

-Tekst jednolity

AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI z ograniczoną odpowiedzialnością

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Wspólnicy oświadczają, że zawiązują Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej "SPÓŁKĄ".

§ 2

1. FIRMA SPÓŁKI brzmi: REGIONALNE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka może używać nazwy skróconej: Regionalne TBS Sp.z.o.o.

§ 3

1. Siedzibą Spółki jest miasto CHORZÓW.
2. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 4

1. Spółka działa na podstawie: ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2023 poz. 790 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2021 poz. 2021, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2022 poz. 1467 z późn. zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2022 poz. 1360 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. 2021 poz. 679 z późn. zm.), ustawy z dnia 22 grudnia 1995r. o wydaniu Monitora Sądowego i Gospodarczego (Dz. U. 2018 poz.1795 z późn. zm.) oraz postanowień niniejszego Aktu.
2. Spółka współpracuje ściśle w zakresie swojej działalności z Gminami Miast na terenie których prowadzić będzie działalność gospodarczą. Zasady współpracy będą każdorazowo określone i uzgadniane w indywidualnych porozumieniach

§ 5

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 6

Zadaniem Spółki jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przez budowę mieszkań oraz oddawanie ich w najem i ewentualną sprzedaż.

§ 7

1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Spółka może również:
 - 1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
 - 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
 - 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
 - 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;
 - 4a) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
 - 5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 6) dzierżawić SAN lokale mieszkalne w celu wynajmowania tych lokali osobom fizycznym wskazanym przez gminę, na zasadach określonych w rozdziale 3a, w przypadku gdy z budową lokalu nie było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1-2b lub art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 8

(skreślony)

§ 9

(skreślony)

II KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

§ 10

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 84.259.000,00 zł (osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) i dzieli się na 168.518 (sto sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset osiemnaście złotych) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy.

2. Wspólnicy obejmują kapitał zakładowy w następujący sposób:

- 1/ Gmina –Miasto Chorzów obejmuje 40 566 (czterdzieści tysięcy pięćset sześćdziesiąt sześć) udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 20 283 000,00 zł (dwadzieścia milionów dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące złotych) z czego:
- 27 498 (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem) udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 13 749 000,00 zł (trzynaście milionów siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych) pokryte gotówką,
 - 13 068 (trzynaście tysięcy sześćdziesiąt osiem) udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 6 534 000,- zł (sześć milionów pięćset trzydzieści cztery tysiące złotych), pokryte aportem w postaci:
 - a) nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. Rębaczy 2, zabudowanej budynkiem o wartości 823 900 zł (osiemset dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset złotych),
 - b) nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. Ratuszowej 14 stanowiącej niezabudowaną działkę obszaru 367 m² (trzysta sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) o wartości 55 300 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych),
 - c) nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. Machy 8, zabudowanej budynkiem o wartości 200 000 zł (dwieście tysięcy złotych),
 - d) nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. K. Miarki niezabudowanej, składającej się z działek numer: 49/1, 60/4, 49/2, 54/2, 60/5, 49/3, 54/5 łącznego obszaru 7167 m² (siedem tysięcy sto sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) o wartości 560 300 zł (pięćset sześćdziesiąt tysięcy trzysta złotych),
 - e) nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. Kadeckiej 5 zabudowanej, składającej się z działek numer 1045/98, 1047/101 i 641/3 łącznego obszaru 2683 m² (dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt trzy metry kwadratowe) o wartości 1 108 000 zł (jeden milion sto osiem tysięcy złotych),
 - f) nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. Mielęckiego niezabudowanej składającej się z działek numer: 2300/207 i 1724/208 łącznego obszaru 1366 m² (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych) o wartości 120.500 zł (sto dwadzieścia tysięcy pięćset złotych),
 - g) nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. Karola Miarki niezabudowanej, składającej się z działek numer 44/2 i 45/2 łącznego obszaru 1358 m² (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych) o wartości 120 000 zł (sto dwadzieścia tysięcy złotych),
 - h) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w Chorzowie przy ul. Kadeckiej składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: 570/2 i 1006/102 całkowitego obszaru 142 m² (sto czterdzieści dwa metry kwadratowe), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Chorzowie pod oznaczeniem KA1C/00010106/0 o wartości 14 170 zł (czternaście tysięcy sto siedemdziesiąt złotych),
 - i) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w Chorzowie przy ul. Rębaczy składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym 2180/275 obszaru 1960 m² (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w

