

Uchwała nr 19/2013
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników PTBS
Spółki z o.o. w Polkowicach
z dnia 06 listopada 2013 r.

w sprawie przyjęcia jednolitego tekstu Aktu Założycielskiego

Na podstawie art. 227 § 1 i art. 255 ustawy z dnia 15.09.2000 r. Kodeksu spółek handlowych (Dz.U. z 2000 r. Nr 94, poz 1037 ze zmianami) uchwała się co następuje:

§1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników PTBS Spółki z o.o. postanawia przyjąć tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 18/2013 z dnia 6 listopada 2013 r. w następującym brzmieniu:

TEKST JEDNOLITY
AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO
POLKOWICKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
spółki z ograniczoną odpowiedzialnością



I. Postanowienia ogólne.

§1

1. Spółka będzie prowadzona pod firmą **POLKOWICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Towarzystwo może używać skrótu firmy w brzmieniu Polkowickie T.B.S. Sp. z o. o. i wyróżniającego ją znaku graficznego.
3. Towarzystwo działa na obszarze miasta i gminy Polkowice oraz na terenie całego kraju.
4. 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. Towarzystwo działa na podstawie : ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 j.t. z późn. zm.), ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r., Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 255, j.t.), przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236, j.t.) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),

§4

Zadaniem Towarzystwa jest 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.

§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 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 nie mieszkalnymi nie stanowiącymi własność Towarzystwa, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia 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 budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
 - c) Prowadzeniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa.
 - 6) Sprzedawać lokale wybudowane ze środków własnych Spółki na rzecz dotychczasowych najemców jak również osób partycypujących 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.

§6

1. Towarzystwo może zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi zgodnie z 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. Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w kosztach budowy tych lokali.

§7

1. Lokale mieszkalne budowane z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego i innych kredytów podlegają regulacji normatywnej stosownie do aktów wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego są wyodrębniane na własność na zasadach określonych ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 roku o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2011r., nr 201, poz. 1180).

3. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego wybudowanego na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego podejmuje Zgromadzenie Wspólników.

II. Kapitał Zakładowy Towarzystwa

§8

1. Kapitał zakładowy Towarzystwa wynosi 9 490 000,00 (dziewięć milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 9 490 (dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt) udziałów 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 9.490 (dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt) udziałów po 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy to jest o łącznej wartości 9.490.000,00 (dziewięć milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy) złotych.

§10

1. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników. Podwyższenie kapitału do wysokości 42.000.000,00 (czterdzieści dwa miliony) złotych w terminie do dnia 30.06.2020 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 określoną w §5.

§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 ciągu 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.

§16

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą:

- 1) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 2) zatwierdzanie bilansu i rachunku zysków i strat,
- 3) udzielanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej absolutorium,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty,
- 5) podejmowanie uchwał dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- 6) podejmowanie uchwał o zbyciu lub wydzierżawieniu przedsiębiorstwa lub ustanowieniu

na nim ograniczonego prawa rzeczowego, z wyłączeniem zbycia lokali mieszkalnych na zasobach Spółki wybudowanych bez wykorzystania kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Towarzystwa oraz wyznaczenia likwidatora,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie upadłości Towarzystwa,
- 9) wybór i odwołanie Rady Nadzorczej,
- 10) zmiana umowy Spółki,
- 11) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12) ustalanie regulaminu i porządku obrad Zgromadzenia Wspólników,
- 13) podejmowanie innych uchwał przewidzianych aktami prawnymi wymienionymi w §3 ust.2 niniejszego aktu.

§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) do 7 (siedmiu) członków.
 - 1a. Gmina lub 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) bada bilans oraz rachunek zysków i strat, zarówno co do zgodności z dokumentami jak i stanem faktycznym, bada sprawozdania Zarządu z działalności Towarzystwa, analizuje i opiniuje wnioski Zarządu w sprawie przeznaczenia zysków, źródeł i sposobów pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze itp. oraz przedstawia opinie w tych sprawach Zgromadzeniu,
 - b) przedstawia swe stanowisko we wszystkich sprawach mających być przedmiotem obrad Zgromadzenia.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto:
 - a) powoływanie i odwoływanie Zarządu,
 - b) wykonywanie względem Prezesa uprawnień wynikających ze stosunku pracy,
 - c) nadzorowanie wykonywania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia,
 - d) uchwalanie wieloletnich programów rozwoju Towarzystwa.
 - e) wyrażanie zgody na zbycie lokalu mieszkalnego w zasobach Spółki, wybudowanego bez wykorzystania kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
 - f) wybór podmiotu uprawnionego 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,
oraz opiniowanie:
 - d) struktury i organizacji pracy,
 - e) 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 sprawę 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

Wysokość maksymalna dochodów w dniu zawarcia umowy najmu nie może przekroczyć kwoty ustalonej zgodnie z wymogami określonymi w art.30 ust. 1 pkt.2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a więc dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, o 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.

§25

1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli 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. 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.

§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 sporządza ostateczną 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

1. 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 m² 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 30 kwietnia 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:
 - a) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiedzi umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu

umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego obowiązana jest płacić 200% ustalonego w umowie czynszu.

- b) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust.1 lub 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; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy.
4. Postanowienie określone w ust. 3 lit. b stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

§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 właściwe przepisy.

§30

1. Zasady najmu stosowane w Towarzystwie reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do Towarzystwa maksymalna wysokość czynszu za najem nie może być wyższa w skali roku niż 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.
3. Czynsz najmu w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa jest ustalony przez Zgromadzenie Wspólników, i jest kalkulowany tak, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
4. Zarząd Towarzystwa przedstawia Zgromadzeniu Wspólnika 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.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**

mgr inż. Wiesław Wabik