

Tekst Jednolity opracowany przez
Zarząd Tarnowskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Spółka
z Ograniczoną Odpowiedzialnością
według stanu na dzień 15 listopada 2022 r.

AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI

z ograniczoną odpowiedzialnością

**„TARNOWSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO”**

Niniejszy tekst jednolity został zre-
dagowany na podstawie:

1. AN Rep. A 2.733/2007
z dnia 01.10.2007 r.
2. AN Rep. A 223/2011
z dnia 18.01.2011 r.
3. AN Rep. A 3178/2013
z dnia 01.10.2013 r.
4. AN Rep. A 3622/2014
z dnia 21.11.2014 r.
5. AN Rep. A 1453/2015
z dnia 23.06.2015 r.
6. AN Rep. A 3416/2016
z dnia 29.11.2016 r.
7. AN Rep. A 141/2017
z dnia 20.01.2017 r.
8. AN Rep. A 683/2018
z dnia 26.03.2018 r.
9. Uchwała nr 4/2019 Nadzwyczaj-
nego Zgromadzenia Wspólników
z dn. 21.03.2019 r.
10. Uchwała nr 14/2021 Nadzwyczaj-
nego Zgromadzenia Wspólników
z dn. 06.07.2021 r.
11. Uchwała nr 15/2021 Nadzwyczaj-
nego Zgromadzenia Wspólników
z dn. 09.11.2021 r.
12. AN Rep. A 1917/2022
z dn. 15.11.2022 r.

Tarnów, dnia 15 listopada 2022 r.

AKT ZAŁOŻYCIELSKI TARNOWSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W TARNOWIE

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Firma Spółki brzmi: Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka może używać skróconej firmy: Tarnowskie TBS sp. z o.o. Dotyczy to wszelkich używanych znaków, napisów oraz papierów firmowych i wartościowych.
3. Spółka może powoływać oddział oraz inne dozwolone prawem jednostki organizacyjno - gospodarcze, zakładać lub przystępować do innych spółek krajowych i zagranicznych.

§ 2

Siedzibą Spółki jest miasto Tarnów.

§ 3

Założycielem Spółki jest Gmina Miasta Tarnowa.

§ 4

Spółka działa na podstawie przepisów ustawy Kodeks spółek handlowych oraz innych obowiązujących przepisów prawnych w szczególności: ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy Kodeks cywilny, ustawy o gospodarce komunalnej oraz postanowień niniejszego Aktu założycielskiego.

§ 5

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

II. Przedmiot działalności Spółki.

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Spółka może także:
 - 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 do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
 - 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w jej budynkach,
 - 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności,

Za zgodność z oryginałem:

- 5) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność,
 - 6) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ustępach 1 i 2 jest:
- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z;
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane za 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 terenu 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.

III. Zasady najmu.

§ 7

1. Lokale mieszkalne należące do zasobu Spółki mogą być wynajmowane osobom fizycznym jeżeli:
 - 1) osoby fizyczne ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają w dniu objęcia lokalu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Tarnowie,
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 2 średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim, 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. W przypadku wynajmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać progów określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

3. Przy kwalifikowaniu osób do zawarcia umowy najmu brane są ponadto pod uwagę kryteria uwzględniające ich dotychczasową sytuację zawodową i mieszkaniową, takie jak:
 - a) zatrudnienie,
 - b) gęstość zaludnienia w dotychczasowym lokalu,
 - c) warunki zamieszkania w dotychczasowym lokalu,
 - d) inne szczególne okoliczności uzasadniające potrzebę najmu lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku wynajmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego kryteria do kwalifikacji osób ustalane są zgodnie z preferencjami przyjętymi w umowie zawartej z Gminą Miasta Tarnowa lub wniosku o udzielenie kredytu.
5. Umowa o najem lokalu mieszkalnego może być zawarta z pominięciem rozpatrywania kryteriów, o których mowa w ust. 3 z osobami, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego w związku ze zbyciem gruntów pod działalność inwestycyjną Spółki lub w inny sposób przyczyniły się do umożliwienia realizacji inwestycji prowadzonych przez Spółkę, są osobami wskazanymi przez uczestników lub Prezydenta Miasta Tarnowa, lub same partycypują w kosztach budowy lokalu.
6. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego składane w Spółce są opiniowane przez Komisję, w skład, której wchodzi przedstawiciele Spółki i Gminy Miasta Tarnowa. Członkami Komisji nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej Spółki.
7. Lokale mieszkalne należące do Spółki mogą być wynajmowane powiatowi, gminie lub organizacji pożytku publicznego w celach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 8

Pozostałe zasady najmu oraz prawa i obowiązki Najemcy i Wynajmującego stosowane w Spółce nieuregulowane w niniejszym Akcie Założycielskim określają inne ustawy regulujące zasady najmu oraz Kodeks cywilny.

§ 9

Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu regulują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 9a

Szczegółowy tryb oceny wniosków pod względem kryteriów kwalifikacji kandydatów do najmu lokali mieszkalnych w zasobach Spółki określa Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Tarnowskiego TBS Sp. o. o., który stanowi załącznik do Aktu Założycielskiego Spółki.

IV. Czysze.

§ 10

1. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do Spółki maksymalna wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może być większa 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 zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem ust. 1a, 2 i 6.

- 1a. W przypadku lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego czynsz nie może przekraczać wartości określonych w ustawie.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową.
3. Czynsz za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę obiektów użytkowych jest czynszem wolnym.
4. Stawki czynszu wolnego ustala Zarząd Spółki.
5. Wpływy z czynszów przeznaczone są na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółki oraz na budowę lub nabycie mieszkań na wynajem.
6. W przypadku lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem z możliwością sprzedaży na rzecz najemców, zasady sprzedaży i wysokość stawki czynszu ustala Zgromadzenie Wspólników bez obowiązku zachowania warunku o którym mowa w ust. 1.

§ 10a

Szczegółowe zasady ustalania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobach Spółki określa Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Tarnowskiego TBS Sp. o. o., który stanowi załącznik do Aktu Założycielskiego Spółki.

V. Kapitał Spółki.

§ 11

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 40 148 000 zł (czterdzieści milionów sto czterdzieści osiem tysięcy złotych) i dzieli się na 80 296 (osiemdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt sześć) udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte i przysługują Gminie Miasta Tarnowa.

§ 12

Na pokrycie swoich udziałów w Spółce Gmina Miasta Tarnowa wnosi:

1. Gotówkę w kwocie: 25.000,00 (*dwadzieścia pięć tysięcy*) złotych, co pokrywa 50 udziałów,
2. Aporty (*wkłady niepieniężne*) w postaci:
 - a) własności nieruchomości położonych w Tarnowie, w obrębie 102 (*sto dwa*), objętych księgami wieczystymi – niżej wymienionymi – prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych a to:
 - stanowiącej niezabudowane działki oznaczone numerami 43/2 (*czterdzieści trzy przez dwa*), 43/6 (*czterdzieści trzy przez sześć*), 72/23 (*siedemdziesiąt dwa przez dwadzieścia trzy*), 72/24 (*siedemdziesiąt dwa przez dwadzieścia cztery*), 311/34 (*trzysta jednaście przez trzydzieści cztery*) o powierzchni łącznej 349 (*trzysta*

- czterdzieści dziewięć*) metrów kwadratowych, objęte księgą wieczystą numer 1.388 (*jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt osiem*),
- stanowiącej niezabudowane działki oznaczone numerami 72/26 (*siedemdziesiąt dwa przez dwadzieścia sześć*), 311/10 (*trzysta jedenaście przez dziesięć*) o powierzchni łącznej 610 (*sześćset dziesięć*) metrów kwadratowych, objęte księgą wieczystą numer 6.875 (*sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć*),
 - stanowiącej niezabudowane działki oznaczone numerami 72/30 (*siedemdziesiąt dwa przez trzydzieści*), 72/31 (*siedemdziesiąt dwa przez trzydzieści jeden*) o powierzchni łącznej 126 (*sto dwadzieścia sześć*) metrów kwadratowych, objęte księgą wieczystą numer 35.007 (*trzydzieści pięć tysięcy siedem*),
 - stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem 73/2 (*siedemdziesiąt trzy przez dwa*) o powierzchni 26 (*dwadzieścia sześć*) metrów kwadratowych, objętą księgą wieczystą numer 944 (*dziewięćset czterdzieści cztery*),
 - stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem 93/1 (*dziewięćdziesiąt trzy przez jeden*) o powierzchni 450 (*czteryście pięćdziesiąt*) metrów kwadratowych, objętą księgą wieczystą numer 30.921 (*trzydzieści tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden*),
 - stanowiącej niezabudowane działki oznaczone numerami 93/3 (*dziewięćdziesiąt trzy przez trzy*), 310/35 (*trzysta dziesięć przez trzydzieści pięć*) o powierzchni łącznej 388 (*trzysta osiemdziesiąt osiem*) metrów kwadratowych, objęte księgą wieczystą numer 53.166 (*pięćdziesiąt trzy tysiące sto sześćdziesiąt sześć*),
 - stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem 93/4 (*dziewięćdziesiąt trzy przez cztery*) o powierzchni 100 (*sto*) metrów kwadratowych, objętą księgą wieczystą numer 18.811 (*osiemnaście tysięcy osiemset jedenaście*),
 - stanowiącej niezabudowane działki oznaczone numerami 135 (*sto trzydzieści pięć*), 310/13 (*trzysta dziesięć przez trzynaście*) o powierzchni łącznej 538 (*pięćset trzydzieści osiem*) metrów kwadratowych, objęte księgą wieczystą numer 1.137 (*jeden tysiąc sto trzydzieści siedem*),
 - stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem 140/2 (*sto czterdzieści przez dwa*) o powierzchni 915 (*dziewięćset piętnaście*) metrów kwadratowych, objętej księgą wieczystą numer 15.577 (*piętnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt siedem*),
 - stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem 141/2 (*sto czterdzieści jeden przez dwa*) o powierzchni łącznej 376 (*trzysta siedemdziesiąt sześć*) metrów kwadratowych, objętą księgą wieczystą numer 19.533 (*dziewięćnaście tysięcy pięćset trzydzieści trzy*),
 - stanowiącej niezabudowane działki oznaczone numerami 143/27 (*sto czterdzieści trzy przez dwadzieścia siedem*), 143/28 (*sto czterdzieści trzy przez dwadzieścia osiem*) o powierzchni łącznej 254 (*dwieście pięćdziesiąt cztery*) metrów kwadratowych, objęte księgą wieczystą numer 15.578 (*piętnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt osiem*),
- o wartości łącznej: 226.700,00 (*dwieście dwadzieścia sześć tysięcy siedemset*) złotych;
- b) dokumentacji technicznej na budynek mieszkalny wielorodzinny, o wartości: 58.600,00 (*pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset*) złotych;
- c) wyposażenia lokalu biurowego położonego przy ulicy Granicznej 8 a, na które składają się następujące przedmioty: żaluzje pionowe, meble biurowe, szafa kartotekowa /szk 301/, stanowisko komputerowe TOP 8000, drukarka laserowa Jet 1100 A, telefon CYFRAL C-920, czajnik Zelmer Krystal o wartości łącznej: 13.700,00 (*trzynaście tysięcy siedemset*) złotych.

