLKOWICKIEGO TOWARZYSTWA**  
**BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**  
*spółki z ograniczoną odpowiedzialnością*



**I. Postanowienia ogólne.**

**§1**

1. Tworzy się Towarzystwo Budownictwa Społecznego zwane dalej "Towarzystwem" w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka będzie prowadzona pod firmą: **POLKOWICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
3. Towarzystwo może używać skrótu firmy w brzmieniu: "**Polkowickie TBS Sp. z o. o.**" i wyróżniającego ją znaku graficznego.
4. Towarzystwo działa na obszarze miasta i gminy Polkowice oraz na terenie całego kraju.
5. Na obszarze swojego działania Towarzystwo może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa, tworzyć spółki i przystępować do innych spółek, osób prawnych.

**§2**

Siedzibą Towarzystwa jest miasto Polkowice.

**§3**

1. Czas trwania Towarzystwa jest nieograniczony.
2. Do Polkowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, zwanego dalej „Towarzystwem”, stosuje się przepisy niniejszego Aktu Założycielskiego oraz odpowiednio przepisy Kodeksu spółek handlowych ze zmianami wynikającymi z przepisów rozdziału 4 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, a sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy w/w ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie.

## §4

1. Głównym zadaniem Towarzystwa jest rozwinięcie działalności społecznego budownictwa czynszowego w bezpośredni sposób zabezpieczający potrzeby potencjalnych najemców na terenie Gminy Polkowice. Zadanie to jest realizowane poprzez rozszerzanie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin, których nie stać na budowę lub kupno własnego mieszkania poprzez budowę dla nich mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach.
2. Gmina Polkowice może powierzyć Spółce realizację obowiązkowego zadania własnego Gminy dotyczącego budowy i zarządzania zasobami mieszkaniowymi na wynajem, tj. wykonywanie usług w ogólnym interesie gospodarczym, które będą realizowane w celu zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej.
3. W przypadku powierzenia przez Gminę realizacji usług w ogólnym interesie gospodarczym zakres i sposób realizacji tych usług szczegółowo określi umowa powierzenia zawarta pomiędzy Gminą a Spółką.
4. Kryteria wyboru najemców przez Spółkę, a w szczególności kryteria mieszkalnictwa społecznego, tj. kryteria oferowania najmu lokali w zasobie mieszkaniowym powstałym na skutek realizacji powierzonego zadania na preferencyjnych warunkach oraz kryteria wyboru najemców są określane uchwałą Zgromadzenia Wspólników

## §5

1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Towarzystwo może również:
  - 1) Nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
  - 2) Przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
  - 3) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Towarzystwa,
  - 4) Sprawować, na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własność Towarzystwa, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,
  - 5) Sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
  - 6) 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 budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
    - c) Prowadzeniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa.
    - d) Budowaniu budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali

mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

- 7) Sprzedaż lokali wybudowanych ze środków własnych Spółki na rzecz dotychczasowych najemców jak również osób partycypujący w kosztach budowy tych lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2. jest:
  - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
  - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z,
  - 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych –PKD 41.20.Z,
  - 5) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z,
  - 6) przygotowanie terenów pod budowę – PKD 43.12.Z,
  - 7) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z,
  - 8) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,
  - 9) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
  - 10) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
  - 11) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
  - 12) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
  - 13) malowanie i szklenie – PKD 43.34.Z,
  - 14) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z,
  - 15) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
  - 16) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane – PKD 43.99.Z.
  - 17) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – PKD 81.21.Z
  - 18) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – PKD 81.30.Z”

