

„AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**Tekst jednolity przyjęty Uchwałą Nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia
Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o. z dnia
29 czerwca 2017 r. zaprotokołowaną przez notariusza Katarzynę Bilewicz –
Królisiak prowadzącą Kancelarię Notarialną przy ul. Sosnowej 13 w Józefowie
w akcie notarialnym Rep. A nr 1253/2017**

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

- § 1.1. Zgodnie z art. 29 i 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.) Towarzystwo może zawierać z osobami prawnymi umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań dla wskazanych przez nie osób trzecich, spełniających wymogi dla zawarcia umów najmu, o których mowa w art. 30 ust. 1 w/w ustawy, natomiast zgodnie z art. 29a - osoba fizyczna może partycypować w kosztach budowy lokalu, którego będzie najemcą. -----
2. Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy, stawki czynszu za 1 m.kw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie 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. -----
3. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy, czynsz, o którym mowa w ust. 1 art. 28 tej ustawy, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. - -----
- § 2. Spółka może przyjmować darowizny. -----
- § 3. Mieszkania budowane przez Towarzystwo z udziałem kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego podlegają regulacji normatywnej m. in. w zakresie: -----
- a) podziału mieszkań na kategorie z przypisanymi im minimalnymi powierzchniami, -----

- b) intensywności zasiedlenia początkowego, -----
- c) szacunkowego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej budowanych mieszkań, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków /Dz. U. Nr 212, poz. 1556/. -----

ZASADY NAJMU

- § 4. 1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Towarzystwie rozpatrywane są przez 5-osobową komisję, składającą się z trzech członków wyznaczonych przez Burmistrza Miasta, jednego przedstawiciela organu opieki społecznej i jednego przedstawiciela Towarzystwa. -----
2. Członkami Komisji nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej Spółki.-----
3. Komisja jest organem doradczym Zgromadzenia Wspólników. -----
4. Tryb pracy Komisji określa Regulamin Pracy Komisji ustalony przez Zgromadzenie Wspólników.-----
5. Po rozpatrzeniu przez Zgromadzenie Wspólników wniosków o wynajęcie mieszkania zaopiniowanych przez Komisję - Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwałę, w której wskazuje osoby, z którymi zostają zawarte umowy najmu oraz osoby, z którymi nie należy zawierać umowy najmu. -----
6. Uchwała Zgromadzenia Wspólników, o której mowa w ust. 5, zostaje przekazana Zarządowi Spółki i realizacja tej uchwały to jest zawieranie umów najmu z osobami, które zostały pozytywnie zakwalifikowane jako najemcy należy do kompetencji Zarządu Spółki. -----
7. Wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach nie stanowiących własności Spółki, a administrowanych na zasadzie zleceń dokonywany będzie zgodnie z zawartą umową. -----

POSTANOWIENIA OGÓLNE

- § 5. Firma Spółki brzmi: TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO w JÓZEFOWIE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zwana dalej Spółką. -----
- § 6. Siedzibą Spółki jest miasto Józefów k/Otwocka. -----
- § 7.1. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. -----

2. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć oddziały i inne jednostki organizacyjne oraz przystępować do innych spółek.-----

§ 8. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

§ 9. Spółka działa w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.), Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43, z późn. zm.) i postanowieniami niniejszego aktu. -----

§ 10.1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu; -----

2. Spółka może również: -----

1) nabywać budynki mieszkalne, -----

2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu; -----

3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Towarzystwa; ---

4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności, z tym, że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych; -----

5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na: -----

a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym; -----

b) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli; -----

c) budowanie budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego; -----

d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa. -----

3. Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest: -----

1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi – PKD 68.20.Z, -----

2) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,

3) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z, -----

4) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z.--

KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

§ 11.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 29 409 500,00 (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów czterysta dziewięć tysięcy pięćset) złotych i dzieli się na 58 810 (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziesięć) równych i niepodzielnych udziałów po 500,00 zł (pięćset) złotych każdy udział. -----

Wpłaty na kapitał zakładowy mogą być dokonywane gotówką lub w formie aportów; z powyższych 58 810 udziałów – 4 505 (cztery tysiące pięćset pięć) udziałów po 500,00 (pięćset) złotych każdy udział o łącznej wartości 2 252 500 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) złotych pokrytych zostaje wkładem niepieniężnym – aportem wnoszonym przez Gminę Miasto Józefów w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Józefowie przy ulicy Zawiszy Czarnego oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 124/2 z obrębu 24 o powierzchni 5 263 (pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt trzy) metry kwadratowe o wartości 2 252 500 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) złotych a 17 298 siedemnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt osiem) udziałów po 500 (słownie: pięćset) złotych każdy udział o łącznej wartości 8 649 000 (słownie: osiem milionów sześćset czterdzieści dziewięć tysięcy) złotych pokrytych zostaje wkładem niepieniężnym – aportem wnoszonym przez Gminę Miasto Józefów w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Józefowie przy ulicy Rejtana, składającej się z zabudowanych działek gruntu nr nr 39/2 i 41/7 obręb o łącznej powierzchni 9 772 (dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt dwa) metry kwadratowe, o wartości 8 649 000 (osiem milionów sześćset czterdzieści dziewięć tysięcy) złotych, -----

Pozostałe udziały w ilości 37 007 (trzydzieści siedem tysięcy siedem) udziałów o łącznej wartości 18 503 500 (osiemnaście milionów pięćset trzy

- tysiące pięćset) złotych zostało pokryte zostały gotówką. -----
2. Udziały mogą być pokryte wkładem pieniężnym i niepieniężnym. -----
2. Każdy ze wspólników może mieć więcej niż jeden udział. -----
3. Jednemu udziałowi odpowiada jeden głos w Zgromadzeniu Wspólników. --
- § 12.1. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym obejmuje - Gmina Miasta Józefowa. -----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) do dnia 31 grudnia 2025 roku nie stanowi zmiany umowy Spółki. -----
3. Miasto Józefów może zbyć udziały pod warunkiem zachowania najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) całości udziałów. -----
4. Pierwszeństwo do objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym mają Wspólnicy proporcjonalnie do objętych udziałów.-----
5. Zbycie lub zastawienie udziałów wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. -----
- § 13. Uchwała Zgromadzenia Wspólników może zobowiązać Wspólników do dopłaty, które mogą sięgać do wysokości 50% wniesionych udziałów. Dopłaty mogą być uchwalane tylko raz do roku. -----

ORGANY SPÓŁKI

- § 14 Organami Spółki są: -----
- a) Zgromadzenie Wspólników,-----
- b) Rada Nadzorcza,-----
- c) Zarząd.-----

ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

- § 15.1. Zgromadzenia Wspólników mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.-----
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd najpóźniej do 30 czerwca po zakończeniu roku obrotowego. -----
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników może być zwoływane w miarę potrzeby przez Zarząd również na wniosek Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od jego złożenia.-----
4. Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki.-----

§ 16. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą wszystkie sprawy zastrzeżone w Kodeksie Spółek Handlowych oraz wszystkie inne sprawy zastrzeżone aktem założycielskim Spółki, a w szczególności: -----

1. Rozpatrzenie i zatwierdzenie bilansu oraz rachunku zysków i strat.-----
2. Rozpatrzenie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej.-----
3. Określanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu.-----
- 3/1. Określanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.
4. Udzielanie absolutorium Zarządowi i Radzie Nadzorczej z wykonania powierzonych im obowiązków.-----
5. Podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia zysków i pokrycia strat z zastrzeżeniem § 21.-----
6. Podejmowanie postanowień, dotyczących roszczeń o naprawę szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowania zarządu.-----
7. Podejmowanie uchwał o zbyciu i wydzierżawieniu przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowieniu na nich ograniczonego prawa rzeczowego - zgodnie z art. 228 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych.-----
8. Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia, przystępowania i łączenia się spółek lub innych podmiotów gospodarczych przewidzianych prawem, lub likwidacji Spółki oraz wyznaczenia likwidatora.-----
9. Uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.-----
10. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.-----
11. Podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia kapitału zakładowego.-----
12. Uchwalanie regulaminów Spółki.-----
13. Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy w Spółce.-----
14. Podejmowanie uchwał w sprawach nabywania, zbywania nieruchomości, ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych i hipoteki.-----

§ 17.1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych, liczonych według ilości reprezentowanych udziałów, o ile przepisy Kodeksu Spółek Handlowych nie stanowią. Głosowanie jest jawne.-----

2. Tajne głosowanie zarządza się w przypadkach przewidzianych przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.-----

3. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są ważne jeżeli o Zgromadzeniu zawiadomieni zostali listem poleconym wszyscy reprezentujący cały kapitał zakładowy, przynajmniej 14 dni przed terminem Zgromadzenia.-----

RADA NADZORCZA

§ 18.1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków. Rada Nadzorcza działa według zasad określonych w niniejszym akcie i Regulaminie Rady Nadzorczej. -----

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata. -----

3. (*skreślony*)-----

4. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie, bilans oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania.-----

5. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich gałęziach przedsiębiorstwa, zaś do jej kompetencji należą wszystkie sprawy zastrzeżone w Kodeksie Spółek Handlowych. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności: -----