- o łącznej wartości 299.000,00 (dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych, co pokrywa 598 (pięćset dziewięćdziesiąt osiem) udziałów.
3. Gotówkę w kwocie 100 000,00 zł (sto tysięcy) złotych co pokrywa 200 (dwieście) udziałów,
 4. Aport rzeczowy w postaci mebli kuchennych o wartości 1 000,00 zł (jeden tysiąc) złotych co pokrywa 2 (dwa) udziały,
 5. Gotówkę w kwocie 1 800 000,00 zł (jeden milion osiemset tysięcy) złotych, co pokrywa 3 600 (trzy tysiące sześćset) udziałów,
 6. Aport rzeczowy w postaci:
 - własności nieruchomości położonych w Tarnowie, objętych księgami wieczystymi niżej wymienionymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych a to:
 - stanowiącej niezabudowaną działkę gruntową obrębu 101 oznaczoną numerem 164/53 (sto sześćdziesiąt cztery przez pięćdziesiąt trzy) o powierzchni 3 318 (trzy tysiące trzysta osiemnaście) metrów kwadratowych, objętą księgą wieczystą numer 65577 (sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt siedem),
 - stanowiącej niezabudowane działki gruntowe obrębu 102 oznaczone numerami 151/27 (sto pięćdziesiąt jeden przez dwadzieścia siedem) o powierzchni 432 (czteryście trzydzieści dwa) metry kwadratowe i 151/38 (sto pięćdziesiąt jeden przez trzydzieści osiem) o powierzchni 7 569 (siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć) metrów kwadratowych, objęte księgą wieczystą numer 13926 (trzyście tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć) o łącznej wartości 719 900,00 zł (siedemset dziewięćset tysięcy dziewięćset) złotych,
 - stanowiącej niezabudowaną działkę gruntową oznaczoną numerem 84/27 (osiemdziesiąt cztery przez dwadzieścia siedem) o powierzchni 1 505 (jeden tysiąc pięćset pięć) w obrębie 205 objętą księgą wieczystą numer 65 771 (sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden) o wartości 196 600,00 zł (sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych),
 - dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Lwowskiej 52 w Tarnowie o wartości 58 228,77 (pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia osiem 77/100) złotych.
- który wraz z gotówką w kwocie 71,23 (siedemdziesiąt jeden 23/100) złotych i 200,00 (dwieście) złotych posiada łączną wartość 975 000,00 (dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych, co pokrywa 1 950 (jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt) udziałów,
7. Gotówkę w kwocie 2 079 500,00 (dwa miliony siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset) złotych, co pokrywa 4 159 (cztery tysiące sto pięćdziesiąt dziewięć) udziałów,
 8. Aport rzeczowy w postaci własności nieruchomości położonych w Tarnowie, objętych księgami wieczystymi – niżej wymienionymi – prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych a to:
 - stanowiącej niezabudowane działki gruntowe obrębu 102 oznaczone numerem 69/5 (sześćdziesiąt dziewięć przez pięć) o powierzchni 2470 (dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt) metrów kwadratowych, 69/6 (sześćdziesiąt dziewięć przez sześć) o powierzchni 5 310 (pięć tysięcy trzysta dziesięć) metrów kwadratowych, objęte księgą wieczystą numer 49 311 (czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta jednaście),
 - stanowiącej niezabudowane działki gruntowe obrębu 102 oznaczone numerem 72/34 (siedemdziesiąt dwa przez trzydzieści cztery) o powierzchni 810 (osiemset dziesięć) metrów kwadratowych, 72/35 (siedemdziesiąt dwa przez trzydzieści pięć) o powierzchni 1020 (jeden tysiąc dwadzieścia) metrów kwadratowych, objęte księgą wieczystą numer 1388 (jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt osiem),

- stanowiącej niezabudowaną działkę gruntową obrębu 102 oznaczoną numerem 78/15 (*siedemdziesiąt osiem przez piętnaście*) o powierzchni 735 (*siedemset trzydzieści pięć*) metrów kwadratowych, objętą księgą wieczystą numer 29.521 (*dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset dwadzieścia jeden*),
 - stanowiącej niezabudowane działki gruntowe obrębu 102 oznaczone numerem 82/6 (*osiemdziesiąt dwa przez sześć*) o powierzchni 2303 (*dwa tysiące trzysta trzy*) metry kwadratowe, 82/7 (*osiemdziesiąt dwa przez siedem*) o powierzchni 3211 (*trzy tysiące dwieście jedenaście*) metrów kwadratowych objęte księgą wieczystą numer 37.453 (*trzydzieści siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy*),
 - stanowiącej niezabudowane działki gruntowe obrębu 102 oznaczone numerem 83/10 (*osiemdziesiąt trzy przez dziesięć*) o powierzchni 1124 (*jeden tysiąc sto dwadzieścia cztery*) metry kwadratowe, 83/11 (*osiemdziesiąt trzy przez jedenaście*) o powierzchni 121 (*sto dwadzieścia jeden*) metrów kwadratowych objęte księgą wieczystą numer 45.424 (*czterdzieści pięć tysięcy czterysta dwadzieścia cztery*),
o łącznej wartości 513 000,00 zł (*pięćset trzynaście tysięcy*) złotych, co pokrywa 1 026 (*jeden tysiąc dwadzieścia sześć*) udziałów.
9. Gotówkę w kwocie 3 000 000,00 zł (*trzy miliony*) złotych, co pokrywa 6 000 (*sześć tysięcy*) udziałów.
 10. Gotówkę w kwocie 2 771 000,00 zł (*dwa miliony siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych*), co pokrywa 5 542 (*pięć tysięcy pięćset czterdzieści dwa*) udziały.
 11. Gotówkę w kwocie 4 053 000,00 zł (*cztery miliony pięćdziesiąt trzy tysiące złotych*), co pokrywa 8 106 (*osiem tysięcy sto sześć*) udziałów.
 12. Gotówkę w kwocie 4 053 000,00 zł (*cztery miliony pięćdziesiąt trzy tysiące złotych*), co pokrywa 8 106 (*osiem tysięcy sto sześć*) udziałów.
 13. Gotówkę w kwocie 2 600 000,00 zł (*dwa miliony sześćset tysięcy złotych*), co pokrywa 5 200 (*pięć tysięcy dwieście*) udziałów.
 14. Gotówkę w kwocie 1 000 000 zł (*jeden milion złotych*).
 15. Aport w postaci prawa wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Tarnowie, obręb 274 przy ul. Sportowej oznaczonej jako działka nr 10/103 o powierzchni 0,7975 ha, objętej księgą wieczystą numer TR1T/00146438/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych wraz z prawem własności znajdującego się na niej budynku gospodarczego, o łącznej wartości 735 718 zł (*siedemset trzydzieści pięć tysięcy siedemset osiemnaście złotych*) oraz gotówkę w kwocie 282 zł (*dwieście osiemdziesiąt dwa złote*).
 16. Gotówkę w kwocie 1 000 000 zł (*jeden milion złotych*).
 17. Gotówkę w kwocie 1 000 000 zł (*jeden milion złotych*).
 18. Gotówkę w kwocie 1 000 000 zł (*jeden milion złotych*).
 19. Gotówkę w kwocie 1 000 000 zł (*jeden milion złotych*).
 20. Gotówkę w kwocie 200 000 zł (*dwieście tysięcy złotych*).
 21. Aport w postaci prawa wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Tarnowie, obręb 274 przy ul. Sportowej oznaczonej jako działka nr 10/102 o powierzchni 0,1590 ha, objętej księgą wieczystą numer TR1T/00158590/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych o wartości 165 000 zł (*sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych*).
 22. Gotówkę w kwocie 4 896 625 zł (*cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych*).
 23. Aport rzeczowy w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Tarnowie, obręb 262 przy ul. Jarej i Błotnej oznaczonej jako działka zabudowana nr 3/8 o powierzchni 1,4645 ha, objętej księgą wieczystą numer TR1T/00164625/0, prowadzoną przez Sąd

Rejonowy w Tarnowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych o łącznej wartości 2 136 375 zł (*dwa miliony sto trzydzieści sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych*).

24. Gotówką w kwocie 3 337 000 zł (trzy miliony trzysta trzydzieści siedem tysięcy złotych).

25. Gotówką w kwocie 1 407 500 zł (*jeden milion czterysta siedem tysięcy pięćset złotych*).

§ 13

1. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. Udziały są równe i niepodzielne.
2. Zbycie udziałów lub zastawienie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników podjętej zwykłą większością głosów.

§ 14

Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 60 000 000 zł (sześćdziesiąt milionów złotych) w terminie do dnia 31 grudnia 2035 r. nie stanowi zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, także w tym przypadku, gdy udziały w podwyższonym kapitale zakładowym obejmować będą nowi Wspólnicy przystępujący do Spółki.

VI. Organy Spółki.

§ 15

Organami Spółki są:

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

A. Zarząd.

§ 16

1. Zarząd Spółki składa się z jednej do trzech osób.
2. Umowy z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności wynikających z tych umów.
3. Kadencja Zarządu Spółki trwa trzy lata i jest kadencją wspólną.

§ 17

1. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy niezatrzymane przepisami prawa lub postanowieniami niniejszego Aktu Założycielskiego do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej.
2. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem, reprezentuje Spółkę na zewnątrz, a także ma prawo do zaciągania zobowiązań w imieniu Spółki.
3. Zaciągnięcie zobowiązania lub rozporządzenie prawem Spółki o wartości przekraczającej 10 000 000,00 zł (*dziesięć milionów złotych*) wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, chyba, że czynność ta wynika z zatwierdzonego przez Zgromadzenie Wspólników planu techniczno-ekonomicznego Spółki za dany rok obrotowy.
4. W przypadku Zarządu wieloosobowego zasady pracy Zarządu określa regulamin uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

§ 18

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest:

1. W przypadku powołania Zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu samodzielnie lub dwóch Prokurentów łącznie.
2. W przypadku powołania zarządu wieloosobowego - dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu łącznie z Prokurentem lub dwóch Prokurentów łącznie.

§ 19

1. Prezes Zarządu dokonuje za Spółkę czynności w sprawach z zakresu prawa pracy, w stosunku do pracowników Spółki.
2. Ustalenie wysokości wynagrodzeń i zasad wynagradzania pracowników Spółki określa Zarząd.

B. Rada Nadzorcza.

§ 20

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych i odwoływanych uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
2. Gminy na terenie których działa Spółka są uprawnione do wprowadzania po jednym swoim przedstawicielu do składu Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej wchodzi przedstawiciele Gminy Miasta Tarnowa w ilości proporcjonalnej do posiadanych przez Gminę udziałów, z uwzględnieniem ust. 2.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i jest kadencją wspólną.
5. Uchwałą Zgromadzenia Wspólników członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani w każdym czasie.

§ 21

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący z własnej inicjatywy lub na żądanie dwóch członków Rady.
3. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia nie rzadziej niż raz na kwartał.
4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów obecnych, przy obecności co najmniej połowy jej członków, przy czym dla ważności uchwał wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego.
5. Tryb działania Rady Nadzorczej określa regulamin przyjęty przez Radę i zatwierdzony uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
6. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości określonej przez Zgromadzenie Wspólników.
7. Członek Rady może brać udział w podejmowaniu uchwał Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady, za wyjątkiem spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu.
8. W sprawach niecierpiących zwłoki Rada Nadzorcza może podejmować uchwały bez zwoływania posiedzenia w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (fax., poczta elektroniczna). Uchwała jest ważna

o ile wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

9. Uchwały podejmowane w trybie opisanym w ust. 7 i 8 nie mogą dotyczyć wyborów Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zastępcy Przewodniczącego, powołania członków Zarządu oraz odwołania tych osób.

§ 22

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Do szczególnych kompetencji Rady Nadzorczej należy:
 - a) ocena rocznych sprawozdań finansowych oraz sprawozdań Zarządu z działalności Spółki zarówno co do zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
 - b) ocena wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysków lub pokrycia strat,
 - c) składanie Zgromadzeniu Wspólników rocznych sprawozdań z wyników czynności, o których mowa w lit. a) i b) oraz ze swojej działalności,
 - d) składanie Zgromadzeniu Wspólników wniosków o udzielenie absolutorium Zarządowi Spółki z wykonania obowiązków,
 - e) opiniowanie wniosków Zarządu Spółki przedkładanych pod obrady Zgromadzenia Wspólników,
 - f) sprawowanie nadzoru nad realizacją przez Zarząd Spółki uchwał Zgromadzenia Wspólników,
 - g) rozpatrywanie sporów między Wspólnikami, związanych z wykonywaniem umowy Spółki oraz sporów między Zarządem a Wspólnikami,
 - h) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółki,
 - i) opiniowanie rocznych i wieloletnich planów Spółki,
 - j) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki,
 - k) kształtowanie wynagrodzeń członków Zarządu zgodnie z określonymi przez Zgromadzenie Wspólników zasadami kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu,
 - l) wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów bankowych lub emisję obligacji na kwotę przewyższającą 500 000,00 zł (*pięćset tysięcy złotych*),
 - m) zatwierdzanie na wniosek Zarządu struktury organizacyjnej Spółki,
 - n) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej zgodnie z Aktem Założycielskim oraz przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

C. Zgromadzenie Wspólników.

§ 23

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy albo na żądanie Wspólnika lub Wspólników reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą część kapitału zakładowego.
4. Rada Nadzorcza zwołuje Zgromadzenie Wspólników w terminie jednego miesiąca jeżeli:
 - a) Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 2,
 - b) Zarząd nie zwoła Zgromadzenia w ciągu dwóch tygodni od złożenia na piśmie żądania, o którym mowa w ust. 3.

§ 24

1. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:
 - a) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy,
 - b) podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku lub pokrycia straty,
 - c) udzielanie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - d) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - e) decydowanie o przystąpieniu do organizacji społecznych oraz wystąpieniu z nich,
 - f) tworzenie funduszy celowych,
 - g) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i nabycia nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości,
 - h) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
 - i) postanowienie co do dalszego istnienia Spółki, w przypadku, gdy straty przekroczyły sumę kapitału zapasowego i kapitałów rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego,
 - j) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
 - k) zmiana umowy Spółki,
 - l) zatwierdzanie na zaopiniowany przez Radę Nadzorczą wniosek Zarządu, rocznych i wieloletnich planów Spółki,
 - m) połączenie lub rozwiązanie Spółki oraz utworzenie nowej Spółki,
 - n) podejmowanie uchwał dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
 - o) inne sprawy wymagające uchwały Zgromadzenia Wspólników w myśl przepisów Kodeksu Spółek Handlowych,
 - p) określenie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej.
2. Zgromadzenie Wspólników może także rozpatrywać inne sprawy wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Wspólników.

§ 25

1. Zgromadzenie Wspólników może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Porządek obrad ustala Zarząd Spółki i powiadamia o nim Wspólników w pisemnym zawiadomieniu.
3. Zgromadzenie Wspólników może podejmować uchwały w sprawach nie objętych porządkiem obrad, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.

§ 26

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, jeżeli przepisy Kodeksu Spółek Handlowych lub niniejszego Aktu nie stanowią inaczej. Na każdy udział przypada jeden głos.
2. Głosowanie odbywa się w sposób jawny. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności jak również w sprawach osobowych. Tajne głosowanie zarządza

się również na wniosek choćby jednego Wspólnika obecnego lub reprezentowanego na Zgromadzeniu.

3. Uchwały Zgromadzenia Wspólników winny być wpisane do księgi protokołów i podpisane przez obecnych lub, co najmniej, przez Przewodniczącego i osobę sporządzającą protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności i dowody zwołania Zgromadzenia.
4. Księgę Protokołów Zgromadzenia Wspólników prowadzi Zarząd, który ma obowiązek udostępnić ją Wspólnikom, a także na ich wniosek wydawać poświadczone odpisy uchwał.
5. Uchwały Wspólników mogą być powzięte również bez odbycia Zgromadzenia, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte lub na głosowanie pisemne.

VII. Gospodarka Spółki.

§ 27

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Pierwszy rok obrotowy kończy się z dniem 31 grudnia 1999 r.

§ 28

Spółka tworzy następujące kapitały:

1. Kapitał zapasowy.
2. Kapitał rezerwowy.

§ 29

1. Zarząd Spółki zobowiązany jest w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić sprawozdanie z działalności Spółki oraz sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy.
2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej oraz udostępnia Wspólnikom.

§ 30

Dochody Spółki nie podlegają podziałowi pomiędzy Wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność statutową Spółki.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 31

Spółka zamieszcza wymagane prawem ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz w Monitorze Polskim B.

§ 32

Koszty tego Aktu poniesie założyciel Spółki.

§ 33

Wypisy tego Aktu należy wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnej ilości.

§ 34

Opłaty skarbowej nie pobrano po myśli §§ 69.3.1) i 62.1.3) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 09 grudnia 1994 roku w sprawie tej opłaty (Dz. U. Nr 136 poz. 705 ze zm.). Ustalono tytułem wynagrodzenia po myśli §§ 1.3, 2, 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 roku w sprawie taksy notarialnej ze zmianami (Dz. U. Nr 33 poz. 146, z 1994 r. Dz. U. Nr 130, poz. 654 i z 1997 r. Dz. U. Nr 47 poz. 313) kwotę: 2.600,00 (dwa tysiące sześćset) zł.

Podana wysokość opłaty notarialnej nie obejmuje opłaty za wypisy tego aktu.

Niniejsza czynność notarialna zwolniona jest od podatku od towarów i usług na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 grudnia 1997 r. /Dz. U. Nr 156 poz. 1024 i z 1998 r. Dz. U. Nr 153 poz. 999/.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Na oryginale podpisy stawających i notariusza.

Załącznik do Aktu Założycielskiego**Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Tarnowskiego TBS Sp. z o.o.**

Rozdział I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Niniejszy Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych dotyczy lokali mieszkalnych będących własnością Tarnowskiego TBS Sp. z o. o.

§ 2

Ilekc w Regulaminie jest mowa o ustawie bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 3.

Ilekc w Regulaminie jest mowa o TBS należy przez to rozumieć Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie.

§ 4

TBS realizuje budowę lokali mieszkalnych na wynajem w szczególności w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej.

Rozdział II.

ZASADY WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 5.

1. Lokale mieszkalne należące do zasobu Spółki mogą być wynajmowane osobom fizycznym, jeżeli:
 - 1) osoby fizyczne ubiegające się o najem lokalu oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają w dniu objęcia lokalu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Tarnowie,
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 2 średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim, 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. W przypadku wynajmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać progów określonych w ustawie.

§ 6.

1. Lokale mieszkalne w pierwszej kolejności wynajmuje się osobom mającym miejsce zamieszkania w granicach administracyjnych miasta Tarnowa, posiadającym udokumentowane źródło dochodu oraz wykazującym się stabilnością finansową ocenianą w ten sposób, że średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny za ostatnie 3 pełne miesiące poprzedzające datę zakwalifikowania wniosku powinien przekraczać:
 - a) 70%, w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) 130 % w gospodarstwie trzyosobowym,
 - d) 140 % w gospodarstwie czterosobowym,
 - e) 180% w gospodarstwie pięcioosobowym,
 - f) 220 % w gospodarstwie sześćosobowymostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim.
2. Do dochodu gospodarstwa domowego stanowiącego podstawę oceny stabilności finansowej wlicza się świadczenia i dodatki o których mowa w §11 ust. 3.
3. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim stanowiące podstawę wyliczana dolnej granicy dochodu gospodarstwa domowego ustala się na podstawie danych publikowanych za ostatni kwartał roku poprzedzającego termin kwalifikacji wniosków. Zarząd Spółki może podjąć decyzję o zamrożeniu tej podstawy na niezmiennym poziomie bądź przyjąć inną formę jej ustalania.
4. Osoba nie spełniająca kryterium, o którym mowa w ust. 1 może zostać zakwalifikowana jako osoba ubiegająca się o najem, a w dalszej kolejności do podpisania umowy najmu w wyjątkowych przypadkach i pod warunkiem przedstawienia zabezpieczenia.