## §6

1. Towarzystwo może zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi zgodnie ze wskazanymi poniżej przepisami- art.29 i art. 29a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego- umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań dla osób, spełniających wymogi dla zawarcia umów najmu lokali o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.
3. Powiat, gmina, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego, o której mowa w ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2016 r. poz. 614, 1202 i 1789), działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.
4. Organizacja pożytku publicznego realizująca cele, o których mowa w art. 30a ust. 2, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.
5. Podnajmowanie lub przydział przez powiat, gminę, związek międzygminny lub Agencję Mienia Wojskowego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 3, nie wymaga zgody towarzystwa, z wyłączeniem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.
6. Pracodawca, a także osoba prawna, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 3, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.
7. Osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym tej osoby.
8. Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w kosztach budowy tych lokali.
9. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od tych osób w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.
10. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Towarzystwo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub finansowania zwrotnego lub środków własnych Towarzystwa kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
11. W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 10.
12. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.
13. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o których mowa w art. 29 ust. 1 i 2 oraz art. 29a ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania

budownictwa mieszkaniowego, zawartych przed dniem 12.08.2017 r., stosuje się przepisy dotychczasowe.

## **§7**

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Towarzystwa, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., mogą być wyodrębnione na własność wyłącznie na zasadach określonych w rozdziale 4b ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego-.
2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez Towarzystwo Budownictwa społecznego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu.
3. Wyodrębnienie, o którym mowa w ust. 1, nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.
4. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje Zgromadzenie Wspólników.

## **II. Kapitał Zakładowy Towarzystwa**

### **§8**

1. Kapitał zakładowy Towarzystwa wynosi 36.203.000,00 zł (trzydzieści sześć milionów dwieście trzy tysiące złotych) i dzieli się na 36.203 (trzydzieści sześć tysięcy dwieście trzy) udziały po 1.000,00 (jeden tysiąc) każdy udział.
2. Udziały są równe i niepodzielne.
3. Wspólnicy mogą posiadać więcej udziałów niż jeden.
4. Udziały mogą być wnoszone w formie pieniężnej jak i niepieniężnej.

### **§9**

Gmina Polkowice obejmuje 36.203 (trzydzieści sześć tysięcy dwieście trzy) udziały po 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każdy to jest o łącznej wartości 36.203.000,00 zł (trzydzieści sześć milionów dwieście trzy tysiące złotych).

### **§10**

1. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników. Podwyższenie kapitału do wysokości 60.000.000,00 zł (słownie: sześćdziesięciu milionów) złotych w terminie do dnia 30.06.2025 roku na warunkach określonych niniejszym Aktem Założycielskim nie stanowi zmiany Umowy Spółki."
2. Pierwszeństwo do objęcia podwyższonego kapitału ma Wspólnik - założyciel Towarzystwa.

### **§10a**

1. Udział wspólnika może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Towarzystwo (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie udziału wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników. Uchwała powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia

przysługującego wspólnikowi za umorzony udział; wynagrodzenie to nie może być niższe od wartości księgowej udziału. Za zgodą wspólnika umorzenie udziału może nastąpić bez wynagrodzenia.

#### **§11**

Uchwała Zgromadzenia Wspólników może zobowiązać Wspólnika do dopłat nie przekraczających 100 (stukrotności) wysokości udziałów objętych przez Wspólnika.

#### **§12**

Dochody Towarzystwa nie mogą być przeznaczane do podziału między Wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność statutową Towarzystwa.

#### **§13**

1. Towarzystwo może tworzyć fundusze i kapitały zapasowe stosownie do Uchwały Zgromadzenia Wspólników.
2. Towarzystwo może ponownie inwestować uzyskane dochody z działalności wymienionej w §5 ust.2 w celu gromadzenia funduszu inwestycyjnego.
3. Rokiem obrotowym Towarzystwa jest rok kalendarzowy.
4. W przypadku likwidacji Towarzystwa jego majątek wraz z prawami i zobowiązaniami przechodzi na Gminę.

### **III. Organy Towarzystwa Budownictwa Społecznego**

#### **§14**

Organami Towarzystwa są:

1. Zgromadzenie Wspólników.
2. Zarząd.
3. Rada Nadzorcza.

#### **§15**

1. Zgromadzenia Wspólników są Zwyczajne lub Nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy w miarę potrzeby.
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwoływania zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w §15 ust.2 niniejszego aktu oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia w wypadku, gdy uzna to za wskazane, a Zarząd tego nie uczyni w ciągu 14 dni od zgłoszenia wniosku przez Radę Nadzorczą.
5. Wspólnicy posiadający co najmniej 10% udziałów mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Zgromadzenia Wspólników. Żądanie takie należy złożyć na piśmie Zarządowi najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Zgromadzenia Wspólników.
6. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Towarzystwa lub w innym miejscu wskazanym przez zwołującego Zgromadzenie.

7. W spółce jednoosobowej jedyny wspólnik wykonuje wszystkie uprawnienia przysługujące zgromadzeniu wspólników zgodnie z przepisami Tytułu III działu I kodeksu spółek handlowych. Przepisy o zgromadzeniu wspólników stosuje się odpowiednio.

## §16

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności spółki,
- 2) rozpatrzenie i zatwierdzanie sprawozdania Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- 4) udzielanie członkom Zarządu i Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- 5) powzięcie uchwały o podziale zysku lub pokryciu straty,
- 6) podejmowanie uchwał dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- 7) podejmowanie uchwał o zbyciu lub wydzierżawieniu przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowieniu na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- 8) nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości z wyłączeniem zbycia lokali mieszkalnych na zasobach Spółki wybudowanych bez wykorzystania kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 9) podjęcie uchwały w sprawie rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego,
- 10) zwrot dopłat,
- 11) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 kodeksu spółek handlowych,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Towarzystwa oraz wyznaczenia likwidatora,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie upadłości Towarzystwa,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) zmiana umowy Spółki,
- 16) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 17) ustalanie regulaminu i porządku obrad Zgromadzenia Wspólników,
- 18) podjęcie uchwały w sprawie określenia wymagań jakie powinni spełniać kandydaci na stanowisko członka zarządu,
- 19) podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad wynagradzania członków Zarządu, w szczególności ustalenia maksymalnej wysokości wynagrodzenia, przyznawania członkom zarządu prawa do świadczeń dodatkowych lub ustalenia maksymalnej wartości takich świadczeń,
- 20) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu,
- 21) podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
- 22) ustalanie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- 23) podejmowanie innych uchwał przewidzianych innymi aktami prawnymi, w tym wymienionymi w §3 ust.2 niniejszego Aktu Założycielskiego.

## **§17**

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych bez względu na ilość reprezentowanych udziałów z wyjątkiem przypadków gdy przepisy Kodeksu spółek handlowych wymagają podejmowania uchwał kwalifikowaną większością głosów.
2. Głosowanie jest jawne.
3. W Zgromadzeniu Wspólników jednemu udziałowi odpowiada jeden głos.

## **§18**

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) członków.
  - 1a. Gminy, na terenie których działa Spółka, są uprawnione do wprowadzania po jednym swoim przedstawicielu do składu Rady Nadzorczej.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
3. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na wspólną kadencję. Mandat członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem danej kadencji wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Rady.

## **§19**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby oddanych głosów, głos Przewodniczącego liczy się podwójnie, a w razie jego nieobecności, Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
4. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej określa uchwała Zgromadzenia Wspólników.
5. Organizację Rady Nadzorczej i sposób wykonywania przez nią obowiązków określi uchwalony przez nią, a zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników regulamin.

## **§20**

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Towarzystwa, a w szczególności:
  - a) dokonuje oceny sprawozdania zarządu z działalności Towarzystwa oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
  - b) dokonuje oceny wniosków zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
  - c) składa Zgromadzeniu Wspólników coroczne pisemne sprawozdanie z wyników wyżej wymienionych ocen działań Zarządu,
  - d) przedstawia swe stanowisko we wszystkich sprawach mających być przedmiotem obrad Zgromadzenia.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto:
  - a) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
  - b) zawarcie umowy o pracę lub innej umowy z członkiem zarządu,
  - c) prawo zawieszania w czynnościach, z ważnych powodów, poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu,



