

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 następnych 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 7900 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 2023 r. poz. 725),
3. Ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1467 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 jest:

- 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z
- 2) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z
- 3) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z
- 4) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z
- 5) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z
- 6) Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – 71.12.Z

§ 6

1. Spółka może zawierać z osobami prawnymi i fizycznymi, zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, 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 10.795.000 zł (dziesięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 10.795 (dziesięć tysięcy siedemset

dziewięćdziesiąt pięć) 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: 9.320 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 80.000.000 (osiemdziesiąt milionów) złotych w okresie do 31 grudnia 2028 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 ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
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.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

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