Chorzowie pod oznaczeniem KA1C/00010522/2 o wartości 162 330 zł (sto sześćdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści złotych),

- j) nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Chorzowie przy ul. Siemianowickiej 62 składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym 1912/118 obszaru 1839 m² (jeden tysiąc osiemset trzydzieści dziewięć metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Chorzowie pod oznaczeniem KA1C/00017001/3 o wartości 835.500 zł (osiemset trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych),
- k) nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Chorzowie za ulicą ks. Jana Machy 8, składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi nr 1717/13 o powierzchni 432m² (czterysta trzydzieści dwa metry kwadratowe) i nr 1624/13 o powierzchni 30m² (trzydzieści metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej wymienionego Sądu pod oznaczeniem KA1C /00010131/4 o wartości 67.000 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych).
- l) nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Chorzowie przy Pl. Piastowskim i za ul. Kadecką, obejmującej działki: nr 2153/161 obszaru 297m² (dwieście dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), numer 2154/161 obszaru 657m² (sześćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) numer 721/2 obszaru 61m² (sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), numer 722/2 obszaru 367m² (trzysta sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) zapisane w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Chorzowie pod oznaczeniem KA1C/00000749/6 oraz działki numer 2148/150 obszaru 1 768m² (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), numer 1445/106 obszaru 719m² (siedemset dziewięćnaście metrów kwadratowych), numer 1446/106 obszaru 3 464m² (trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt cztery metry kwadratowe) i działkę numer 1 o powierzchni 70m² (siedemdziesiąt metrów kwadratowych) zapisanej w księdze wieczystej o numerze KA1C/00013067/5 o wartości 1 903 500 zł (jeden milion dziewięćset trzy tysiące pięćset złotych).
- m) nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Chorzowie przy ulicy Stefana Żeromskiego obejmującej działki: numer 2175/222 obszaru 418 m² (czterysta osiemnaście metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Chorzowie pod oznaczeniem KA1C/00001355/4, numer 2174/221 obszaru 506 m² (pięćset sześć metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej wymienionego Sądu pod oznaczeniem KA1C/00001449/0, numer 2171/218 obszaru 836 m² (osiemset trzydzieści sześć metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej wymienionego Sądu pod oznaczeniem KA1C/00008380/7, numer 3577/217 obszaru 308 m² (trzysta osiem metrów kwadratowych) zapisanej w księdze wieczystej wymienionego Sądu pod oznaczeniem KA1C/00006941/4, numer 3575/216 obszaru 344 m² (trzysta czterdzieści cztery metry kwadratowe), zapisanej w księdze wieczystej wymienionego Sądu pod oznaczeniem KA1C/00006938/0, numer 3634/216 obszaru 226 m² (dwieście dwadzieścia sześć metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej wymienionego Sądu pod oznaczeniem KA1C/00006938/0, numerem 3633/2016 obszaru 273 m² (dwieście siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), zapisanej w księdze wieczystej wymienionego Sądu pod oznaczeniem KA1C/00009476/4 oraz dokumentacji projektowo – kosztorysowej budowy budynków wielorodzinnych przy ulicy

Stefana Żeromskiego w Chorzowie o wartości 563.500 (pięćset sześćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych).

2/ Gmina Łazy obejmuje 17960 (siedemnaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 8.980.000,00 zł (osiem milionów dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy złotych) z czego:

- 15634 (piętnaście tysięcy sześćset trzydzieści cztery) udziały po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 7.817.000,00 zł (siedem milionów osiemset siedemnaście tysięcy złotych) zostaje pokryte gotówką,
- 2.326 (dwa tysiące trzysta dwadzieścia sześć) udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 1.163.000,00 zł (jeden milion sto sześćdziesiąt trzy tysiące złotych) zostaje pokryte aportem w postaci:
 - a) nieruchomości położonej w Łazach przy ul. Brzozowej zabudowanej budynkiem.
 - b) Nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Łazach przy ul. Topolowej obejmującej działki: numer 860/188; 860/190; 860/191; 860/192; 860/193; 860/194 o łącznej powierzchni 5.569,00 m² (pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Zawierciu pod oznaczeniem CZ1Z/00031569/4 o wartości 855.000,00 zł (osiemset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

3/ Gmina Ruda Śląska, miasto na prawach powiatu - obejmuje 23 516 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset szesnaście) udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 11.758.000,00 zł (jedenaście milionów siedemset pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych), z czego:

- 20 025 (dziewiętnaście tysięcy dwadzieścia pięć) udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 10.012.500,00 zł (dziesięć milionów dwanaście tysięcy pięćset złotych) zostaje pokryte gotówką,
- 3 491 (trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt jeden) udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 1.745.500 zł (jeden milion siedemset czterdzieści pięć tysięcy pięćset złotych) pokryte aportem w postaci:
 - a) nieruchomości położonej w Rudzie Śląskiej-Kochłowicach przy ul. Ks. Tunkla 143, zabudowanej, składającej się z działki numer 32, obszaru 1673 m² (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe) o wartości 397 000 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych),
 - b) nieruchomości położonej w Rudzie Śląskiej-Wirku przy ul. Dąbrowskiego nr 17 niezabudowanej, składającej się z działek numer 615/104 i 1874/104 obszaru 2064 m² (dwa tysiące sześćdziesiąt cztery metry kwadratowe) o wartości 268 000 zł (dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych),
 - c) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w Rudzie Śląskiej przy ul. Ks. Tunkla składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym 594/34 obszaru 686 m² (sześćset osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej pod oznaczeniem KW numer 10698 o wartości 53 000 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące złotych),
 - d) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w Rudzie Śląskiej przy ul. Fitelberga składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi:
 - d) 1 – 4208/177 i 4040/177 łącznego obszaru 1134 m² (jeden tysiąc sto trzydzieści cztery metry kwadratowe), zapisanych w księdze wieczystej Sądu

- Rejonowego w Rudzie Śląskiej pod oznaczeniem KW numer 5607,
- d) 2 – 4210/177 i 4026/177 łącznego obszaru 277 m² (dwieście siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych) zapisanych w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej pod oznaczeniem KW numer 21247,
 - d) 3 – 4212/207 obszaru 428 m² (czterysta dwadzieścia osiem metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej pod oznaczeniem KW numer 21245,
 - d) 4 – 2893/177 obszaru 296 m² (dwieście dziewięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej pod oznaczeniem KW numer 19062,
 - d) 5 – 2891/207 obszaru 3446 m² (trzy tysiące czterysta czterdzieści sześć metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej pod oznaczeniem KW numer 17852 czyli łącznego obszaru 5581 m² (pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych) o wartości 658 500 zł (sześćset pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych).
- e) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w Rudzie Śląskiej – Orzegowie przy ulicy Małej, składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym 2730/145, obszaru 3420 m² (trzy tysiące czterysta dwadzieścia metrów kwadratowych), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej KW numer 20411 (dwadzieścia tysięcy czterysta jedenaście) o wartości 369.000 zł (trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).

4/ Gmina Dąbrowa Górnicza, miasto naprawach powiatu - obejmuje 86.476 (osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt sześć) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości 43.238.000,00 zł (czterdzieści trzy miliony dwieście trzydzieści osiem złotych), z czego:

- a) 59.940 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości 29 970 000,00 zł (dwadzieścia dziewięć milionów dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych),
- b) 13 609 (trzynaście tysięcy sześćset dziewięć) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości 6 804 500 zł (sześć milionów osiemset cztery tysiące pięćset złotych) pokryte:
 - aportem w postaci nieruchomości gruntowej położonej w Dąbrowie Górniczej, gmina Dąbrowa Górnicza, woj. śląskie, przy ul. Kwiatkowskiego, składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 73/6 (siedemdziesiąt trzy łamane przez sześć) o obszarze 1,4946 ha (jeden hektar cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć metrów kwadratowych), zapisanej obecnie w księdze wieczystej KA1D/00017909/9, o wartości 6 804 500 zł (sześć milionów osiemset cztery tysiące pięćset złotych),
 - gotówką w kwocie 140,00 (stu czterdziestu złotych).
- c) 185 (sto osiemdziesiąt pięć) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości 92.500,00 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych) zostaje pokryte:
 - aportem w postaci prawa autorskiego pod nazwą "Koncepcja programowo – przestrzenna budynków mieszkalnych wielorodzinnych – aktualizacja koncepcji" opracowana przez ARCHITEKCI MALINA Romuald Malina 42-500 Będzin, ul. Gzichowska 17 w dniu 19 lutego 2021r. nr projektu 900ai20KWI o wartości 92 250,00 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące, dwieście pięćdziesiąt złotych),
 - gotówką w kwocie 250,00 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych),