Na wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu decyzję o przyjęciu zabezpieczenia i jego formie podejmuje Zarząd po dokonaniu indywidualnej oceny wniosku pod względem możliwości wywiązania się najemcy z przyjętych zobowiązań, a w szczególności pod kątem proponowanego zabezpieczenia.

5. Lokale mieszkalne należące do Spółki mogą być też wynajmowane powiatowi, gminie lub organizacji pożytku publicznego w celach określonych w ustawie.

§ 7.

Przy ustalaniu kolejności kandydatów do zawarcia umowy uwzględnia się ponadto ich dotychczasową sytuację zawodową i mieszkaniową biorąc pod uwagę:

- 1) zatrudnienie,
- 2) gęstość zaludnienia w dotychczasowym lokalu,
- 3) warunki zamieszkania w dotychczasowym lokalu,
- 4) inne szczególne okoliczności uzasadniające potrzebę najmu lokalu mieszkalnego.

§ 8.

Umowa o najem lokalu mieszkalnego może być zawarta w pierwszej kolejności z pominięciem rozpatrywania kryteriów, o których mowa w § 7 z osobami, które:

- 1) utraciły prawo do lokalu mieszkalnego w związku ze zbyciem gruntów pod działalność inwestycyjną Spółki lub w inny sposób przyczyniły się do umożliwienia realizacji inwestycji prowadzonych przez Spółkę,
- 2) zostały wskazane przez osoby partycypujące w kosztach budowy lub same partycypują w kosztach budowy na podstawie umowy zawartej z TBS,
- 3) zostały wskazane przez Prezydenta Miasta Tarnowa (maksymalnie 4 osoby na jedno zadanie inwestycyjne).

§ 9.

Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane przy spełnieniu następującego zasiedlenia początkowego:

- 1) lokal 1P (1 pokój, kuchnia, wc, o powierzchni ok. 34 m²) dla jednej lub dwóch osób,
- 2) lokal 2Pm (2 pokoje, kuchnia, wc, o powierzchni ok. 45 m²) dla dwóch lub trzech osób,
- 3) lokal 2Pd (2 pokoje, kuchnia, wc, o powierzchni ok. 54 m²) dla trzech lub czterech osób,
- 4) lokal 3Pm (3 pokoje, kuchnia, wc, o powierzchni ok. 63 m²) dla czterech lub pięciu osób,
- 5) lokal 3Pd (3 pokoje, kuchnia, wc, o powierzchni ok. 73 m²) dla pięciu lub sześciu osób.

§ 10.

1. W zamian za wynajęcie lokalu pobierany jest czynsz.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalana jest przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na ich budowę.
3. Stawka czynszu kalkulowana jest przez Spółkę w takiej wysokości, aby czynsz w skali roku nie przekraczał 4% wartości odtworzeniowej lokalu w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. W przypadku lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września

- 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego czynsz nie może przekraczać wartości określonych w ustawie.
5. W przypadku lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem z możliwością sprzedaży na rzecz najemców, zasady sprzedaży i wysokość stawki czynszu ustala Zgromadzenie Wspólników bez obowiązku zachowania warunku, o którym mowa w ust. 3.
 6. Pozostałe zasady najmu określa się na podstawie umowy sporządzonej z zachowaniem zasad podanych w ustawie, o której mowa w ust. 3.
 7. Inne opłaty, w tym za dostawę mediów i odbiór nieczystości oraz gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są na podstawie cen stosowanych przez dostawców i odbiorców lub innych obowiązujących przepisów.

§ 11.

1. Najemca jest obowiązany składać do TBS raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować TBS niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Tarnowie.
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie TBS przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
3. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
4. W razie złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą TBS wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić TBS miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
5. W przypadku, gdy najemca nie złożył deklaracji w terminie lub gdy wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 5 ust. 1 pkt 2, TBS może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się §10 ust. 2, 3 i 4.
6. W przypadku, gdy najemca lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wykaże w deklaracji dochód gospodarstwa domowego przekraczający maksymalny dochód o którym mowa w § 5 ust. 2, TBS podejmie czynności wynikające z ustawy dotyczące wypowiedzenia umowy najmu.
7. W przypadku, gdy najemca nabył tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Tarnowie TBS wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

Rozdział III.

ZASADY DOBORU NAJEMCÓW.

§ 12.

Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego w Tarnowskim TBS składa w siedzibie Spółki wniosek na formularzu wg wzoru opracowanego przez TBS. Do wniosku należy załączyć:

- 1) zaświadczenia z zakładu pracy o osiągniętych zarobkach albo inne dokumenty potwierdzające osiągnięte dochody,
- 2) zaświadczenia wydane przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) lub inne dokumenty potwierdzające liczbę osób pozostających we wspólnym zamieszkanu z osobą ubiegającą się o najem,
- 3) zaświadczenia lub inne dokumenty potwierdzające powierzchnię użytkową lokalu,
- 4) podanie informujące o innych szczególnych okolicznościach wskazujących na potrzebę najmu lokalu.

§ 13.

- 1 Złożone wnioski są rejestrowane i otrzymują numer ewidencyjny nadawany wg kolejności zgłoszeń.
- 2 W przypadku posiadania przez TBS wystarczającej ilości lokali mieszkalnych, złożone wnioski są rozpatrywane wg kolejności numerów.
- 3 W przypadku gdy liczba chętnych do wynajmu lokali mieszkalnych jest większa niż liczba posiadanych przez TBS lokali mieszkalnych, wnioski rozpatruje się z zachowaniem wymogu zasiedlenia początkowego podanego w § 9, wg kolejności numerów i wg kryteriów podanych w § 6 ust. 1 oraz § 7 ocenianych wg następującej skali:

1) sytuacja finansowa	-5 punktów (najlepsza - maksimum punktów),
2) sytuacja zawodowa	-5 punktów (najlepsza - maksimum punktów),
3) zagęszczenie	-10 punktów (najgorsze - maksimum punktów),
4) warunki mieszkaniowe	-10 punktów (najgorsze - maksimum punktów),
5) inne okoliczności	-10 punktów (najbardziej uzasadnione - maksimum punktów).
- 4 W celu zapewnienia kolejności przydziału lokali mieszkalnych zgodnego z kolejnością składania wniosków przy sporządzaniu kolejnych list o których mowa w § 14 może być przyznana dodatkowa jednakowa liczba punktów wszystkim kandydatom umieszczonym na listach poprzednich.
- 5 W przypadku kwalifikacji kandydatów do wynajmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego, oprócz kryteriów wymienionych w ust. 3, w pierwszej kolejności uwzględnia się preferencje przyjęte w umowie zawartej z Gminą Miasta Tarnowa lub wniosku o udzielenie kredytu. Lista kryteriów i sposób ich oceny w takim przypadku ustalane są przez Zarząd TBS i publikowane w formie komunikatu na stronie internetowej TBS. Zasady te ustalane są dla każdej inwestycji oddzielnie.

§ 14.

1. Zarząd TBS w oparciu o zasady podane w § 5 do § 9, § 12, §13 sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu (z zachowaniem ochrony danych osobowych) i przedkłada go do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej.

2. Komisja Mieszkaniowa sporządza protokół posiedzenia podpisany przez wszystkich członków Komisji Mieszkaniowej, z podaniem projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. Projekt listy wywiesza się na okres 14 dni w siedzibie TBS.
3. Ubiegający się o zawarcie umowy najmu mogą składać do Zarządu TBS zastrzeżenia dotyczące projektów list w okresie, o którym mowa w ust. 2. Zastrzeżenia te Zarząd rozpatruje w terminie 7 dni po upływie okresu, o którym mowa w ust. 2.
4. W przypadku uznania zastrzeżenia dotyczącego prawidłowości w wyliczeniu oceny punktowej wniosków Zarząd TBS dokonuje korekty listy z uwzględnieniem uznanych zastrzeżeń.
5. Po upływie terminu rozpatrywania zastrzeżeń lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu staje się ostateczna i zostaje wywieszona w siedzibie TBS.
6. Po uzyskaniu przez listę waloru ostateczności osoby na niej wykazane stają się kandydatami do zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem dotrzymania spełnienia warunków, o których mowa w § 5 do § 9.
7. W przypadku rezygnacji z ubiegania się o najem lokalu lub z kolejności do jego najmu przez osobę umieszczoną na liście, o której mowa w ust. 2, Zarząd TBS dokonuje uzupełnienia listy spośród kolejnych osób umieszczonych na liście oczekujących.
8. Umieszczenie osób na liście nie rodzi zobowiązania Zarządu do zawarcia umowy najmu lokalu. Przed ostatecznym zawarciem umowy najmu i zasiedleniem lokalu Zarząd ponownie sprawdza czy osoby zakwalifikowane spełniają warunki, uprawniające do zawarcia umowy najmu na podstawie przedłożonych aktualnych dokumentów o których mowa w § 12 Regulaminu, na podstawie, których sporządzono listę kandydatów.
9. Zarząd TBS lub Komisja Mieszkaniowa ma prawo wezwać osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu do składania wyjaśnień lub przedłożenia zaświadczeń potwierdzających podane we wnioskach informacje jak również sprawdzić je w drodze lustracji, wywiadu lub w inny sposób.

Rozdział IV.

KOMISJA MIESZKANIOWA.

§ 15.

1. W celu zaopiniowania listy osób do zawarcia umowy najmu powołuje się Komisję Mieszkaniową w następującym składzie:
 - 1) Prezes Zarządu TBS – Przewodniczący Komisji.
 - 2) 2 osoby powoływane przez Prezesa Zarządu na wniosek Prezydenta Miasta Tarnowa.
 - 3) 2 osoby powoływane przez Prezesa Zarządu na wniosek Przewodniczącego Rady Miejskiej w Tarnowie.
2. Członek Komisji Mieszkaniowej nie może być członkiem Rady Nadzorczej TBS.
3. Kadencja Członka Komisji Mieszkaniowej wygasa z dniem wygaśnięcia kadencji organu, który wnioskował o jego powołanie.
4. Członek Komisji Mieszkaniowej może być odwołany przez Prezesa Zarządu w każdej chwili na wniosek organu, który wnioskował o jego powołanie, lub bez wniosku, uzasadnioną decyzją Prezesa Zarządu.
5. Członek Komisji Mieszkaniowej może otrzymywać wynagrodzenie za pracę w Komisji w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników TBS.
6. Komisja Mieszkaniowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów.

§ 16.

Komisja zbiera się na wniosek Przewodniczącego w przypadku wpłynięcia odpowiedniej ilości wniosków lub w przypadku konieczności dokonania weryfikacji listy osób już zakwalifikowanych do umowy najmu.

Rozdział V.

ZASADY ZASIEDLANIA LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 17.

Zarząd TBS dokonuje wynajmu lokali mieszkalnych osobom umieszczonym na liście kandydatów do zawarcia umowy najmu, o której mowa w § 14.

§ 18.

Przy wskazywaniu lokali mieszkalnych do wynajmu osobom umieszczonym na liście uwzględnia się w miarę możliwości ich sugestie co do cech lokalu mieszkalnego.

§ 19.

Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej lokalu mieszkalnego i jednocześnie zwrócić się o wynajem lokalu mieszkalnego odpowiadającego pożądanym przez nią cechom w pierwszej kolejności przy sporządzaniu listy na lokale budowane w następnej kolejności.

§ 20.

Osobie umieszczonej na liście przysługuje lokal mieszkalny o powierzchni odpowiadającej zasadom określonym w § 9.

§ 21.

Do wspólnego zamieszkania z osobą umieszczoną na liście uprawnieni są członkowie rodziny oraz inne osoby, z którymi osoba umieszczona na liście wspólnie prowadzi lub deklaruje prowadzenie gospodarstwa domowego.

§ 22.

1. Zarząd TBS przedstawia osobie umieszczonej na liście TBS projekt umowy najmu lokalu mieszkalnego w terminie najpóźniej na 30 dni przed przekazaniem lokalu do użytkowania. Projekt umowy najmu powinien określać przewidywaną wysokość czynszu, wysokość opłat za dostawę i odbiór mediów oraz innych opłat wynikających z użytkowania lokalu, a także wysokość kaucji zabezpieczającej.
2. W przypadku akceptacji zaproponowanych warunków przyszły najemca w wyznaczonym terminie zgłasza się do zawarcia umowy.
3. Warunkiem zawarcia umowy jest spełnienie na dzień zawarcia umowy wymogów zawartych w niniejszym Regulaminie i wpłacenie wymaganej kaucji.
4. Niewpłacenie kaucji lub nie zgłoszenie się w wyznaczonym terminie uważane jest jako rezygnacja z zawarcia umowy najmu.

§ 23.

Najemca zobowiązany jest objąć w posiadanie wynajęty mu lokal mieszkalny w terminie 30 dni licząc od daty podpisania umowy najmu.

§ 24.

Lokal mieszkalny uważa się za objęty w posiadanie jeżeli:

- 1) najemca podpisał protokół zdawczo – odbiorczy lokalu i odebrał klucze,
- 2) wraz z osobami wyszczególnionymi w umowie zamieszkał w lokalu.

§ 25.

W uzasadnionych przypadkach Zarząd TBS może przedłużyć termin objęcia w posiadanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział VI.

ZASADY PARTYCYPACJI W KOSZTACH BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH I SPOSÓB ICH ZASIEDLENIA.

§ 26.

1. W oparciu o umowę zawartą z TBS pracodawcy lub inne osoby mogą partycypować w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za wskazanie swoich pracowników lub innych osób trzecich do ich zasiedlenia.
2. Po podpisaniu umowy i uiszczeniu przez w/w osoby zadeklarowanej kwoty wskazują one osoby, które mają zasiedlić lokale wzniesione przy udziale pozyskanych w ten sposób środków finansowych.
3. Zasady wnoszenia partycypacji oraz zasady wskazywania najemców określa umowa, o której mowa w ust. 1.
4. Partycypantami w budowie lokali mieszkalnych znajdujących się w następujących budynkach:
 - a Osiedle Zielone 29 w Tarnowie,
 - b ul. M. Dąbrowskiej 22 i 22A w Tarnowie,
 - c ul. ABP. J. Ablewicza 11, 11A, 13A w Tarnowie.wybudowanych w ramach przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych realizowanych w oparciu o wnioski wstępne złożone do BGK do 31 grudnia 2004 r., mogą być wyłącznie osoby spełniające warunek określony w ust 1.

§ 27.

1. W oparciu o umowę zawartą z TBS osoby fizyczne mogą partycypować w kosztach budowy lokali mieszkalnych, w zamian za zawarcie z nimi umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Partycypacja wpłacona przez osoby fizyczne może wynosić maksymalnie 30% kosztów budowy lokalu.
3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 2, podlega zwrotowi najemcy na zasadach określonych w ustawie.
4. Pozostałe zasady wnoszenia partycypacji określają umowy, o których mowa w ust.1.

5. Partycypantami na warunkach określonych w ust. 1. mogą być osoby zawierające umowy w sprawie partycypacji w koszcie budowy lokali wybudowanych z wykorzystaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. za wyjątkiem lokali o których mowa w § 26 ust. 4. Dotyczy to lokali znajdujących się w następujących budynkach: ul. Abp. J. Ablewicza 13, 13B, 15, 15A, 15B w Tarnowie.

§ 28.

1. W oparciu o umowę zawartą z TBS osoby fizyczne mogą partycypować w kosztach budowy lokali mieszkalnych, w zamian za zawarcie z nimi umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Zasady wnoszenia i zwrotu partycypacji określają umowy, o których mowa w ust.1.
3. Partycypantami na warunkach określonych w ust 1. mogą być osoby zawierające umowy w sprawie partycypacji w koszcie budowy lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych, realizowanych bez wykorzystania kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. bądź bez wykorzystania finansowania zwrotnego o którym mowa w ustawie. Dotyczy to lokali znajdujących się w następujących budynkach:
 - a) ul. Sportowa 7 w Tarnowie
 - b) innych wybudowanych po 2017 r.

§ 29.

1. Wnioski o wynajem lokali mieszkalnych składane przez osoby o których mowa w § 8 nie podlegają opiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową. Osoby te umieszczane są na liście kandydatów w pierwszej kolejności.
2. Kwalifikacja kandydatów na najemców wskazanych przez partycypantów lub będących partycypantami może być dokonana przez Zarząd TBS bez umieszczania ich na liście kandydatów opiniowanej przez Komisję Mieszkaniową.
3. Zarząd TBS może podjąć decyzję o ograniczeniu liczby lokali mieszkalnych mogących być przedmiotem partycypacji.

§ 30.

Pracodawcy lub inne osoby prawne mają obowiązek przedłożyć w siedzibie TBS imienne wykazy osób wskazanych do podpisania umowy najmu lokali mieszkalnych, których budowa była finansowana przy ich partycypacji.

Rozdział VII.

ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 31.

W przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego np. zmiana ilości osób w rodzinie, osoby wynajmujące lokale mieszkalne mogą ubiegać się o ich zamianę.

§ 32.

Osoby ubiegające się o zamianę lokalu mieszkalnego składają w siedzibie TBS wnioski wraz z umotywowaniem ubiegania się o zamianę.

§ 33.

Wnioski rozpatrywane są w miarę posiadanych przez TBS możliwości, z tym że w pierwszej kolejności brane są pod uwagę następujące okoliczności:

- 1) zmiana kondygnacji ze względów zdrowotnych,
- 2) zmiana lokalu na mniejszy ze względu na zmniejszenie liczby osób w rodzinie,
- 3) zmiana lokalu na większy ze względu na zwiększenie liczby osób w rodzinie,
- 4) zamiana dwóch lokali mieszkalnych na jedno większe odpowiadające potrzebom wnioskodawcy.

§ 34.

TBS dopuszcza zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w zasób TBS, a najemcami lokali innych właścicieli z zachowaniem wymogów stawianych najemcom TBS i uregulowania wzajemnych rozliczeń pomiędzy zamieniającymi lokale.