- 1) badanie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -----
- 2) badanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysków i pokrycia strat,
- 3) składanie Zgromadzeniu Wspólników pisemnego sprawozdania z wyników czynności określonych w pkt. 1 i 2, -----
- 4) zawieszenie z ważnych przyczyn w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, -----
- 5) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki, -----
- 6) uchwalanie Regulaminu Zarządu, -----
- 7) wyrażanie zgody na tworzenie oddziałów, filii lub przedstawicielstw Spółki, -----
- 8) opiniowanie wszystkich wniosków przedkładanych przez Zarząd do rozpatrzenia przez Zgromadzenie Wspólników.-----

6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy jej składu. Posiedzenie jest ważne jeśli zostało zwołane co najmniej na 7 (siedem) dni przed jego terminem lub wszyscy członkowie Rady są obecni i wyrażą zgodę na porządek obrad. -----

7. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały; podejmowanie uchwał w tym trybie nie dotyczy wyborów Przewodniczącego ani Sekretarza Rady Nadzorczej jak też powołania, odwołania lub zawieszenia członka Zarządu.-----
8. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości i na zasadach określonych przez Zgromadzenie Wspólników. ----
9. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza. Przewodniczącym Rady Nadzorczej może być tylko osoba reprezentująca wspólnika – założyciela. -----
10. Rada Nadzorcza zawiera z członkami Zarządu umowy o świadczenie usług zarządzania ustalając ich wynagrodzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami, uchwałami Zgromadzenia wspólników oraz dokonuje innych czynności prawnych pomiędzy Spółką a członkami Zarządu określając kto z członków Rady Nadzorczej reprezentuje Radę Nadzorczą przy dokonywaniu innych czynności prawnych pomiędzy Spółką a członkami Zarządu.-----
- 10a. Rada Nadzorcza dokonuje uszczegółowienia celów zarządczych określonych przez Zgromadzenie Wspólników oraz określa wagi dla tych celów oraz obiektywne i mierzalne kryteria (wskaźniki) ich realizacji i rozliczania (KPI), a także podejmuje uchwały w sprawie stwierdzenia realizacji celów zarządczych i określenia podlegającej wypłacie kwoty zmiennego wynagrodzenia członka organu zarządzającego Spółką. -----
11. Na członków Rady Nadzorczej niniejszym aktem będącym zarazem protokołem pierwszego Zgromadzenia Wspólników zostają powołani:-----
- Włodzimierz Mazurkiewicz,-----
 - Jarosław Grudziński,-----
 - Jan Jakimowicz.-----
12. Rada Nadzorcza udziela członkom Zarządu zgody na pełnienie funkcji w organach innych spółek handlowych. -----

ZARZĄD

§ 19.1. Zarząd Spółki składa się z jednej do trzech osób, które są powoływane i odwoływane przez Radę Nadzorczą na okres kadencji.-----

2. Kadencja pierwszego Zarządu trwa 2 (dwa) lata, następnych - 4 (cztery) lata. Upoważniony do reprezentowania Spółki i składania oświadczeń jest jeden członek Zarządu z prokurentem łącznie albo dwóch prokurentów łącznie.-----

3. Zarząd otrzymuje wynagrodzenie za pracę zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników.-----

4. Zarząd działa według zasad regulaminu Zarządu Spółki.-----

5. Zarząd Spółki może ustanowić prokurentów.-----

§ 20. Na członka Zarządu zostaje powołany Sławomir Czerniecki - Prezes Zarządu - Dyrektor Naczelny.-----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. Czysty zysk Spółki, po dokonaniu przewidzianych prawem odpisów oraz po pomniejszeniu o tworzone w Spółce fundusze zostanie uchwałą Zgromadzenia Wspólników przeznaczony w całości na działalność określoną przedmiotem działania Spółki i nie podlega podziałowi między Wspólników.----

§ 22. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym z tym, że pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 1998 roku.-----

§ 23. 1. Wspólnikowi – Miastu Józefów przysługują uprawnienia wynikające z niniejszego Aktu założycielskiego oraz odrębnych przepisów. -----

2. Wspólnikowi Spółki Miastu Józefów przysługuje prawo do: -----

1) otrzymywania informacji o Spółce, w tym o jej sytuacji ekonomicznej za I, II i III kwartał danego roku, w terminie jednego miesiąca od ostatniego dnia danego kwartału oraz o wszelkich istotnych zmianach w finansowej i prawnej sytuacji Spółki niezwłocznie po ich zajściu, -----

2) otrzymywaniu kopii wszystkich uchwał Rady Nadzorczej oraz protokołów z tych posiedzeń Rady Nadzorczej na których dokonywana jest roczna ocena działalności Spółki, podejmowane są uchwały lub zgłaszane wnioski w sprawie powołania, odwołania lub zawieszenia w czynnościach członków Zarządu, -----

3) otrzymywania kopii regulaminów wewnętrznych Spółki niezwłocznie po ich przyjęciu lub zatwierdzeniu.” -----