

A K T Z A Ł O Ż Y C I E L S K I
Ostrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

Tekst jednolity

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Stawający oświadcza, że zawiązuje jednoosobową spółkę Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, jako spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością - zwaną dalej Spółką - w trybie artykułu 151 i następnym kodeksu spółek handlowych.

§ 2

1. Nazwa firmy Spółki brzmi: Ostrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka może używać nazwy skróconej Ostrowskie TBS Sp. z o.o.

2. Spółka działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020 ze zmianami),
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zmianami),
3. Ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 505 ze zmianami),
4. postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

§ 3

1. Siedzibą Spółki jest miasto Ostrów Wielkopolski.
2. Spółka działa na obszarze całego kraju.
3. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć oddziały.

§ 4

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 5

1. Przedmiotem działania Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Spółka 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 nie stanowiącymi własności Towarzystwa;
 - 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 i inne, jeżeli w obiektach

tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli.

3. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2, jest:
 - 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych – PKD 41.20.Z
 - 2) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z
 - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z
 - 4) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z
 - 5) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z
 - 6) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z
 - 7) Wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z
 - 8) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z
 - 9) Tynkowanie – PKD 43.31.Z
 - 10) Zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z
 - 11) Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowanie ścian – PKD 43.33.Z
 - 12) Malowanie i szklenie – PKD 43.34.Z
 - 13) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z

§ 6

1. Spółka może zawierać z osobami prawnymi i fizycznymi, zgodnie z art. 29 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań dla osób wskazanych przez te osoby prawne lub fizyczne, spełniających wymogi dla zawarcia umów najmu lokali, o których mowa w § 19 niniejszego aktu.
2. Umowa o budowę lokali określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej, partycypującej w kosztach budowy mieszkań.

§ 7

Dochody Spółki przeznacza się w całości na działalność określoną w § 5 niniejszego aktu.

II. KAPITAŁ SPÓŁKI

§ 8

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.703.000 zł (dziesięć milionów siedemset trzy tysiące złotych) i dzieli się na 10.703 (dziesięć tysięcy siedemset trzy) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każdy.
2. Udziały są równe i niepodzielne.
3. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

§ 9

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki obejmuje jedyny wspólnik Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski i to: 9.228 udziałów – pokrywa gotówką, a 1475 udziałów pokrywa wkładem niepieniężnym w postaci działek:

- a) nr 61 obszaru 0.51.41 ha, nr 64 obszaru 0.48.50 ha, nr 67/1 obszaru 0.25.64 ha położonych w Ostrowie Wielkopolskim przy ulicy Konopnickiej,
- b) nr 17/11 obszaru 0.28.11 ha, nr 17/12 obszaru 0.57.00 ha położonych w Ostrowie Wielkopolskim przy ulicy Kujawskiej,
- c) nr 8/10 o obszarze 0.35.60 ha, nr 5/9 o obszarze 0.27.80 ha położonych w Ostrowie Wielkopolskim przy ulicy Kujawskiej,
- d) nr 19/9 obszaru 0.20.46 ha położonej w Ostrowie Wielkopolskim przy ulicy Kujawskiej.

§ 10

Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych w okresie do 31 grudnia 2010 roku nie stanowi zmiany aktu założycielskiego Spółki i następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników.

§ 11

1. Spółka może tworzyć kapitał zapasowy lub inne kapitały celowe.
2. Wspólnicy zobowiązują się do dopłat do wysokości 50 % posiadanych udziałów z przeznaczeniem w szczególności na rozszerzenie działalności Spółki i pokrycie strat bilansowych.
3. Wysokość i terminy dopłat oznaczone będą uchwałą wspólników podjętą większością 3/4 głosów oddanych.
4. Dopłaty mogą być zwracane wspólnikom zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników jeżeli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.
5. Zwróconych dopłat nie uwzględnia się przy żądaniu nowych dopłat.

III. ORGANY SPÓŁKI

§ 12

Organami Spółki są:

- 1/ Zgromadzenie Wspólników
- 2/ Rada Nadzorcza
- 3/ Zarząd

§ 13

1. Zarząd Spółki jest jednoosobowy, powołany i odwoływany uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Zarząd kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.
3. Kadencja Prezesa Zarządu trwa 2 lata obrotowe i wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy pełnienia funkcji członka zarządu.

§ 14

1. Zgromadzenie Wspólników odbywa się raz na rok w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego, jako Zgromadzenie zwyczajne, a nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje się w miarę potrzeb.
2. Zgromadzenie Wspólników stanowi Prezydent Miasta Ostrów Wielkopolski.

§ 15

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

- 1/ rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań zarządu z działalności spółki, sprawozdań finansowych za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- 2/ postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub przy sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- 3/ zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowieniu na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- 4/ nabycie i zbycie nieruchomości albo udziału w nieruchomości,
- 5/ podejmowanie uchwał o przeznaczeniu zysków lub o pokryciu strat,
- 6/ powoływanie i odwołanie Rady Nadzorczej,
- 7/ zmiany aktu założycielskiego Spółki,
- 8/ podwyższenie kapitału zakładowego Spółki,
- 9/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 10/ podejmowanie uchwał o rozporządzaniu prawem lub zaciągnięciu zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego,
- 11/ podejmowaniu uchwały o tworzeniu oddziałów,
- 12/ przystępowanie do innych spółek,
- 13/ zbywanie udziałów lub rozwiązanie Spółki,
- 14/ oraz rozstrzyganie innych spraw wymagających uchwały Zgromadzenia Wspólników w myśl przepisów kodeksu spółek handlowych.

§ 16

1. Rada Nadzorcza jest organem kontroli i nadzoru sprawowanego w imieniu wspólników.
2. Rada Nadzorcza składa się z trzech do siedmiu członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników.
3. Kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwa rok a następnych przez 3 lata.
4. Rada Nadzorcza działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników.
5. Członkowie Rady Nadzorczej pobierają wynagrodzenie i przysługuje im zwrot niezbędnych kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem swych funkcji. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej Ostrowskiego TBS Sp. z o.o. określa Zgromadzenie Wspólników.
6. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Zarząd.
7. Rada Nadzorcza dokonuje wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego, o ile Zgromadzenie Wspólników nie skorzysta z tego uprawnienia.

§ 17

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 18

Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

IV. ZASADY NAJMU

§ 19

1. Mieszkanie należące do zasobów Spółki może być wynajmowane osobom fizycznym spełniającym wymagania zawarte w art. 30 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Składane w Spółce wnioski o wynajęcie mieszkania są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Zgromadzenie Wspólników.
3. Tryb rozpatrywania oraz kryteria kwalifikacji wniosków o uzyskanie prawa do wynajmowania mieszkania w zasobach Spółki określa Regulamin stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego Aktu Założycielskiego.
4. Umowy najmu zawarte z naruszeniem zasad, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, są nieważne z mocy prawa.

V. CZYNSZE

§ 20

W odniesieniu do zasobów należących do spółki maksymalna wysokość czynszu regulowanego nie może być większa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego, obliczonej według obowiązujących przepisów. Stawkę czynszu ustala Zgromadzenie Wspólników Spółki na podstawie propozycji Zarządu Spółki, zaopiniowanej przez Radę Nadzorczą Spółki, sporządzonej w oparciu o kalkulację obejmującą wszystkie składniki czynszu.

§ 21

1. Czynsze najmu we własnych zasobach Spółki są tak kalkulowane, że ich suma pokrywa koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytu (z odsetkami) zaciągniętego na budowę.
2. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty będą gromadzone na wydzielonych kontach bankowych lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.
3. Czynsz za najem lokali użytkowych, bądź dzierżawa obiektów użytkowych, nie podlega regulacjom ustawowym.
4. Do najmu lokali mieszkalnych Spółki, których dochód na członka gospodarstwa domowego przekroczył w poprzednim roku poziom określony w art. 30 ust.1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, stosuje się czynsz wolny.
5. Wpływy z czynszów, o których mowa w ust. 4 i 5, w wysokości przekraczającej poziom określony w ust. 1, przeznaczone są na działalność określoną w § 5 niniejszego aktu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

W sprawach nie unormowanych niniejszym aktem założycielskim zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa.