

- 1). W dniu 13 października 2003 r., Notariusz Irena Kwiatosz , Kancelaria Notarialna w Prudniku - Rep. A Nr 5708/2003 zmieniono: §1. ust.1 i 2; §2 ust.2; §5 ust.1 i 2; §6 ust.1 i 2; §10; §11 ust.1; §12 ust.2, §13 ust.1; §15; §16 ust.6; §17 pkt.5; §18 ust.1 i 3; §19 ust.3; §24 ust. 1; §31 ust.2; §34; §35 ust.2,4; tytuł Rozdziału IV.; dodano: §5 ust.2 pkt.5 lit.d; §5 ust.3; §21 ust.5 i 6; usunięto: §24 ust.2; §30 ust.3.
- 2). W dniu 29 grudnia 2004 r., Notariusz Irena Kwiatosz , Kancelaria Notarialna w Prudniku Rep. A Nr 8021/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r. , zmieniono: §2 ust.2; §3 ust.1; §5 ust.2 pkt.4; §6; dodano: §8 ust.3; §9 ust.2; §11 ust.1; §12 ust.2; §13 ust.1; §17 ust.1; §19; §20 ust.2; 21 ust.2 pkt.e; §22 ust.2; §30; §34 ust.1; §35 ust.1 i ust.2; §35 pkt.4.
- 3). W dniu 23 kwietnia 2013 r., Notariusz Stanisław Ligeza , Kancelaria Notarialna w Prudniku Rep. A Nr 1623/2013 z dnia 23 kwietnia 2013 r., zmieniono: §2 ust.2; §5 ust.2 pkt.4, pkt.5 oraz ust.3, §6 ust.2 i ust.5, §8 ust.2, §9, §11 ust.1, §12 ust.2, §13 ust.1, §16, §17, §19, §21, §32, §34, §35 ust.2, §36 oraz §38.

AKT ZAŁOŻYCIELSKI

PRUDNICKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z dnia 14 czerwca 2000 r. (akt notarialny Rep. Nr 3701/2000 z późn. zmianami)

Rozdział I – Postanowienia Ogólne

§ 1

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

§ 2

1. Czas trwania spółki nie jest ograniczony.
2. Towarzystwo działa w szczególności na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz.1070 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

§ 3

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

§ 4

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

Rozdział II – Przedmiot Działania

§ 5

1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Towarzystwo może również:
 - 1) Nabywać budynki mieszkalne;
 - 2) Przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
 - 3) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
 - 4) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności Towarzystwa, pod warunkiem, że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie będzie większa od powierzchni zarządzanych budynków mieszkalnych;
- 5). Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
 - a) Sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;
 - b) Budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli;
 - c) Budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego;
 - d) Przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa;
3. Przedmiotem działalności Towarzystwa zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2 są:
 - 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z;
 - 2) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z;
 - 3) Przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z;
 - 4) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nie sklasyfikowane – PKD 43.99.Z;
 - 5) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z;
 - 6) Wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z;
 - 7) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z;
 - 8) Tynkowanie – PKD 43.31.Z;
 - 9) Zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z;
 - 10) Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z;
 - 11) Malowanie i szklenie – PKD 43.34.Z;
 - 12) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z;
 - 13) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z;

- 14) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z;
- 15) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z.

§ 6

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z Towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.
2. Pracodawcy, a także inne osoby, które zgodnie z ust.1 zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań mogą bez zgody Towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.
3. Osoba fizyczna może zawrzeć z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.
4. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust.1 i 3, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.
5. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi partycypantowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
6. 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. 5.
7. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

1. Mieszkania budowane lub remontowane w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego na podstawie aktów wykonaw-

czych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego podlegają regulacji normatywnej w zakresie:

- a) norm zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody,
 - b) podziału na kategorie wielkościowe z przypisanymi im minimalnymi standardami powierzchniowymi,
 - c) minimalnego standardu wyposażenia technicznego,
 - d) intensywności zasiedlenia początkowego,
 - e) szacunkowego kosztu budowy 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej budowanych mieszkań.
2. Lokale mieszkalne wybudowane w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.

§ 10

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

Rozdział III - Kapitał zakładowy Spółki

§ 11

1. Kapitał zakładowy Towarzystwa wynosi 2.642.000,00 zł. (dwa miliony sześćset czterdzieści dwa tysiące złotych 00/100) i dzieli się na 5.284 udziałów o wartości nominalnej każdego udziału wynoszącym 500,00 zł. (pięćset złotych 00/100).
2. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

§ 12

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

Nr 1699/131 oraz Nr 1701/127, - mapa 6, o powierzchni 0,4629 ha., objętej księgą wieczystą Nr 42344;

- d) nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku, działki Nr 1694/132 oraz Nr 1695/133 mapa 6, o pow. 0,3450 ha., objętej księgą wieczystą Nr 49684;
- e) nieruchomości niezabudowanej położonej w Prudniku, działki Nr 968/172 oraz Nr 1901/172 - mapa 6, o pow. 0,8136 ha., objętej księgą wieczystą Nr 54111.

§ 13

1. Podwyższenie kapitału zakładowego, zarówno w drodze aportów jak i gotówki może nastąpić uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 10.000.000,00 zł. (dziesięć milionów złotych 00/100) podjęta w terminie do 31 grudnia 2020 roku nie powoduje konieczności zmiany aktu założycielskiego Spółki.
2. Uchwała Zgromadzenia Wspólników może dokonywać zwrotnych lub bezzwrotnych dopłat, nie przekraczających wysokości objętych udziałów.

§ 14

Towarzystwo stosownie do uchwał Zgromadzenia Wspólników może tworzyć:

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

Rozdział IV – Organy Spółki.

§ 15

Organami Towarzystwa są:

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

§ 16

1. Zgromadzenia Wspólników są zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd Towarzystwa zwany dalej Zarządem, najpóźniej do końca miesiąca czerwca każdego roku obrotowego.
3. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w ust.2 niniejszego paragrafu.
4. Na wniosek Rady Nadzorczej Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w terminie 14 (czternastu) dni od daty jego złożenia.
5. Rada Nadzorcza zwołuje Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jeżeli w terminie określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu nie zostanie ono zwołane przez Zarząd.
6. Zwyczajne i Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się w siedzibie Towarzystwa lub innym miejscu wskazanym przez tego, kto je zwołuje.

§ 17

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

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

§ 18

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych, liczonych według ilości reprezentowanych udziałów, chyba że przepisy ustawy kodeks spółek handlowych stanowią inaczej.
2. Głosowanie jest jawne.
3. Tajne głosowanie zarządza się w przypadkach przewidzianych w ustawie kodeks spółek handlowych.

§ 19

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

§ 20

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
2. Pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej może być odpłatne. Wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej ustala Zgromadzenie Wspólników.
3. Organizację Rady Nadzorczej i sposób wykonywania przez nią obowiązków określa uchwalony przez Zgromadzenie Wspólników regulamin.

§ 21

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały ogólny nadzór nad działalnością Towarzystwa, a w szczególności:
 - a) bada bilans oraz rachunek zysków i strat, zarówno co do zgodności z dokumentami, jak i stanem faktycznym, bada sprawozdanie z działalności Zarządu Towarzystwa, analizuje i opiniuje wnioski Zarządu w sprawie odpisów na fundusze itp. oraz przedstawia opinie w tych sprawach Zgromadzeniu Wspólników,
 - b) przedstawia swoje stanowisko we wszystkich sprawach mających być przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto:
 - a) wnioskowanie lub zwoływanie zwyczajnych i nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników,
 - b) wykonywanie względem Zarządu w imieniu Towarzystwa uprawnień wynikających ze stosunku pracy,
 - c) nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzanie regulaminu pracy Zarządu,
 - d) opiniowanie rocznych planów rzeczowych i finansowych,
 - e) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
 - f) wybór audytorów do badania sprawozdań finansowych Towarzystwa.
3. Przy wykonywaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo wglądu do wszystkich dokumentów Towarzystwa oraz żądać wyjaśnień od Zarządu.
4. Rada Nadzorcza zbiera się na posiedzeniach nie rzadziej niż raz na trzy miesiące, a ponadto na każdy wniosek Zarządu, Przewodniczącego lub co najmniej 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej z podaniem przyczyn i przedmiotu posiedzenia. Przewodniczący Rady Nadzorczej zobowiązany jest do zwołania takiego posiedzenia w terminie 14 (czternastu) dni od zgłoszenia wniosku.
5. Z zastrzeżeniem przypadków o których mowa w ustawie Kodeks spółek handlowych, członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
6. Zarząd ma obowiązek uzyskania zgody Rady Nadzorczej przed dokonaniem następujących czynności:
 - 1) Zakupu środka trwałego, którego jednostkowa wartość przekracza kwotę 50.000,00 zł. (pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
 - 2) Zaciąganiem kredytów.

§ 22

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

§ 23

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

§ 24

Rok obrotowy Towarzystwa pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 25

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

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

§ 26

Zasoby mieszkaniowe będące w dyspozycji Towarzystwa służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

§ 27

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

§ 28

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

§ 29

Przy ocenie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy należy brać pod uwagę:

- 1). Przebywanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi;

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

§ 30

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

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

§ 31

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

- 1). Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
- 2). Dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
2. Towarzystwo może również wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach, gdy osoba ubiegająca się o wynajem lokalu oraz osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego posiadają 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 mieszkaniowych Towarzystwa, w których znajduje się lokal o najem którego się ubiega.

§ 32

1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Towarzystwie są rozpatrywane przez trzyosobową komisję.
2. Członkami komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Towarzystwa.
3. Po rozpatrzeniu wniosków komisja sporządza listę zasiedlenia lokali mieszkalnych Towarzystwa.

4. Ewentualne odwołania od decyzji komisji rozpatruje Rada Nadzorcza. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.

§ 33

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

§ 34

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

Rozdział VI – Czynsze

§ 35

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
2. Czynsz, o którym mowa w ust.1, z zastrzeżeniem § 36 ust.2 lit.b niniejszego aktu założycielskiego, nie może być wyższy 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. Za najem lokali użytkowych i garaży w zasobach Towarzystwa stosuje się stawki czynszu wolnego
4. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty, będą gromadzone na wydzielonych kontach w bankach lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.

§ 36

1. Najemca jest obowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata w terminie do dnia 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. W razie:

- a) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada mu 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;
 - b) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 31 ust.1 pkt.2 aktu założycielskiego Spółki, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Przepis ust. 2 pkt. b, stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

Rozdział VII – Postanowienia Końcowe

§ 37

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

§ 38

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem założycielskim mają zastosowanie przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.);
- 2) 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, z późn. zm.);
- 3) Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.);
- 4) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.);
- 5) Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. Z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.) oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

§39

Koszty sporządzenia niniejszej umowy ponosi Gmina Prudnik.