- d) 12.742 (dwanaście tysięcy siedemset czterdzieści dwa) udziały po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości 6.371.000,00 zł (sześć milionów trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych) zostaje pokryte:
- aportem w postaci nieruchomości gruntowej położonej w Dąbrowie Górniczej, Gmina Dąbrowa Górnicza, woj. śląskie, przy ul. Tysiąclecia, składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 7170 (siedem tysięcy sto siedemdziesiąt) o obszarze 11 453 m² (jedenaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe), zapisanej w księdze wieczystej KA1D/00020884/1, o wartości 6.370.730,00 zł (sześć milionów trzysta siedemdziesiąt tysięcy siedemset trzydzieści złotych),
 - gotówką w kwocie 270,00 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych),

§ 11

1. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony do kwoty 100.000.000,00 zł (sto milionów złotych) w okresie do dnia 31 grudnia 2030r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego roku) na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników, co nie stanowi zmiany umowy Spółki.
2. W podwyższonym kapitale każdy wspólnik może mieć większą ilość udziałów.
3. Udziały mogą być pokryte gotówką lub aportem.

§ 12

1. Udziały w Spółce są zbywalne i mogą być zastawione, z tym, że zbycie lub zastawienie udziału wymaga zezwolenia udzielonego w formie pisemnej. Zezwolenia udziela Rada Nadzorcza.
2. W terminie 3 miesięcy od daty pisemnego zawiadomienia Rady Nadzorczej wskaże ona nabywcę udziałów. W przypadku niewskazania nabywcy w podanym terminie, udział może być zbyty dowolnej osobie.
3. **(Skreślony)**

III ORGANY SPÓŁKI

§ 13

Organami Spółki są:

- a/ Zgromadzenie Wspólników
- b/ Rada Nadzorcza
- c/ Zarząd

§ 14

1. Zgromadzenie Wspólników może być Zwyczajne i Nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd, nie później niż do końca czerwca każdego roku kalendarzowego.

3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd w miarę potrzeb lub na wniosek Rady Nadzorczej w terminie do 2 tygodni od jego złożenia.
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w ust. 2 oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia, ilekroć zwołanie tego uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Zgromadzenia Wspólników w ciągu 2 (dwóch) tygodni od dnia zgłoszenia żądania przez Radę Nadzorczą.
5. Zgromadzenie Wspólników odbywa się w siedzibie Spółki, w Chorzowie, w Łazach, w Rudzie Śląskiej lub w Dąbrowie Górniczej.

§ 15

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

- 1) zatwierdzanie kierunków rozwoju Spółki oraz wieloletnich programów jej działalności,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz planu rzeczowo – finansowego na dany rok,
- 4) udzielanie członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia zysków lub pokrycia strat oraz wysokości odpisu na fundusze,
- 6) wybór (powołanie i odwołanie) członków Rady Nadzorczej Spółki zgodnie z postanowieniem niniejszego Aktu założycielskiego oraz powołanie Prezesa pierwszego Zarządu,
- 7) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 8) podejmowanie uchwał o nabywaniu nieruchomości, ich zbyciu lub wydzierżawieniu oraz ustanowienia na nich prawa użytkowania,
- 9) uchwalanie zmian umowy Aktu założycielskiego Spółki,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Spółki oraz wyznaczenia likwidatora,
- 12) ustalania regulaminu i porządku obrad Zgromadzenia Wspólników,
- 13) zatwierdzanie programów działalności w zakresie ujętym w § 7 ust.2 niniejszego Aktu Założycielskiego Spółki,
- 14) rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw zastrzeżonych w przepisach aktów prawnych wymienionych w § 4 ust. 1 niniejszego Aktu założycielskiego, zastrzeżonych do wyłącznej właściwości Zgromadzenia Wspólników,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie wynagradzania Prezesa Zarządu,
- 16) ustalenie wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej,
- 17) ustalenie wysokości stawki czynszu dla lokali mieszkalnych w zasobach Spółki,
- 18) wyrażanie zgody na podejmowanie inwestycji i zaciąganie kredytów, jeżeli ich kwota brutto przekracza 2.000.000 zł (dwa miliony złotych).