- d) nadzorowanie wykonywania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia,
  - e) uchwalanie wieloletnich programów rozwoju Towarzystwa.
  - f) wyrażanie zgody na zbycie lokalu mieszkalnego w zasobach Spółki, wybudowanego bez wykorzystania kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
  - g) wybór firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdania finansowego Spółki.
3. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy zatwierdzenie:
- a) wniosków o kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego, jak również u innych kredytodawców.
  - b) wniosków o korzystania z funduszu inwestycyjnego,
  - c) rocznych planów finansowych i inwestycyjnych,
  - d) zatwierdza/ lub nie zatwierdza uchwałą ostateczną listę osób zakwalifikowanych do podpisania umów najmu zgodnie z § 26 Aktu założycielskiego oraz opiniowanie:
  - e) struktury i organizacji pracy,
  - f) zasad ustalania wynagrodzeń pracowników Towarzystwa,
4. W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty spółki, żądać od zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku spółki.

## **§21**

1. Zarząd Towarzystwa składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) osób.
2. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) lat.
3. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Zarząd może ustanowić prokurentów.
5. Członek Zarządu nie może bez zgody spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej, jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej w przypadku posiadania przez członka zarządu co najmniej 10% udziałów lub akcji tej spółki albo prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu.

## **§22**

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie przekazane do kompetencji Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej.
3. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami Towarzystwa - określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## **§23**

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Towarzystwa uprawnionych jest 2 (dwóch) członków Zarządu albo 1 (jeden) z członków Zarządu łącznie z prokurentem albo Prezes Zarządu samodzielnie.

## **IV. Zasady najmu mieszkań stanowiących zasoby Towarzystwa**

### **§24**

1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w zasobach Towarzystwa wybudowany:

a/ przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. ,

b/lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego,

c/ bez udziału kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub finansowania zwrotnego,

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) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, 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,

3) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza:

a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,

d) 240% w czterosobowym gospodarstwie domowym,

e) 240% w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2,

4) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku innym niż wskazany w pkt 3, albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w przypadkach innych niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:

- a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.
2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok.
3. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. poz. 195 i 1579), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 575, 1583 i 1860).
4. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 i 984, z 2015 r. poz. 693 i 1220 oraz z 2016 r. poz. 195 i 1250) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

## § 25

1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada 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.
2. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu do:
- 1) dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w rokupoprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu,
  - 2) nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w ust.2 pkt 1 – stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.
3. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej, dotychczas nieprzerwanie zamieszkującej w tym lokalu znajdującym się w zasobie towarzystwa, jeżeli osoba ta wcześniej z różnych przyczyn utraciła tytuł prawny do tego lokalu i znajduje się

w szczególnej sytuacji życiowej.

## §26

1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Towarzystwie są rozpatrywane przez komisję składającą się z: przedstawiciela Burmistrza Polkowic, przedstawiciela organu opieki społecznej terenu na którym realizowany jest plan oraz przedstawiciela Towarzystwa.
2. Członkami w/w komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Towarzystwa.
3. Po rozpatrzeniu wniosków komisja sporządza wstępną listę osób zakwalifikowanych do podpisania umów najmu lokali mieszkalnych Towarzystwa. Ilość zakwalifikowanych do umieszczenia na liście w celu zawarcia umowy najmu w danym roku uzależniona będzie od możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez Towarzystwo. Umieszczenie na liście wstępnej nie rodzi zobowiązania Towarzystwa do zawarcia umowy najmu lokalu.
4. Ewentualne odwołania od decyzji komisji rozpatruje Rada Nadzorcza Towarzystwa w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości tj. wywieszenia wstępnej listy osób zakwalifikowanych do podpisania umów najmu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Polkowice oraz Towarzystwa. Po rozpatrzeniu ewentualnych odwołań Rada Nadzorcza zatwierdza/ lub nie zatwierdza uchwałą wstępną listę osób zakwalifikowanych do podpisania umów najmu. Od decyzji Rady Nadzorczej nie przysługuje odwołanie.
5. W razie braku jakichkolwiek odwołań w terminie, o którym mowa w ust.4, wstępna lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu staje się ostateczna.
6. Towarzystwo nie zawrze umowy najmu z osobą zakwalifikowaną do jej podpisania w liście ostatecznej, jeżeli w dniu zawarcia umowy najmu okaże się, że dane stanowiące podstawę zakwalifikowania wniosku są nieprawdziwe.

## §27

Przy ocenie warunków mieszkaniowych wnioskodawców należy brać pod uwagę:

- a) przebywanie w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- b) zamieszkiwanie w budynkach, w których w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia lub zdrowia,
- c) zamieszkiwanie w budynkach lub lokalach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego lub w związku z planowaną inwestycją albo remontem kapitalnym,
- d) zamieszkiwanie w budynkach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych na podstawie decyzji o przydziale,
- e) zamieszkiwanie dotychczas w lokalach, gdzie na jednego członka rodziny przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
- f) ważne względy zdrowotne lub rodzinne wnioskodawców,
- g) w/w kryteria nie dotyczą wniosków kadry specjalistycznej niezbędnej jednostkom państwowym i samorządowym zabiegającym o zatrudnienie tych specjalistów,
- h) o kwalifikacji kadry specjalistycznej do najmu decyduje komisja.

## §28

1. Najemca jest obowiązany składać Towarzystwu raz na 2 lata w terminie do 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie Towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
3. W razie:
  - 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;
  - 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu;
  - 3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w § 24 ust. 1 pkt 2, 3 lub 4 Aktu Założycielskiego o więcej niż 10%, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w §24 ust. 1 pkt 2, 3 lub 4 Aktu , nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu;
  - 4) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w § 24 ust. 1 pkt 2, 3 lub 4 Aktu o nie więcej niż 10%, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio § 24 ust. 1 pkt 2, 3 lub 4 Aktu, jeżeli kwota, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz, jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu;
  - 5) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, towarzystwo wypowiada umowę najmu.
4. W przypadkach określonych w § 28 ust.3 pkt 1-5 Aktu Założycielskiego przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
5. W przypadku, o którym mowa w § 28 ust.3 pkt 3 i 4 Aktu Założycielskiego, Towarzystwo, na wniosek najemcy, skraca wskazany w ust. 3 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, która obejmuje okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, potwierdza, że wykazany dochód:
  - a) nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w § 24 ust. 1 pkt 2, 3 lub 4 Aktu,
  - b) nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w § 24 ust. 1 pkt 2, 3 lub 4 Aktu , ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu – Towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej

czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.

6. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w § 24 ust. 1 pkt 2, 3 lub 4 Aktu, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w § 24 ust. 1 pkt 2, 3 lub 4 Aktu, Towarzystwo wypowiada umowę najmu.

### §29

Umowa najmu lokalu zawierana przez Towarzystwo może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu regulują przepisy wskazane w § 30 Aktu Założycielskiego.

### §30

1. Zasady najmu stosowane w Towarzystwie reguluje niniejszy Akt Założycielski Towarzystwa oraz rozdział 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a w zakresie nieuregulowanym w/w aktach prawnych stosuje się odpowiednio ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
2. Czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa, w skali roku nie może przekraczać:
  - a) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;
  - b) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.
3. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 zobowiązań towarzystwa związanych z budową.
4. Zarząd Towarzystwa przedstawia Zgromadzeniu Wspólników propozycję wysokości czynszu wraz z kalkulacją.
5. Czynsz za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę lokali użytkowych jest czynszem wolnym.
6. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty gromadzone są przez Towarzystwo na wydzielonych kontach w bankach albo też w obligacjach emitowanych przez Skarb Państwa lub Gminy.
7. Kryteria wyboru najemców przez Spółkę Polkowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., a w szczególności kryteria mieszkalnictwa społecznego, tj. kryteria oferowania najmu lokali w zasobie mieszkaniowym powstałym na skutek realizacji powierzonego zadania na preferencyjnych warunkach oraz kryteria wyboru najemców są określone uchwałą Zgromadzenia Wspólników.