

Uchwała Nr XLI/519/97
Rady Miasta Szczecina
z dnia 29 grudnia 1997 r.

w sprawie likwidacji Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych Centrum-Prawobrzeże oraz utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i zmiany uchwały w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. f, g i h ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74; Nr 58, poz. 261; Nr 106, poz. 496; Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43; Nr 106, poz. 679; Nr 107, poz. 686; Nr 113, poz. 734; Nr 123, poz. 775) oraz art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1995 r. Nr 133, poz. 654; z 1996 r. Nr 106, poz. 496; z 1997 r. Nr 80, poz. 507; Nr 103, poz. 651)

Rada Miasta Szczecina
uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Likwiduje się zakład budżetowy Miasta pod nazwą Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych nr 1 "Centrum-Prawobrzeże".
2. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do ustanowienia likwidatora zakładu budżetowego, o którym mowa w ust. 1 i wyznaczenia terminu zakończenia likwidacji.
3. Majątek pozostały po zlikwidowanym zakładzie budżetowym przejmie protokolarnie od likwidatora dyrektor zakładu budżetowego pn. Zakład Gospodarczy Miasta Szczecina.

§ 2.

1. Tworzy się jednoosobową Spółkę Miasta Szczecin o nazwie TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO "PRAWOBRZEŻE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ i skrócie TBS Prawobrzeże.
2. Zadania i zakres działania TBS Prawobrzeże określi akt założycielski, którego projekt stanowi **załącznik nr 1**.

§ 3.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 3 695 200 zł i dzieli się na 4 619 udziałów po 800 złotych każdy.

§ 4.

Miasto Szczecin wniesie do spółki udziały w postaci wkładów pieniężnych i aportów rzeczowych, których wykaz zawiera **Załącznik nr 2** do niniejszej uchwały.

§ 5.

TBS Prawobrzeże zobowiązane jest do stosowania zasad zawartych w uchwałach Rady Miasta Szczecina, a w szczególności:

1. sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych oraz budynków,
2. ustalania stawek czynszu,
3. gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 6.

Niniejsza uchwała nie narusza uprawnień najemców (dzierżawców) wynikających z umów zawartych z Miastem przed datą przekazania ich lokali lub nieruchomości do zasobów TBS Prawobrzeże, w tym czynszów regulowanych.

§ 7.

W Załączniku Nr 1 do **Uchwały Nr XXIII/277/96** Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 27 maja 1996 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków wprowadza się następujące zmiany:

1. w § 6 ust. 1 dopisuje się punkt 1) w brzmieniu: "położone są w budynkach przy ul. Dziennikarskiej 1-14a oraz przy ul. Koszarowej 1-3",
2. w § 10 dopisuje się ust. 14 w brzmieniu: "położone są w budynkach przy ul. Dziennikarskiej 1-14a oraz przy ul. Koszarowej 1-3".

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01marca 1998 r. i podlega ogłoszeniu w sposób miejscowo przyjęty, z wyłączeniem § 7, który wchodzi w życie z dniem ogłoszenia uchwały

Przewodniczący Rady

Zbigniew Zalewski

UZASADNIENIE

W Uchwale Nr XXXVII/457/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wskazówek do opracowania projektu budżetu miasta Szczecina oraz kierunków polityki społeczno-gospodarczej na rok 1998, w dziale IV "Gospodarka mieszkaniowa" ujęte zostały m.in. następujące punkty:

1. Czynniosowe budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego;
2. Powołanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego na Prawobrzeżu w celu realizacji nowego budownictwa, przeprowadzania remontów kapitalnych oraz usprawnienia zarządzania i administrowania komunalnym budownictwem mieszkaniowym;
4. Przygotowanie renowacji Starego Dąbia połączonej z prywatyzacją budynków komunalnych;

12. Wykorzystywanie środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego, remontów i uzbrajania terenów.

17. Realizacja programów wynikających z Polityki Mieszkaniowej Miasta oraz tworzenie podstaw organizacyjnych do ich wykonania.

