

AKT ZAŁOŻYCIELSKI
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
/ tekst jednolity po zmianach z 3 grudnia 2004 r. /

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

§ 1

Spółka używa nazwy **TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W DRAWSKU POMORSKIM** i skrót **TBS sp. z o.o. w Drawsku Pom.**

Dotyczy to wszelkich używanych znaków, napisów oraz papierów firmowych i wartościowych.

§ 2

1. Towarzystwo działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Na obszarze swojego działania **Towarzystwo** może otwierać, powoływać i prowadzić zakłady, i filie, tworzyć spółki i przystępować do innych spółek, spółdzielni osób prawnych.

§ 3

Siedzibą **Towarzystwa** jest miasto Drawsko Pomorskie.

§ 4

1. Czas trwania **Towarzystwa** jest nieograniczony.
2. **Towarzystwo** działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U. Nr 98 z 2000r. poz.1070 z póź. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. Nr 715 poz.739 przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień niniejszej umowy spółki.

§ 5

Zadaniem **Towarzystwa** jest rozszerzanie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin, poprzez budowę dla nich mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. Zadaniem **Towarzystwa** jest również ułatwianie mobilności rodzinom poszukującym pracy.

§ 6

1. Przedmiotem działalności **Towarzystwa** jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. **Towarzystwo** może również:
 - 1/ nabywać budynki mieszkalne,
 - 2/ przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
 - 3/ wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach **Towarzystwa**,
 - 4/ sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa, 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,
 - e) zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe lub inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli.
3. Przedmiotem działalności Towarzystwa zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2 jest:
 - 1) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 45.21.A,
 - 2) rozbiorówka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne- PKD 45.11.Z,
 - 3) wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych- PKD 45.21.G,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek -PKD 70.12.Z
 - 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek - PKD 70.20.Z
 - 6) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie -PKD 70.32.Z
 - 7) roboty związane z fundamentowaniem -PKD 45.25.B,
 - 8) wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli – PKD 45.31.A,
 - 9) wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacji – PKD 45.33.A,
 - 10) wykonywanie instalacji gazowych – PKD 45.33.C,
 - 11) tynkowanie – PKD 45.41.Z,
 - 12) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 45.42.Z,
 - 13) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 45.43.A,
 - 14) malowanie – PKD 45.44.A,
 - 15) wykonywanie pozostałych robót wykończeniowych – PKD 45.45.Z.

§7

Pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników, a także inne osoby mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z Towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Umowa, o której mowa powyżej określi sposób rozliczeń z tytułu partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych.

§ 8

Dochody **Towarzystwa** nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników.

Przeznacza się je w całości na cele statutowe a w szczególności na cele związane z utrzymaniem własnych zasobów mieszkaniowych oraz na budowę mieszkań na wynajem.

§ 9

Towarzystwo ma prawo ubiegać się o kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na pokrycie części kosztów realizowanego dla siebie przedsięwzięcia.

§ 10

Mieszkania budowane przez **Towarzystwo** z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlegają regulacjom prawnym zawartym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. .U. nr 98 z 2000 roku poz.1070 z póź. zm.).

§ 11

W przypadku likwidacji **Towarzystwa** jego majątek wraz z prawami i zobowiązaniami przechodzi na Gminę Drawsko Pomorskie.

§ 12

Wymagane przez prawo ogłoszenia pochodzące od **Towarzystwa** zamieszczane będą w prasie lokalnej z wyjątkiem przypadków wymienionych w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 1995 r. o wydawaniu Monitora Sądowego i Gospodarczego.

II. ZASADY NAJMU

§ 13

1. Spółka może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:
 - 1/ osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - 2/ dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - a/ o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b/ o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c/ o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
2. Spółka 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 Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
3. Wnioski o wynajęcie mieszkań składane w Spółce są rozpatrywane przez 3-osobową Komisję powoływaną przez Zarząd Spółki. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja sporządza listę osób z którymi zostanie zawarta umowa najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych.
4. Ewentualne odwołania od decyzji Komisji rozpatruje Rada Nadzorcza Spółki. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.
5. Przy ocenie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i określenia pierwszeństwa osób z którymi zostanie zawarta umowa najmu Komisja bierze pod uwagę następujące kryteria:
 - 1/ wskazanie przez partycypanatów;
 - 2/ zdanie na rzecz gminy obecnie zajmowanego lokalu komunalnego;
 - 3/ długość okresu oczekiwania na mieszkanie komunalne;
 - 4/ szczególna przydatność dla gminy;
 - 5/ długość okresu zamieszkiwania na terenie gminy;

§ 14

1. Umowa najmu lokalu zawierana przez **Towarzystwo** może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
2. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu kaucja podlega zwrotowi w wysokości i trybie określonych aktualnie obowiązującymi przepisami.

§ 15

Zasady najmu stosowane w **Towarzystwie** reguluje ustawa z 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego(tekst jedn. Dz. .U. nr 98 z 2000 roku poz.1070 z póź. zm.).

III. CZYNSZE

§ 16

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie

- wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.”,
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, 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.

IV. KAPITAŁ TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

§ 17

Towarzystwo jest jednoosobową Spółką Gminy Drawsko Pomorskie.

§ 18

Kapitał zakładowy **Towarzystwa** wynosi: 1.432.326.- zł / jeden milion czterysta trzydzieści dwa tysiące trzysta dwadzieścia sześć złotych/ i dzieli się na 201 / dwieście jeden / równych i niepodzielnych udziałów po 7126,00 zł każdy.

§ 19

Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

§ 20

1. Wspólnicy obejmują udziały w sposób następujący: Gmina Drawsko Pomorskie - 201 / dwieście jeden / udziałów.
2. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym zostały objęte przez gminę Drawsko Pomorskie, która wniosła w zamian wkład pieniężny w wysokości 1 043 726 zł oraz aport wartości 388 600 zł. w postaci dwóch działek gruntu położonych w Drawsku Pomorskim przy ul. Gdyńskiej, dwunastu lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w nieruchomości wspólnej położonej w Drawsku Pomorskim przy ul. Sikorskiego 30, oraz środków trwałych.

§ 21

Podwyższenie kapitału zakładowego Towarzystwa do kwoty 15.000.000 zł (piętnaście milionów złotych) zarówno w drodze aportów jak i gotówki, może nastąpić w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego do w/w kwoty w terminie do 31.12.2015 roku nie powoduje zmiany umowy **Towarzystwa**, wymagającej formy aktu notarialnego.

§ 22

Towarzystwo może tworzyć fundusze i kapitały zapasowe stosownie do uchwał Zgromadzenia Wspólników

V. ORGANY TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

§ 23

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

§ 24

Zgromadzenie Wspólników stanowi Zarząd Miasta i Gminy Drawsko Pomorskie.

§ 25

1. Zgromadzenia Wspólników są zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd najpóźniej do końca miesiąca czerwca każdego roku.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd w miarę potrzeby 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 § 25 pkt. 2 niniejszego statutu oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w wypadku, gdy uzna to za wskazane, a Zarząd niczego nie uczyni w ciągu 14 dni od zgłoszenia wniosku przez Radę Nadzorczą.
5. Wspólnik może żądać zwołania nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Zgromadzenia Wspólników. Żądanie takie winne być złożone Zarządowi z Dwutygodniowym wyprzedzeniem.
6. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie **Towarzystwa** lub w innym miejscu wyznaczonym przez tego, kto zwołuje.

§ 26

Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwały w sprawach zastrzeżonych do kompetencji tego organu przez przepisy prawa i niniejszy akt a w szczególności:

1. Rozpatrzenia i zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Towarzystwa za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenia absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków.
2. Postanowienia dotyczącego roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy sprawowaniu zarządu lub nadzoru.
3. Zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego.
4. Nabycia i zbycia nieruchomości albo udziału w nieruchomości.
5. Zwrotu dopłat.
6. Podziału zysku lub pokrycia straty.
7. Powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej.
8. Zmiany umowy spółki.
9. Podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego spółki.
10. Udzielenia zezwolenia na zbycie lub zastawienie udziału oraz jego umorzenie.
11. Połączenia, podziału, przekształcenia oraz utworzenia nowej spółki, likwidacji spółki, wyboru i odwołania likwidatorów.
12. Przyjęcia rocznych i wieloletnich planów spółki.
13. Ustalania zasad wynagradzania członków Zarządu spółki.
14. Ustanawiania pełnomocnika do zawierania umów pomiędzy członkami Zarządu a spółką.
15. Tworzenia i likwidacji funduszy.
16. Regulaminu pracy Zarządu i Rady Nadzorczej.
17. Tworzenia oddziałów i filii oraz przystępowania do innych spółek i osób prawnych, oraz występowania z nich.

§ 27

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych, bez względu na ilość reprezentowanych udziałów z wyjątkiem przypadków gdy przepisy Kodeksu spółek handlowych wymagają podejmowania uchwał kwalifikowaną większością głosów.
2. Głosowanie jest jawne.
3. Tajne głosowanie zarządza się w przypadkach określonych w Kodeksie spółek handlowych.

§ 28

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków wybieranych spośród osób, które złożyły egzamin w trybie przewidzianym w przepisach o komercjalizacji i prywatyzacji.
2. Ustala się 3 osobowy skład Rady Nadzorczej pierwszej kadencji.
3. Kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwa 1 rok, następne 3 lata.
4. Ponowny wybór członków ustępującej Rady Nadzorczej do nowej Rady jest dozwolony.
5. Gmina lub gminy, na których obszarze działa Towarzystwo są uprawnione do wprowadzenia do składu Rady Nadzorczej po jednym swoim przedstawicielu.

§ 29

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Przewodniczącym Rady może być tylko przedstawiciel Założyciela **Towarzystwa**.
3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów.
4. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważnie podjęta, jeżeli na posiedzenie Rady zostali zaproszeni wszyscy jej członkowie przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia i w posiedzeniu uczestniczy co najmniej 50% członków Rady.
5. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
6. Udział członków rady Nadzorczej w jej posiedzeniach może być wynagradzany.
Zasady wynagradzania oraz jego wysokość ustala Zgromadzenie Wspólników zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7. Organizację Rady Nadzorczej i sposób wykonywania przez nią obowiązków określi uchwalony przez Zgromadzenie Wspólników regulamin.

§ 30

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością **Towarzystwa** we wszystkich dziedzinach jego działalności.
2. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy ocena sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgmami i dokumentami jak i ze stanem faktycznym, oraz wniosków zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, a także składanie zgromadzeniu wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny.
3. Przy wykonywaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty spółki, żądać od zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku spółki.
4. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto:
 - 1/ analizowanie i opiniowanie wniosków zarządu na zgromadzenie wspólników w sprawach:
 - a/ wysokości odpisów na fundusze,
 - b/ zaciągania pożyczek i kredytów,
 - c/ nabywania i zbywania nieruchomości,
 - d/ rocznych i wieloletnich planów Towarzystwa
 - e/ zmian umowy spółki,
 - f/ struktury i organizacji pracy,
 - g/ zasad ustalania wynagrodzeń pracowników,
 - 2/ nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników,
 - 3/ powoływanie i odwoływanie członków zarządu spółki.
5. Rada Nadzorcza powinna zbierać się na posiedzenia nie rzadziej niż raz na trzy miesiące, a nadto na każde żądanie Zarządu, przewodniczącego lub co najmniej 2 członków Rady Nadzorczej z podaniem przyczyn i przedmiotu posiedzenia. Przewodniczący Rady Nadzorczej zobowiązany jest do zwołania takiego posiedzenia w terminie 14 dni od zgłoszenia wniosku.

§ 31

1. Zarząd **Towarzystwa** jest jednoosobowy, powoływany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Prezes Zarządu jest jednocześnie dyrektorem **Towarzystwa**.
2. Zarząd może ustanowić prokurentów.
3. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami **Towarzystwa** określa regulamin zarządu zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników.
4. Prezes Zarządu nie może bez zezwolenia **Towarzystwa** zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani też nie uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek władz. Zezwolenia udziela organ powołany do ustanowienia Zarządu.
5. Zarząd powołuje się na czas nie oznaczony.

§ 32

Do wykonywania czynności prawnych w imieniu **Towarzystwa** uprawniony jest: Prezes Zarządu **Towarzystwa** samodzielnie lub prokurent.

§ 33

Do Zarządu **Towarzystwa** należą wszelkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów Kodeks spółek handlowych oraz zapisy niniejszej umowy spółki.

§ 34

Rok obrachunkowy **Towarzystwa** pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 35

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

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 36

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową spółki mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych.