

AKT ZAŁOŻYCIELSKI
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
/tekst jednolity/

§ 1

Zawiązuje się spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: **SĄDECKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.**

§ 2

1. Spółka działa pod firmą **Sądeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o.** Dotyczy to wszystkich używanych znaków, napisów oraz papierów firmowych i wartościowych.
2. Spółka zostaje związana na czas nieokreślony.

§ 3

1. Spółka prowadzi działalność na terenie całego kraju.
2. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa, przystępować do innych spółek lub spółdzielni osób prawnych.

§ 4

Siedzibą Spółki jest miasto Nowy Sącz.

§ 5

Do Spółki stosuje się :

a/ przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych /Dz.U. z 2000 r., Nr 94, poz.1037, z późn. zm./,

b/ przepisy 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./,

- c/ przepisy 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./,
- d/ przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny /Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm./,
- e/ przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej /Dz.U. z 2011 r., Nr 45, poz.236/,
- f/ postanowienia niniejszej aktu założycielskiego.

§ 6

1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Spółka 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 Towarzystwa;
 - 4/ Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności 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 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 Spółki zgodnie z Polską Kwalifikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2, jest:

1/ 38.11.Z - Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne,

2/ 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,

3/ 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

4/ 42.11.Z - Roboty związane z budową dróg i autostrad,

5/ 42.21.Z - Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,

6/ 42.22.Z - Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,

7/ 43.11.Z - Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,

8/ 43.12.Z - Przygotowanie terenu pod budowę,

9/ 43.13.Z - Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,

10/ 43.21.Z - Wykonywanie instalacji elektrycznych,

11/ 43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,

12/ 43.29.Z - Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,

13/ 43.31.Z - Tynkowanie,

14/ 43.32.Z - Zakładanie stolarki budowlanej,

15/ 43.33.Z - Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,

16/ 43.34.Z - Malowanie i szklenie,

17/ 43.39.Z - Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,

18/ 43.91.Z - Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,

19/ 43.99.Z - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,

20/ 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

- 21/ 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
22/ 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

§ 7

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby prawne 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.
2. Powiat, Gmina lub związek między gminny, działając w celu podnajmowania lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.
3. Podnajmowanie przez Powiat, Gminę lub związek między gminny lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2 nie wymaga zgody towarzystwa.
4. Pracodawcy, a także inne osoby, które zgodnie z ust. 1 zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.
5. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.
6. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 5, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu. Jeżeli osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu spełniają wymogi, o których mowa w art. 30 ust. 1,2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego /Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm./.
7. Pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mieszkalnego mają osoby, których minimalny dochód gospodarstwa domowego, osoby składającej wniosek o najem lokalu mieszkalnego wynosi:
AJ 125% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym,

ogłoszonego w Dzienniku Ustaw,

B/ 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym, na każdego członka rodziny.

8. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, kwota partycypacji, o której mowa w ust.6, podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnych wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.

9. 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 umowy jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 8.

10. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłacanej poprzedniemu najemcy.

11. W przypadku zakończenia najmu i opróżniania lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

§ 8

Dochody Spółki nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność określoną w § 6.

§ 9

W przypadku likwidacji Spółki jego zasób mieszkaniowy wraz ze związanymi z nim prawami i zobowiązaniami przechodzą na Gminę.

§ 10

Wymagane przez prawo ogłoszenia pochodzące od Spółki zamieszczane będą

przynajmniej w dwóch tytułach prasy lokalnej, poza wypadkami wymienionymi w art. 1 ust.3 ustawy z dnia 22 grudnia 1995 r. o wydawaniu Monitora Sądowego i Gospodarczego /Dz.U. z 1996 r., Nr 6, poz. 42, z późn.zm./.

§ 1 1

1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane są w Spółce.
2. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w spółce rozpatrywane są przez trzyosobową komisję składającą się z trzech przedstawicieli Spółki.
3. Członkami wyżej wymienionej komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.
4. Tryb rozpatrywania oraz kryteria kwalifikacji wniosków o uzyskanie prawa do wynajmowania mieszkania w zasobach Spółki określa regulamin przyznawania mieszkań w zasobach Spółki następującej treści:

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SĄDECKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O. W NOWYM SĄCZU UL.2 9 LISTOPADA 16A

§ 1.

