

TEKST

AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO

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. Polkowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwane dalej „Towarzystwem”, działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000r. Prawo spółek handlowych oraz ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, a także na podstawie zapisów niniejszego Aktu Założycielskiego.
3. W sprawach nieuregulowanych Aktem Założycielskim stosuje się odpowiednio przepisy, o których mowa w ust. 2.

§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 niestanowiącymi 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 partycypujących w kosztach budowy tych lokali
3. Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa - 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
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 (tekst jednolity z 2022r., poz. 2061), 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 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, 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 o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zawartych przed dniem 12.08.2017 r., stosuje się przepisy dotychczasowe.

§7

1. Przeniesienie przez Towarzystwo na najemcę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego albo wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009r. może nastąpić wyłącznie na zasadach określonych w Rozdziale 4aa oraz Rozdziale 4b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się wyłącznie do osób fizycznych będących przez co najmniej 5 lat stronami obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego przez nie lokalu.
3. Przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. obejmuje przeniesienie na najemcę własności pomieszczenia przynależnego do tego lokalu.
4. Przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego obejmuje przeniesienie na najemcę własności pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, chyba że Towarzystwo i najemca zdecydują inaczej.
5. Przeniesienie na najemcę własności garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może nastąpić po uprzedniej spłacie części zadłużenia kredytowego, przypadającego na ten garaż lub udział w garażu wielostanowiskowym, z uwzględnieniem art. 33f ust. 3 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

II. Kapitał Zakładowy Towarzystwa

§8

1. Kapitał zakładowy Towarzystwa wynosi 49.053.000,00 zł (słownie: czterdzieści dziewięć milionów pięćdziesiąt trzy tysiące złotych) złotych i dzieli się na 49.053 (czterdzieści dziewięć tysięcy pięćdziesiąt 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 49.053 (czterdzieści dziewięć tysięcy pięćdziesiąt trzy) udziały po 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy to jest o łącznej wartości 49.053.000,00 zł (słownie: czterdzieści dziewięć milionów pięćdziesiąt 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 - krotności 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) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Towarzystwa oraz wyznaczenia likwidatora,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie upadłości Towarzystwa,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) zmiana umowy Spółki,
- 15) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) podjęcie uchwały w sprawie określenia wymagań jakie powinni spełniać kandydaci na stanowisko członka zarządu,
- 17) 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,
- 18) ustalenie wynagrodzenia członków Zarządu,
- 19) podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
- 20) ustalenie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- 21) 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.

§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 we wszystkich dziedzinach jej działalności, a w szczególności:
 - a) dokonuje oceny rocznego 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) sporządza oraz składa Zgromadzeniu Wspólników coroczne pisemne sprawozdanie z wyników wyżej wymienionych ocen działań Zarządu,
 - d) sporządza oraz składa zgromadzeniu wspólników pisemne sprawozdanie z działalności rady nadzorczej za ubiegły rok obrotowy (sprawozdanie rady nadzorczej),
 - e) przedstawia swoje stanowisko w 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 członkami 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, dokonywać rewizji stanu majątku spółki oraz żądać od zarządu, prokurentów i osób zatrudnionych w spółce na podstawie umowy o pracę lub wykonujących na rzecz spółki w sposób regularny określone czynności na podstawie umowy o dzieło, umowy zlecenia albo innej umowy o podobnym charakterze sporządzenia lub przekazania wszelkich informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących spółki, w szczególności jej działalności lub majątku.
5. W przypadku gdy sprawozdanie finansowe spółki podlega badaniu ustawowemu, rada nadzorcza jest obowiązana, z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, zawiadomić kluczowego biegłego rewidenta, który przeprowadzał badanie sprawozdania finansowego spółki, o terminie posiedzenia.
6. Spółka zapewnia uczestnictwo kluczowego biegłego rewidenta lub innego przedstawiciela firmy audytorskiej w posiedzeniu rady nadzorczej. W trakcie posiedzenia kluczowy biegły rewident lub inny przedstawiciel firmy audytorskiej przedstawia radzie nadzorczej sprawozdanie z badania, w tym ocenę podstaw przyjętego oświadczenia odnoszącego się do zdolności spółki do kontynuowania działalności, oraz udziela odpowiedzi na pytania członków rady nadzorczej.
7. Rada nadzorcza może ustanowić doraźny lub stały komitet rady nadzorczej, składający się z członków rady nadzorczej, do pełnienia określonych czynności nadzorczych (komitet rady nadzorczej).
8. Skorzystanie przez radę nadzorczą z uprawnień określonego w ust. 7 nie zwalnia jej członków z odpowiedzialności za sprawowanie nadzoru.

9. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zbadania na koszt spółki określonej sprawy dotyczącej działalności spółki lub jej majątku przez wybranego doradcę (doradca rady nadzorczej). Doradca rady nadzorczej może zostać wybrany również w celu przygotowania określonych analiz oraz opinii. W umowie między spółką a doradcą rady nadzorczej spółkę reprezentuje rada nadzorcza.

§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 wynajmować lokal mieszkalny w zasobach Towarzystwa wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego 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 2009r., 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, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:

a) 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b) 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c) dalsze 35% 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 lub przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r. w przypadkach innych niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:

a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,

d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,

e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% 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 „Monitor Polski” w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok.

3. W przypadku lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa wybudowanych bez udziału kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r. lub finansowania zwrotnego Towarzystwo może

zdecydować, że do najmu tych lokali będą stosowane odpowiednio przepisy art. 30 ust. 3,3a, 5 i 7 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, jeżeli lokale te służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i zostały wybudowane z udziałem gminy.

4. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana złożyć Towarzystwu deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. Za dochód, o którym mowa wyżej, uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2021r., poz. 202).

5. Najemca jest obowiązany informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

6. 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 2001r. o dodatkach mieszkaniowych 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 zmianę 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 miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym 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.

§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 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. W razie 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 Towarzystwo miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
2. Gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej miejscowości, Towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.
3. W przypadku określonym w ust. 2 przy ustaleniu wysokości nowej stawki czynszu nie stosuje się przepisu art. 28 ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 29

1. Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejącej w dniu opróżnienia lokalu.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji w przypadku wypowiedzenia przez towarzystwo umowy w części dotyczącej czynszu na podstawie art. 30 ust. 5 pkt 4 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 i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.
3. Zasady rozliczenia partycypacji w okresie najmu lokalu mieszkalnego ujęte zostały w rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 30

1. Zasady najmu stosowane w Towarzystwie reguluje niniejszy Akt Założycielski Towarzystwa oraz rozdział 4 i 4aa ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. W sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 i 4aa (rozliczenie partycypacji w okresie najmu lokalu mieszkalnego) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny dotyczące najmu.
3. Czynsz za 1 m² 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 - 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 lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 1961).-
4. 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 zobowiązań SIM związanych z budową.
 5. Zarząd Towarzystwa przedstawia Zgromadzeniu Wspólników propozycję wysokości czynszu wraz z kalkulacją.
 6. Czynsz za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę lokali użytkowych jest czynszem wolnym.
 7. Środki finansowe pochodzące z odpisów za remonty gromadzone są przez Towarzystwo na wydzielonych kontach w bankach albo też w obligacjach emitowanych przez Skarb Państwa lub Gminy.
 8. Kryteria wyboru najemców przez Spółkę Polkowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., a w szczególności 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.