Istnieje pilna potrzeba utworzenia nowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego działającego na terenie Prawobrzeża, biorąc pod uwagę następujące czynniki:

- dotychczasowe wysiłki Miasta zmierzające do renowacji starej zabudowy i inwestycji w nowe budownictwo komunalne koncentrowały się na Lewobrzeżu;
- na Prawobrzeżu znajduje się duża ilość starych budynków komunalnych w złym stanie technicznym, wymagających pilnej interwencji - w formie przeprowadzenia remontu pojedynczych budynków lub kompleksowej renowacji w przypadku zespołów zabudowy, albo wyburzenia. Obie możliwości wymagają zapewnienia mieszkań zamiennych na potrzeby obecnych najemców;
- Prawobrzeże dysponuje również terenami, które mogą być wykorzystane pod nową zabudowę mieszkaniową;
- powstanie TBSu stwarza możliwość sięgnięcia po preferencyjne kredyty zarówno na nowe budownictwo jak i na modernizację starego, a co za tym idzie - obciążenie budżetu gminy;
- utworzenie nowego TBSu doprowadziłoby do powstania konkurencji w tej dziedzinie na szczecińskim rynku. Tworzenie kilku TBSów działających w jednym mieście jest rozwiązaniem stosowanym również przez inne duże gminy - np. w Warszawie już działa lub jest w fazie organizacji 7 TBSów, 4 - w Krakowie, 3 - w Płocku, po 2 - w Poznaniu, Katowicach, Koninie, Białymstoku, Bydgoszczy i Lublinie (ogółem w całej Polsce powołano 87 TBSów);
- drugi TBS pozwoliłby na uzyskanie dodatkowych środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego - kredyty udzielane są poszczególnym TBSom, a nie miastom.

Proponuje się powołanie TBS-Prawobrzeże z dniem 1 stycznia 1998 r., na obszarze objętym granicami obecnego ZBiLK Centrum-Prawobrzeże. Siedzibą TBS-Prawobrzeże byłaby obecna siedziba ZBiLKu Centrum-Prawobrzeże.

Do głównych zadań nowo powstałego TBS-P należałoby:

1. budowanie domów z mieszkaniami na wynajem, w tym również z mieszkaniami zamiennymi, przy użyciu kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
2. remontowanie zabudowy mieszkaniowej ze środków własnych oraz przy użyciu kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
3. zarządzanie i administrowanie nieruchomościami własnymi oraz nie należącymi do TBS, na podstawie umów;
4. pełnienie funkcji inwestora zastępczego.

Przekształcenie ZBiLKu Centrum-Prawobrzeże w Towarzystwo Budownictwa Społecznego wymaga jednak podjęcia szeregu działań mających na celu poprawę efektywności funkcjonowania przedsiębiorstwa. Obecne nie najlepsze wyniki finansowe ZBiLKu powodowane są zarówno przez istniejące rozwiązania systemowe (np. niewielkie podwyżki czynszów, sprzedaż lokali użytkowych - szczególnie w rejonie ul. Wyszyńskiego, konieczność ponoszenia przez ZBiLK rzeczywistych kosztów dostarczania mediów, podczas gdy mieszkańcy płacą znacznie niższe opłaty urzędowe, itp.), jak i przez przyczyny leżące po stronie samego ZBiLKu (np. stopień windykacji czynszów). W związku z tym działania powinny być podjęte przez sam ZBiLK, a następnie kontynuowane przez TBS, oraz przez gminę, i koncentrować się na następujących zagadnieniach:

- zmniejszenie obecnych kosztów działania ZBiLKu (zgodnie z zaleceniami protokołu pokontrolnego), zwiększenie stopnia windykacji czynszów, wprowadzenie motywacyjnego systemu płac;
- sprywatyzowanie części zasobu komunalnego na Prawobrzeżu (szczególnie rozproszonych niewielkich domów mieszkalnych), w połączeniu z rozpoznaniem potrzeb w zakresie koniecznych remontów;
- wdrożenie systemu zamiany mieszkań komunalnych, w powiązaniu z polityką renowacji i remontów, polityką prywatyzacji i windykacją czynszów;
- uwzględnienie planu inwestycyjnego TBS-Prawobrzeże w 4-letnim planie inwestycyjnym Miasta i corocznych budżetach;
- zwiększone inwestycje w modernizację i rozwój infrastruktury na Prawobrzeżu;
- ograniczenie możliwości cesji lokali użytkowych i zawierania umów z nowymi najemcami bezprzetargowo;
- refundacja przez gminę części kosztów ponoszonych przez ZBiLK i TBSy w związku z różnicą pomiędzy opłatami wg cen urzędowych (wnoszonymi przez mieszkańców) a rzeczywistymi kosztami płaconymi przez zarządców nieruchomości dostarczycielom mediów;
- obciążanie kosztami wywozu nieczystości płynnych właścicieli lokali, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności;
- wstrzymanie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych na terenie Starego Dąbia, objętym programem renowacji.

W najbliższym terminie do zadań inwestycyjnych nowo powstałego TBSu należałoby:

- przeprowadzenie renowacji Starego Dąbia, w połączeniu z budową mieszkań zamiennych na terenach przy ul. Puckiej róg Goleniowskiej i Glazurowej;
- wybudowanie nowych mieszkań czynszowych na terenie osiedla Nad Rudzianką (w tym części również jako mieszkań zamiennych);
- przeprowadzenie restrukturyzacji części starej zabudowy komunalnej (prywatyzacja, wyburzenie budynków w złym stanie technicznym, uzupełnienie zabudowy, remonty) w innych dzielnicach w granicach TBSu.

Renowacja Starego Dąbia w oparciu o opracowane przez Miejską Pracownię Urbanistyczną "Studium warunków zabudowy i zagospodarowania terenu" powinna być jednym z pierwszych zadań nowego TBSu, ze względu na daleko posuniętą degradację zabudowy w tym rejonie, a jednocześnie interesujący, średniowieczny układ urbanistyczny oraz skalę i architekturę budynków powstałych w większości pod koniec XIX w. Program renowacji polegałby głównie na:

- przeprowadzeniu remontów starej zabudowy, w połączeniu z ociepleniem i olicznikowaniem budynków,
- wyburzeniu tych budynków, których stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontu, wybudowanie nowej zabudowy nawiązującej skalą i detalem architektonicznym do wyburzonej, przy zachowaniu wymogów konserwatora zabytków;
- zabudowie wolnych działek;
- zapewnieniu koniecznej ilości miejsc parkingowych na obrzeżach zabudowy;
- uporządkowaniu terenów publicznych i zieleni, utworzeniu ciągów pieszych, remoncie nawierzchni ulic.

Zakłada się, że renowacja przeprowadzona zostanie przez inwestorów prywatnych (którzy kupowaliby stare kamienice i wolne działki w przetargu) oraz przez TBS w przypadku mało atrakcyjnych komercyjnie budynków. TBS zapewniłby również mieszkania zamienne dla obecnych mieszkańców budynków objętych programem renowacji, na terenach przy ul. Glazurowej i Puckiej róg Goleniowskiej. Budowa tych mieszkań sfinansowana zostanie ze środków uzyskanych z wyżej wspomnianej sprzedaży działek, środków Gminy, przy jednoczesnym wykorzystaniu preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Kredyt pokryje co najmniej 50% kosztów inwestycji i może ulec częściowemu umorzeniu. Połączenie

renowacji z prywatyzacją całych kamienic wymaga jednak wstrzymania sprzedaży lokali komunalnych na terenie Starego Dąbia oraz wkładu gminy w wyremontowanie nawierzchni ulic, uporządkowanie zieleni itp., co podniosłoby atrakcyjność tego rejonu dla inwestorów.

Ilość mieszkań czynszowych budowanych i remontowanych przez TBS bezpośrednio zależy od wysokości dotacji ze strony gminy. Zakładając, że do roku 2002 nowy TBS wybuduje 192 mieszkania zamiennie na potrzeby renowacji Starego Dąbia oraz 250 mieszkań czynszowych - przy użyciu kredytu pokrywającego minimum połowę kosztów inwestycji, gmina powinna przekazać 3 mln zł w aporcje gotówkowym w 1998 r. i po 4 mln w ciągu kolejnych 4 lat (przy koszcie budowy 1 m² wynoszącym 1700 zł). Gmina musi również zapewnić tereny inwestycyjne - w pierwszym rzędzie na potrzeby mieszkań zamiennych (działki przy ul. Glazurowej i Puckiej) oraz pod budowę mieszkań czynszowych o 4% czynszu (tereny osiedla Nad Rudzianką).

Przed TBSem będzie stało również zadanie przeprowadzania remontów i modernizacji budynków położonych poza terenem Starego Dąbia, zarówno na Prawobrzeżu, jak i w Śródmieściu Szczecina. Na przykład renowacja trzech zaniedbanych kamienic przy Al. Wojska Polskiego (numery 3, 5 i 13), położonych w sąsiedztwie już wyremontowanych (jak siedziba Pomorskiego Banku Kredytowego) i nowych (budynki należące do firmy Inwestbud) pozwoliłaby na uzyskanie estetycznego ciągu elewacji, będącego przedłużeniem ul. Bogusława (gdzie kompleksową renowację rozpoczyna w przyszłym roku Szczecińskie Towarzystwo Renowacyjne) i podnoszącego wartość komercyjną tego rejonu, leżącego w ścisłym centrum miasta.

Nowy TBS - jako mniejsza i organizacyjnie sprawniejsza jednostka od gminy - mógłby również współdziałać z mieszkańcami i pobudzać inicjatywy mające na celu poprawę warunków mieszkaniowych w najbardziej zaniedbanych dzielnicach (Podjuchy, Zdroje i in.)- np. poprzez utworzenie niewielkiego ośrodka informacyjno-doradczego dla mieszkańców chcących aktywnie uczestniczyć w programach dofinansowywanych przez gminę (Program Inicjatyw Społecznych, Program Nasz Dom, itp.).

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/519/97

Rady Miasta Szczecina

z dnia 29 grudnia 1997 r.

AKT ZAŁOŻYCIELSKI

Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" w Szczecinie

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa spółki brzmi: Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" w Szczecinie, Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w skrócie: TBS Prawobrzeże, sp. z o.o.

§ 2

Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" w Szczecinie Sp. z o.o. zwane dalej Towarzystwem, może przystępować do już istniejących podmiotów gospodarczych oraz tworzyć nowe spółki w oparciu o przepisy prawa.

§ 3

Zadaniem Towarzystwa jest rozwój zasobu mieszkaniowego Gminy Szczecin, zwanej dalej Miastem, zgodnie z polityką mieszkaniową Miasta, w szczególności w zakresie kształtowania rynku mieszkań czynszowych, mającego przede wszystkim na celu rozszerzenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin, które kwalifikują się do najmu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa, zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, oraz poprawę jakości starych zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia.

§ 4

Towarzystwo działa na terenie Miasta Szczecina.

§ 5

Siedzibą Towarzystwa jest Miasto Szczecin.

§ 6

1. Czas trwania Spółki nie jest ograniczony.
2. Towarzystwo działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 133 poz.654 z późniejszymi zmianami) i ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105 poz.509 z późniejszymi zmianami), przepisów Kodeksu Handlowego oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

ROZDZIAŁ II PRZEDMIOT DZIAŁANIA

§ 7

Przedmiotem działania Towarzystwa jest:

1. Budowanie, nabywanie i remontowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Remontowanie ze środków własnych, bez udziałów kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, domów mieszkalnych w celu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w tych budynkach lokali użytkowych, dla uzyskania środków finansowych na budownictwo eksploatowane na zasadach najmu.
3. Wynajmowanie lokali użytkowych i garaży znajdujących się w zasobach Towarzystwa.
4. Zarządzanie i administrowanie własnym zasobem mieszkaniowym.
5. Sprawowanie na podstawie umów, zarządu i administrowania budynkami mieszkalnymi i użytkowymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa.
6. Prowadzenie w rejonie objętym zarządem Towarzystwa działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, polegającej na:
 - budowaniu ze środków własnych Towarzystwa garaży, miejsc postojowych w celu ich sprzedaży, wynajęcia lub dzierżawy,
 - pełnieniu funkcji inwestora zastępczego.

§ 8

1. Towarzystwo może zgodnie z art.29 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi umowy o partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych dla osób skierowanych przez te osoby prawne lub fizyczne, spełniających wymogi dla zawarcia umów najmu lokali, o których mowa w art.30 ust.1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.
2. Umowa o budowę lokali mieszkalnych określi:
 - a. sposób rozliczenia z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej, zamawiającej budowę lokali, w kosztach budowy tych lokali,
 - b. zasady kierowania osób do zawarcia umowy najmu wybudowanych lokali mieszkalnych.

§ 9

Dochody Towarzystwa nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników. Przeznacza się je w całości na cele wymienione w § 7 niniejszego aktu założycielskiego.

§ 10

Mieszkania budowane lub remontowane z udziałem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlegają regulacji normatywnej w zakresie:

- a. zużycia energii ciepłej 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 powierzchni użytkowej budowanych mieszkań,

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 czerwca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków (Dz.U.Nr 64, poz.413).

§ 11

Wymagane przepisami prawa ogłoszenia pochodzące od Towarzystwa zamieszczane będą w prasie lokalnej, docierającej do terenów, na których znajdują się zasoby Towarzystwa, oraz w siedzibie Towarzystwa, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych dla ogłoszenia w Biuletynie Zarządzeń Publicznych i Monitorze Sądowym i Gospodarczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

KRYTERIA I TRYB WYNAJMU MIESZKAŃ, CZYNSZE.

§ 12

1. Kryteria i tryb wynajmu mieszkań należących do zasobu Towarzystwa oraz obowiązujące czynsze zostaną określone w formie uchwały Rady Miasta Szczecina, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.

ROZDZIAŁ IV

KAPITAŁ

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO "PRAWOBRZEŻE"

§ 13

Kapitał zakładowy Towarzystwa wynosi: 3 695 200 złotych i dzieli się na 4 619 udziałów po 800 złotych każdy.

Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

§ 14

1. Wszystkie udziały należą do Miasta Szczecina.
2. Udziały pokryte są wkładem pieniężnym w wysokości 1 500 000 zł, co pokrywa 1 875 udziałów, oraz wkładem niepieniężnym (aportem), zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Uchwały Nr XLI/519/97 Rady Miasta z dnia 29.12.1997 r. Wkład niepieniężny pokrywa 2 744 udziałów w wysokości 2 195 200 zł.
3. Miasto Szczecin może zbywać udziały pod warunkiem zachowania co najmniej 51% całości udziałów.
4. Wspólnicy mają prawo pierwszeństwa do nabycia udziałów w Spółce.

§ 15

1. Podwyższenie kapitału zakładowego, poprzez zwiększenie ilości bądź wartości udziałów, może nastąpić w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego nie powoduje zmiany aktu założycielskiego Spółki, wymagającej formy aktu notarialnego.
2. Uchwała Zgromadzenia Wspólników może zobowiązać do dopłat nie przekraczających wysokości objętych udziałów.

§ 16

Towarzystwo może tworzyć fundusze i kapitały, stosownie do uchwał Zgromadzenia Wspólników.

ROZDZIAŁ V
WŁADZE
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO "PRAWOBRZEŻE"

§ 17

Władzami Towarzystwa są:

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

§ 18

1. Zgromadzenia Wspólników są zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd, najpóźniej do końca miesiąca czerwca każdego roku.
3. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest w miarę potrzeby również przez Zarząd lub na wniosek Rady Nadzorczej, w ciągu 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 w przypadku, gdy uzna to za wskazane, a Zarząd tego nie uczyni w ciągu 14 dni od zgłoszenia wniosku przez Radę Nadzorczą.
5. Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Towarzystwa lub innym miejscu wskazanym przez tego, kto zwołuje.

§ 19

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

1. powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Towarzystwa,
2. zatwierdzanie bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły,
3. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej,
4. ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Towarzystwa,
5. udzielanie pokwitowania Zarządowi i Radzie Nadzorczej z wykonania przez nie obowiązków,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia zysków i pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze i kapitał zapasowy,
7. podejmowanie postanowień, dotyczących roszczeń o naprawienie szkody, wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
8. podejmowanie uchwał o zbyciu, wydzierżawieniu majątku TBS-Prawobrzeże Sp. z o.o. oraz ustanowienia na nim prawa użytkowania,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji TBS-Prawobrzeże Sp. z o.o. oraz wyznaczenia likwidatora,
10. podejmowanie uchwał w sprawie zasad zbycia nieruchomości, należących do Towarzystwa,
11. podejmowanie uchwał o upadłości Towarzystwa,
12. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
13. podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
14. uchwalenie Regulaminu Towarzystwa i Regulaminu działania Rady Nadzorczej,
15. ustalanie regulaminu Zgromadzenia Wspólników,
16. uchwalenie regulaminu wynajmu mieszkań należących do zasobu Towarzystwa oraz obowiązujących w nich czynszów,
17. podejmowanie innych uchwał, przewidzianych aktami prawnymi wymienionymi w § 6, ust.2 niniejszego aktu założycielskiego.

§ 20

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych, liczonych według ilości reprezentowanych udziałów, o ile umowa lub kodeks handlowy nie stanowią inaczej.
2. Głosowanie jest jawne.
3. Tajne głosowanie zarządza się w przypadkach przewidzianych przepisami Kodeksu handlowego.

§ 21

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków. Tryb wyłaniania członków Rady Nadzorczej określa Regulamin RN.

2. Kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwa 1 rok, następnych 5 lat.
3. Ponowny wybór członków ustępującej Rady Nadzorczej do nowej Rady jest dozwolony.

§ 22

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby oddanych głosów, głos Przewodniczącego jest decydujący, a w razie jego nieobecności, Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej lub członka Rady Nadzorczej prowadzącego posiedzenie.
3. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważnie podjęta, jeżeli na posiedzenie Rady Nadzorczej zostali zaproszeni wszyscy jej członkowie przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia i w posiedzeniu uczestniczy co najmniej 3 członków Rady Nadzorczej, jeżeli w jej skład wchodzi 5 do 6 członków, lub co najmniej 4, jeżeli w jej skład wchodzi 7 członków.
4. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
5. Członkostwo i pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej jest nieodpłatne. Towarzystwo zobowiązane jest jedynie do pokrycia niezbędnych kosztów ponoszonych przez członków Rady z tytułu wykonywania ich funkcji.
6. Organizację Rady Nadzorczej i sposób wykonywania przez nią obowiązków określa uchwalony przez nią a zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników regulamin.

§ 23

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Towarzystwa, a w szczególności:
 - a. bada bilans oraz rachunek zysków i strat, zarówno co do zgodności z dokumentami, jak i stanem faktycznym, bada sprawozdanie z działalności Zarządu Towarzystwa, analizuje i opiniuje wnioski Zarządu w sprawie przeznaczenia wpływów, źródeł i sposobów pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze itp. oraz przedstawia opinię 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, stosownie do postanowień § 23, ust.3 i 4 niniejszego aktu założycielskiego,
 - b. wykonywanie względem Zarządu w imieniu Towarzystwa uprawnień wynikających ze stosunku pracy,
 - c. nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników, wybór biegłych rewidentów.
3. Zarząd jest zobowiązany zasięgnąć opinii Rady Nadzorczej w sprawach rocznych planów finansowych.
4. Przy wykonywaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo wglądu do wszystkich dokumentów Towarzystwa oraz żądać wyjaśnień od Zarządu.

§ 24

1. Zarząd i jego skład powoływany i odwoływany jest uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Prezes Zarządu jest jednocześnie dyrektorem Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże".
2. Zarząd Towarzystwa składa się z 1 do 4 członków, w tym Prezesa Zarządu.
3. Zarząd może ustanowić prokurentów.
4. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami Towarzystwa określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 25

Do dokonywania czynności prawnych w imieniu Towarzystwa uprawnieni są :

- a. Prezes Zarządu samodzielnie,
- b. łącznie 2 osoby ze składu Zarządu lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

§ 26

Do kompetencji Zarządu Towarzystwa należą wszelkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów Kodeks Handlowy oraz zapisy niniejszego aktu założycielskiego.

§ 27

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

§ 28

Rok obrachunkowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" pokrywa się z rokiem kalendarzowym. (Sprawozdanie finansowe Towarzystwa za 1997 rok wykonane będzie łącznie ze sprawozdaniem za 1998 r.)

ROZDZIAŁ VI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 29

Rozwiązanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Prawobrzeże: Sp. z o.o. następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników oraz w innych przypadkach uregulowanych przez prawo.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/519/97

Rady Miasta Szczecina

z dnia 29 grudnia 1997 r.

WYKAZ WKŁADÓW PIENIĘŻNYCH I APORTÓW RZECZOWYCH WNO SZONYCH PRZEZ MIASTO SZCZECIN DO SPÓŁKI TBS PRAWOBRZEŻE

- **Wkład pieniężny**

1. Miasto Szczecin przekaze do Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" Sp. z o.o. na kapitał zakładowy kwotę w wysokości 1 500 000 zł celem udziału w sfinansowaniu budowy mieszkań zamiennych dla mieszkańców Starego Dąbia.

- **Wkład niepieniężny (aport):**

1. Miasto Szczecin przekaze na własność TBS Prawobrzeże działki położone na terenie Starego Dąbia pomiędzy ul. Koszarową i ul. Dziennikarską w obrębie geodezyjnym nr 36-Dąbie:

1. zabudowaną nr 22/2, o wartości 1 251 600 zł,
2. zabudowaną nr 56 o wartości 111 700 zł,
3. zabudowaną nr 57 o wartości 98 100 zł,
4. zabudowaną nr 58 o wartości 74 400 zł,
5. zabudowaną nr 59 o wartości 46 100 zł,
6. zabudowaną nr 61 o wartości 154 900 zł,
7. zabudowaną nr 62 o wartości 61 800 zł,
8. zabudowaną nr 63 o wartości 139 300 zł,
9. zabudowaną nr 64 o wartości 102 400 zł,
10. udziały w działce zabudowanej nr 60 o wartości 154 900 zł.

2. W terminie późniejszym Miasto Szczecin przekaze aportem na własność:

1. po wydzieleniu z działki nr 116/9, i wycenieniu wartości - działkę niezabudowaną przy ul. Puckiej;
2. po wydzieleniu działek i wycenieniu ich wartości - tereny objęte granicami zadań inwestycyjnych nr 18, 67, 70 i 71, określonych w etapowaniu i uwarunkowaniach procesu inwestycyjnego dla osiedla Nad Rudzianką;
3. po wycenieniu wartości - udziały w działce zabudowanej nr 96, obręb nr 41 Śródmieście, położonej przy al. Wojska Polskiego 3;
4. po wycenieniu wartości - udziały w działce zabudowanej nr 57 obręb nr 41 Śródmieście, położonej przy al. Wojska Polskiego 5.
5. po wydzieleniu i wycenieniu wartości - działkę zabudowaną położoną przy al. Wojska Polskiego 13;

6. po wycenieniu wartości - budynek biurowy Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych nr 1 "Centrum-Prawobrzeże" położony przy ul. Batalionów Chłopskich 61a wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu niezbędnego do jego prawidłowego funkcjonowania;
7. po wycenieniu wartości - udziały w budynku biurowym Biura Obsługi Mieszkańców nr 12 przy Pl. Żołnierza 6-7 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu niezbędnego do jego prawidłowego funkcjonowania;
8. wyposażenie budynków biurowych ZBiLK nr 1 i BOM nr 1 oraz BOM-u nr 12 wraz ze sprzętem komputerowym oraz środkami trwałymi będącymi na ich stanie majątkowym.