Przedmiotem działania Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

§ 2.

Przyjmowanie w poczet najemców lokali mieszkalnych w zasobach stanowiących własność Towarzystwa i ich wynajem, odbywa się na podstawie przepisów:

- 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn.zm.),
- umowy spółki.

§ 3.

1. Najemcą lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystwa może być osoba fizyczna, która spełnia następujące warunki:

1/ osoba fizyczna, oraz osoby przez nią zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, które w dniu objęcia lokalu mieszkalnego nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

2/ osoba, której dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nie przekracza wskaźnika 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, w danym województwie, więcej niż:

- o 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym.
- o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym.

2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza co pół roku w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski,” wysokość przeciętnego, miesięcznego wynagrodzenia w województwach, bez wypłat z zysku i nadwyżki bilansowej w spółdzielniach oraz nagród z zakładowego funduszu nagród.

§ 4.

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.

§ 5.

Najemca lokalu mieszkalnego jest obowiązany składać Towarzystwu raz na dwa 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.

§ 6.

Najemca, lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego, jest obowiązana na żądanie Towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowego urzędu skarbowego, bądź innego podmiotu o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

§ 7.

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby prawne 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.

2. Powiat, Gmina lub związek między gminny, działając w celu podnajmowania lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.

3. Podnajmowanie przez Powiat, Gminę lub związek międzygminny lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, nie wymaga zgody towarzystwa .

4. Pracodawcy, a także inne osoby, które zgodnie z ust. 1 zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust.2 mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.

5. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

6. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób o których mowa w ust. 5, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu, jeżeli osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu spełniają wymogi, o których mowa w art. 30 ust. 1,2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1070 z późn.zm.).

7. Pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mieszkalnego mają osoby, których minimalny dochód gospodarstwa domowego, osoby składającej wniosek o najem lokalu mieszkalnego wynosi:

a/ 125% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym, ogłoszonego w Dzienniku Ustaw,

b/ 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym, na każdego członka rodziny.

8. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, kwota partycypacji, o której mowa w ust.6 podlega zwrotowi 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 równym udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.

9. 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 umowy jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust.8.

10. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłacanej poprzedniemu najemcy.

11. W przypadku zakończenia najmu i opróżniania lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi nie później niż

w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

§ 8.

Wnioski osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystwa osoby składają:

1. W Urzędzie Miasta Nowy Sącz ul. Rynek 1.
2. W siedzibie Towarzystwa w Nowym Sączu ul. 29 Listopada 16A, na obowiązującym formularzu, które rejestrowane są według kolejności zgłoszeń.
3. Wstępny projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podawany jest do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa oraz Gminy Nowy Sącz przez okres 14 dni.
4. Na liście umieszcza się nazwisko i imię osoby zakwalifikowanej, dotychczasowy adres zamieszkania, proponowaną wielkość mieszkania.
5. Z projektem listy publikuje się informację o trybie i terminie zgłaszania zastrzeżeń do listy najemców.
6. Osoby które złożyły wnioski o najem lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystwa, mogą wnieść w ciągu 14 dni zastrzeżenia do projektu listy na piśmie.

§ 9.

1. Zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Rada Nadzorcza Towarzystwa w ciągu 14 dni.
2. Osoba, która zgłosiła zastrzeżenia otrzymuje od Zarządu Towarzystwa informację na piśmie o sposobie jego załatwienia.
3. Osoba umieszczona w projekcie listy, która wprowadziła Zarząd Towarzystwa w błąd przez złożenie nieprawdziwych informacji we wniosku o najem lokalu mieszkalnego, nie zostaje umieszczona na liście ostatecznej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, o czym zostaje powiadomiona na piśmie wraz z uzasadnieniem.

§ 10.

1. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy zatwierdza Zarząd Towarzystwa i podaje do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa i Gminy Nowy Sącz.
2. Od ostatecznej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, nie przysługuje odwołanie do żadnego organu Spółki.
3. Towarzystwo zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami umieszczonymi na liście ostatecznej.
4. Osoba umieszczona na liście, uprawniona jest do otrzymania lokalu mieszkalnego, o powierzchni zgłoszonej na dzień opracowania listy odpowiadającej potrzebom tej osoby.
5. Do wspólnego zamieszkania z osobą umieszczoną na liście uprawnieni są członkowie rodziny, oraz inne osoby bliskie. Osoby żyjące w konkubinacie traktowane są jako osoby bliskie i winne złożyć oświadczenie o prowadzeniu wspólnego gospodarstwa domowego.
6. W przypadku, gdy nastąpi zmiana sytuacji rodzinnej, najemca, z którym została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, zawarcie nowej umowy na inne mieszkanie może nastąpić tylko wtedy, gdy nie spowoduje to naruszenia uprawnień pozostałych osób znajdujących się na liście podstawowej i po dokonaniu dopłaty do różnicy w metrażu.

§ 11.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z najemcą umieszczonym na liście ostatecznej, jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w wysokości 12 -krotności stawki czynszu pomnożonej przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, ustalonego na podstawie Uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki na dzień zawarcia umowy najmu, zgodnie z ustawą

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266 z późn.zm.).

2. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu, kaucja podlega zwrotowi w ciągu jednego miesiąca licząc od dnia opróżnienia lokalu.

3. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada 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.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uwarunkowane jest ponadto od spełnienia przez najemcę i pozostałych członków rodziny zakwalifikowanych do wspólnego zamieszkiwania lokalu, kryteriów dochodowych gospodarstwa domowego i złożenia oświadczenia o zdaniu zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego.

§ 12.

1. Najemca lokalu mieszkalnego winien objąć lokal przed upływem 30 dni od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji.

2. Przez objęcie mieszkania przez najemcę należy rozumieć:

a/ podpisanie przez najemcę protokołu przejęcia lokalu mieszkalnego,

b/ zawarcie umowy najmu,

c) zameldowanie się na pobyt stały wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

3. Na uzasadnioną prośbę najemcy, Zarząd Towarzystwa może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.

4. Za okres rezerwacji mieszkania, najemca jest zobowiązany do uiszczania wszelkich należności wynikających z umowy najmu lokalu.

§ 13.

1. Zarząd Towarzystwa może uwzględnić i załatwić wnioski o wzajemną

zamianę lokali mieszkalnych, pomiędzy najemcami.

2. Wnioski o wzajemną zamianę rozpatrywane są przez Zarząd Towarzystwa indywidualnie.

3. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada 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.

§ 14.

Budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną są budowane przez Towarzystwo z udziałem środków publicznych i podlegają przepisom 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.).

§ 12

1. Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości nie przekraczającej 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia 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.

§ 13

1. Stawki czynszu za 1 m.kw. powierzchni wynajmowanego lokalu mieszkalnego w zasobach Spółki ustala Zgromadzenie Wspólników na wniosek Zarządu.
2. Czynsze najmu we własnych zasobach mieszkaniowych Spółki są tak kalkulowane, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
3. Szczegółowe zasady naliczania czynszów ustala Spółka.
4. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty winny być gromadzone na wydzielonych kontach bankowych. Mogą one być użyte wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.
5. Czynsz za najem lokali użytkowych, bądź dzierżawę obiektów użytkowych ustala Zarząd Spółki.
6. Wpływy z czynszów w wysokości przekraczającej poziom określony w ust. 2, przeznaczone są na działalność wynikającą z przedmiotu działania Spółki.
7. Czynsz o którym mowa w ust. 3 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 /Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz.266 z późn.zm./.

Kapitał Zakładowy Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

§ 14

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi **trzy miliony dziewięćset tysięcy pięćset /3.900.500/ złotych** i dzieli się na siedem tysięcy osiemset jeden /7.801/ udziałów po pięćset /500/ złotych każdy udział.
2. Kapitał zakładowy spółki obejmuje:
 - a/ wkłady niepieniężne /aporty/ w postaci:
 - nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki nr 12/7 i 14/1 w obrębie 70, położoną w Nowym Sączu przy ulicy Siemiradzkiego, wartości wkładu 274.000 zł,
 - nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki nr 154/5, 154/6, 154/7 i 155 w

obrębnie 84, położonej w Nowym Sączu, przy ulicy 5-tej Kresowej, wartości wkładu 65.000 zł,

- nieruchomości stanowiącej działkę nr 2/17 w obrębnie 69, położonej w Nowym Sączu przy ulicy Korzeniowskiego, wartości wkładu 55.500 zł,
- nieruchomości stanowiącej działkę nr 30 w obrębnie 98, położonej w Nowym Sączu przy ulicy Kusocińskiego, wartości wkładu 645.000 zł,
- nieruchomości stanowiącej działkę niezabudowaną nr 10/7 w obrębnie 96, położonej w Nowym Sączu przy ulicy Kusocińskiego, wartości wkładu 895.000 zł,
- dokumentacji pn. Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego o charakterze socjalnym w Nowym Sączu - Oś. Błonie ul. Kusocińskiego, wartości wkładu 44.000 zł,
b/ wkład pieniężny w kwocie 1.922.000 zł.

3. Udziały są równe i niepodzielne.

4. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

5. Każdemu udziałowi odpowiada jeden głos w Zgromadzeniu Wspólników.

§ 15

Gmina Nowy Sącz obejmuje wszystkie udziały w kapitale zakładowym spółki.

§ 16

1. Zbycie udziału lub jego zastawienie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników.
2. Udziały mogą być umorzone jedynie z zachowaniem przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego.

§ 17

1. Spółka może tworzyć fundusze i kapitały stosownie do uchwały Zgromadzenia Wspólników.
2. Spółka tworzy fundusz inwestycyjny przeznaczony na rozwój Spółki, na który odkładane są nadwyżki wpływów nad wydatkami.
3. Spółka tworzy fundusz remontowy, na którym lokuje odpisy na remonty kapitalne. Środki z tego funduszu nie mogą być przeznaczone na inne cele.
4. Fundusze inwestycyjny i remontowy powinny być lokowane wyłącznie w bankach

lub obligacjach Skarbu Państwa lub obligacjach komunalnych. Suma lokat w jednym banku lub ich grupie powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie powinna przekraczać 15% depozytu Spółki.

Organy Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

§ 18

Organami Spółki są:

- Zgromadzenie Wspólników;
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

§ 19

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd najpóźniej na koniec czerwca każdego roku obrotowego.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest również przez Zarząd w miarę potrzeb lub na wniosek Rady Nadzorczej w ciągu czternastu /14/ dni od jego złożenia.
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w ust. 2 niniejszego paragrafu oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w wypadku, gdy uzna to za wskazane, a Zarząd tego nie uczyni w ciągu czternastu /14/ dni od zgłoszenia wniosku przez Radę Nadzorczą.
5. Wspólnicy posiadający co najmniej 10% udziałów mogą zażądać zwołanie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Zwyczajnego Zgromadzenia. Żądanie takie winno być złożone Zarządowi z dwutygodniowym wyprzedzeniem.
6. Wspólnik większościowy ma prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd lub Rada Nadzorcza nie zwoła go w terminie sześciu (6) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego, oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia

Wspólników, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Zgromadzenia Wspólników w terminie dwóch (2) tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez uprawnionego wspólnika.

7. Porządek obrad ustala zwołujący Zgromadzenie Wspólników.

§ 20

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

1. Ustalanie dla członków Zarządu zasad ich zatrudnienia i wynagradzania,
2. Powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, wskazywanie przewodniczącego, zastępcy i sekretarza Rady oraz ustalanie ich wynagrodzeń,
3. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej,
4. Zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły,
5. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków,
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia zysków lub pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze i kapitały oraz wysokości kwot na umorzenie udziałów,
7. Podejmowanie postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki, sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
8. Zbycie, wydzierżawienie przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim prawa użytkowania lub ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
9. a/ połączenie, przekształcenie lub podział Spółki,
b/ rozwiązanie i likwidacja Spółki oraz wyznaczenie likwidatora,
10. Zbycie nieruchomości należących do Spółki,
11. Zmiana umowy spółki,
12. Podwyższenie kapitału zakładowego,
13. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. Uchwalanie regulaminu obrad Zgromadzenia Wspólników,
15. Uchwalanie regulaminu Spółki,
16. Zatwierdzanie regulaminu pracy Zarządu,

17. Podejmowanie innych uchwał przewidzianych aktami prawnymi wymienionymi w § 5 niniejszej umowy oraz rozstrzyganie spraw wnoszonych przez wspólników, Radę Nadzorczą i Zarząd,

18. Zatwierdzanie opracowanego przez Zarząd i zaopiniowanego przez Radę Nadzorczą sposobu i warunków umorzenia udziałów,

19. Ustalanie stawki czynszu za 1 m.kw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 21

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech /3/ członków.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy /3/ lata.

3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Przewodniczący Rady poprzedniej kadencji w terminie jednego (1) miesiąca od dnia Zgromadzenia Wspólników, o ile uchwała Zgromadzenia Wspólników nie stanowi inaczej.

W przypadku nie zwołania posiedzenia w tym trybie, posiedzenie Rady zwołuje Zarząd.

4. Odwołanie lub zawieszanie członka Rady Nadzorczej może nastąpić w każdym czasie.

5. Gminy, na terenie których działa Towarzystwo, są uprawnione do wprowadzania po jednym swoim przedstawicielem do składu Rady Nadzorczej.

§ 22

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów.

2. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważnie podjęta, jeżeli na posiedzenie Rady zostali zaproszeni wszyscy jej członkowie, przynajmniej na siedem (7) dni przed terminem posiedzenia i w posiedzeniu uczestniczy co najmniej dwóch (2) członków Rady.

3. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.

4. Organizację Rady Nadzorczej i sposób wykonywania przez nią obowiązków określa regulamin uchwalony przez Zgromadzenie Wspólników.

5. Członkowie Rady Nadzorczej pobierać będą wynagrodzenie, którego wysokość ustalana będzie uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

§ 23

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, a w szczególności:

a/ bada bilans oraz rachunek zysków i strat, zarówno co do zgodności z dokumentami, jak i stanem faktycznym, bada sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki, analizuje i opiniuje wnioski Zarządu w sprawach przeznaczenia zysków, źródeł i sposobów pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze itp oraz przedstawia opinie w tych sprawach Zgromadzeniu Wspólników,

b/ składa wspólnikom w terminie do końca czwartego miesiąca od dnia bilansowego po zakończonym roku obrotowym pisemne sprawozdanie z oceny:

1/ sprawozdania finansowego w zakresie jego zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,

2/ sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysku netto i pokrycia straty,

c/ przedstawia Zgromadzeniu Wspólników wnioski dotyczące absolutorium dla członków Zarządu z wykonania przez nich obowiązków.

2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto:

a/ wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badań sprawozdania finansowego Spółki - w razie zaistnienia ustawowych przesłanek obowiązku badania tego sprawozdania,

b/ powoływanie i odwoływanie oraz zawieszanie w czynnościach członków Zarządu

c/ nadzorowanie wykonywania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników,

d/ podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach spornych wynikających z działalności Spółki, nie zastrzeżonych w kompetencji innych organów Spółki,

e/ uchwalanie wieloletnich programów rozwoju Spółki,

f/ wyrażanie zgody na udział Spółki w czynnościach prawnych, których drugą stroną jest jakikolwiek podmiot powiązany więzami pokrewieństwa lub powinowactwa z jego członkami lub członkami Rady Nadzorczej.

3. Zarząd jest zobowiązany zasięgać opinii Rady Nadzorczej w sprawach:

a/ rocznych planów finansowych,

b/ zasad ustalania wynagrodzeń pracowników Spółki.

4. Decyzje Zarządu Spółki wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w

przypadku:

a/ występowania o kredyt,

b/ nabywania nieruchomości,

c/ ustalania wysokości czynszów dla lokali użytkowych,

d/ korzystania z funduszu inwestycyjnego,

e/ podejmowania działalności innej niż budowa i eksploatacja mieszkań na wynajem.

5. Przy wykonywaniu obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo wglądu do wszystkich dokumentów Spółki oraz żądania wyjaśnień i sprawozdań od pracowników Spółki, a także żądania sprawozdań i wyjaśnień od Zarządu Spółki.

6. Rada Nadzorcza powinna zbierać się na posiedzenia nie rzadziej niż raz na trzy miesiące, a nadto na każde żądanie Zarządu lub członka Rady Nadzorczej z podaniem przyczyn i przedmiotu posiedzenia. Przewodniczący Rady Nadzorczej zobowiązany jest do zwołania takiego posiedzenia w terminie czternastu /14/ dni od daty zgłoszenia wniosku.

7. a/ Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście,
b/ Udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej jest obowiązkiem członka Rady, członek Rady Nadzorczej podaje przyczynę swojej nieobecności na piśmie.

Usprawiedliwienie nieobecności członka rady wymaga akceptacji Rady Nadzorczej,

c/ Członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie nie przysługuje za miesiąc, w którym członek Rady Nadzorczej nie uczestniczył bez usprawiedliwienia w posiedzeniach.

8. Rada Nadzorcza ma obowiązek niezwłocznie przekazać wspólnikowi większościowemu kopie protokołów i uchwał podjętych na posiedzeniach.

§ 24

1. a/ Zarząd Spółki składa się z od jednego do trzech członków.

b/ Kadencja Zarządu trwa trzy /3/ lata.

2. Zarząd jest organem wykonawczym i zarządzającym Spółką, reprezentuje ją na zewnątrz w stosunku do władz i osób trzecich, w sądzie i poza sądem, zarządza majątkiem Spółki oraz kieruje całokształtem jego bieżącej działalności.

3. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie zastrzeżone dla innych organów Spółki umową spółki lub przepisami kodeksu spółek handlowych.
4. Zarząd może ustanowić prokurentów.
5. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami Spółki określa uchwalony przez Zarząd regulamin, zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników.
6. Członek Zarządu nie może bez zezwolenia Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani 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.
7. Umowy stanowiące podstawę zatrudnienia zawiera z członkami Zarządu, na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników, delegowany przez Radę Nadzorczą członek Rady albo pełnomocnik ustanowiony uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
8. Zarząd Spółki jest obowiązany:
 - a/ sporządzić sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółki za rok obrotowy w terminie trzech 131 miesięcy od dnia bilansowego,
 - b/ poddać sprawozdanie finansowe badaniu przez biegłego rewidenta - w razie zaistnienia przesłanek ustawowych obowiązku badania,
 - c/ złożyć do oceny Radzie Nadzorczej dokumenty wymienione pod lit. a/ wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta w przypadku ich sporządzenia,
 - d/ przedstawić wspólnikowi większościowemu dokumenty wymienione pod lit. a/, opinie i raport biegłego rewidenta w razie ich sporządzenia oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej - w terminie do końca czwartego miesiąca od dnia bilansowego.
9. a/ Zarząd Spółki jest obowiązany powiadomić wspólnika większościowego o zamiarze dokonania czynności prawnej, w zakresie rozporządzania składnikami majątku trwałego w rozumieniu przepisów o rachunkowości oraz o zamiarze nieodpłatnego oddania tych składników do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego, jeżeli przedmiot tej czynności przekracza równowartość kwoty sto tysięcy

/100.000/ EURO,

b/ przeliczenie wartości z EURO na złote następuje według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego obowiązującego w dniu zawarcia transakcji,

10. Zarząd Spółki jest obowiązany informować wspólnika większościowego o każdej istotnej zmianie sytuacji finansowej oraz prawnej Spółki.

§ 25

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawnionych jest dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu z prokurentem.

§ 26

Rok obrotowy Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 27

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

Postanowienia końcowe

§ 28

Rozwiązanie Spółki może nastąpić w sytuacjach przewidzianych prawem, a ponadto drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.

§ 29

Likwidację Spółki przeprowadzi Zarząd albo likwidator wybrany przez Zgromadzenie Wspólników. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem "w likwidacji".