§ 16

1. W Zgromadzeniu Wspólników uczestniczą wspólnicy albo osobiście, albo przez swoich pełnomocników.

2. Uchwały Zgromadzenia Wspólników podejmowane są bezwzględną większością głosów oddanych z zastrzeżeniem ust. 2a.
- 2a. Uchwały dotyczące zmiany umowy Spółki, rozwiązania Spółki lub zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części zapadają większością dwóch trzecich głosów. Uchwała dotycząca istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki wymaga większości trzech czwartych głosów.
3. Na każdy udział przypada jeden głos.
4. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w przypadku przewidzianych w przepisach prawa oraz na żądanie choćby jednego z obecnych.

§ 17

Obradom Zgromadzenia Wspólników przewodniczy jeden z wybranych drogą głosowania wspólników lub pełnomocników.

§ 18

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) Członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.
2. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników z tym, że Gminy na terenie których obszarze działa Towarzystwo są uprawnione do wprowadzania swoich przedstawicieli do składu Rady.
3. **(skreślony).**
4. **(skreślony).**

§ 19

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza.

§ 20

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów obecnych na posiedzeniu członków Rady, w obecności co najmniej połowy składu Rady, a wszyscy członkowie Rady zostali pisemnie powiadomieni.
2. Członek Rady Nadzorczej nieobecny na posiedzeniu może oddać 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.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
4. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 2 i ust. 3 nie jest dopuszczalne w sprawie wyboru Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej oraz powołania i odwołania członka Zarządu.

§ 21

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, a w szczególności do jej obowiązków należy:
 - 1) ocena sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu w zakresie ich zgodności z księgami 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.
 - 2) opiniowanie sprawy kierowanych przez Zarząd do Zgromadzenia Wspólników, zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych.
 - 3) analizowanie i opiniowanie planu rzeczowo-finansowego na dany rok i przedstawianie opinii w tej sprawie Zgromadzeniu Wspólników.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto:
 - 1) wnioskowanie lub zwoływanie Zwyczajnych lub Nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników, stosownie do § 14 ust. 3 i 4 niniejszego Aktu,
 - 2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie z nimi w imieniu Spółki umów o świadczenie usług zarządzania oraz podejmowanie innych czynności związanych z wykonaniem tych umów,
 - 3) nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników,
 - 4) powoływanie Komisji mieszkaniowej,
 - 5) zatwierdzanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 6) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu za wyjątkiem Prezesa Zarządu,
 - 7) wyznaczanie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki,
 - 8) opiniowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółki do zrzeczeń, stowarzyszeń oraz izb gospodarczych,
 - 9) opiniowanie uchwał w sprawie nabywania, zbywania lub zastawiania akcji, obligacji i udziałów innych podmiotów gospodarczych,
 - 10) zatwierdzanie regulaminu wynagradzania pracowników Spółki,
 - 11) wyrażenie zgody na zaciągnięcie zobowiązań nie związanych z realizacją inwestycji, jeżeli wartość takiego zobowiązania jednorazowo przekracza kwotę brutto 100.000 zł (sto tysięcy złotych).
3. Rada Nadzorcza sprawując stały nadzór nad działalnością Spółki, nie może wkraczać władczo w sprawy objęte zakresem działania Zarządu Spółki.
4. Rada Nadzorcza składa Zgromadzeniu Wspólników corocznie pisemne sprawozdanie ze swojej działalności.

§ 22

1. Zarząd Spółki składa się z jednego do trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą na wspólną trzyletnią kadencję. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego Spółki za ostatni rok obrotowy urzędowania Zarządu.
2. W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie. W

przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki uprawnieni są dwaj członkowie Zarządu łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

3. Rada Nadzorcza powołuje jednego z członków Zarządu na stanowisko Prezesa Zarządu – Dyrektora Spółki, z wyjątkiem powołania Prezesa pierwszego Zarządu.
4. (Skreślony)

§ 23

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Zasady, tryb działania Zarządu oraz podział czynności pomiędzy poszczególnych członków Zarządu określa regulamin Zarządu, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
2. (skreślony).
3. Zarząd może ustanawiać prokurentów.
4. Członek Zarządu nie może bez zgody Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub członek organu spółki kapitałowej, a także sprawować funkcji członka organu w innej konkurencyjnej osobie prawnej. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej w przypadku posiadania przez członka Zarządu co najmniej 10% (dziesięciu procent) udziałów lub akcji tej spółki albo prawa do powołania co najmniej jednego członka Zarządu.

§ 24

1. Do zakresu działania Zarządu należą sprawy nie zastrzeżone dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej.
2. (skreślony).

§ 25

Zarząd zarządza majątkiem i sprawami Spółki spełniając swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przy ścisłym przestrzeganiu przepisów prawa oraz postanowień umowy Spółki, uchwał i regulaminów powziętych zgodnie z umową przez Zgromadzenie Wspólników i Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Prezes Zarządu - Dyrektor Spółki jest odpowiedzialny za koordynację prac Zarządu Spółki.
2. Pracownicy podlegają Prezesowi Zarządu, który jednoosobowo podejmuje czynności w sprawach z zakresu prawa pracy.

IV RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 27

1. Rachunkowość Spółki oraz księgi handlowe powinny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami prawnymi.
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy
3. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia, następnego roku po roku, w którym Spółka została zarejestrowana.

§ 28

1. Sprawozdanie finansowe Spółki powinno być sporządzone przez Zarząd do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) marca roku następnego po upływie roku obrotowego, którego dotyczy, a z upływem trzech miesięcy powinno zostać zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników.
2. Sprawozdanie roczne Zarządu powinno być sporządzone najpóźniej czternaście dni przed terminem Zgromadzenia Wspólników, na którym bilans będzie rozpatrywany oraz powinno być udostępnione wszystkim wspólnikom.

V FUNDUSZE SPÓŁKI

§ 29

Spółka tworzy fundusze i kapitały stosownie do uchwały Zgromadzenia Wspólników.

VI POSTANOWIENIA DODATKOWE

A/ ZASADY NAJMU

§ 30

1. Lokale mieszkalne należące do zasobów Spółki wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt – złożonych do dnia 30 września 2009r. (trzydziestego września dwa tysiące dziewiątego roku) lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego mogą być wynajmowane osobom fizycznym oraz osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania, spełniającym warunki wynikające z ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Najemców mieszkań należących do Towarzystwa wskazuje komisja mieszkaniowa powołana przez Radę Nadzorczą, z zastrzeżeniem postanowień ust.8. W skład komisji

wchodzą przedstawiciele Gminy, na obszarze której znajdują się lokale mieszkalne Spółki oraz przedstawiciele Spółki. Komisja mieszkaniowa składa się z 5 (pięciu) osób. Do ważności decyzji komisji wymagana jest obecność co najmniej 3 (trzech) członków komisji.

3. Członkami Komisji nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej.
4. Komisja ze swego grona wybiera Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego oraz Sekretarza. Posiedzenie Komisji zwołuje Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący na wniosek Zarządu Spółki.
5. Komisja w swojej pracy obejmuje priorytetem wnioski złożone przez:
 - 1) osoby związane z daną Gminą poprzez zatrudnienie na jej terenie lub prowadzenie działalności gospodarczej,
 - 2) najemców lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu danej Gminy, pozostawiających je do jej dyspozycji,
 - 3) osoby rozliczające się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym właściwym dla danej Gminy i zamieszkujące na jej terenie,
 - 4) osoby posiadające obowiązek podatkowy na terenie danej Gminy i nie zalegające z tego tytułu na dzień złożenia wniosku,
 - 5) rodziny wychowujące co najmniej jedno własne lub przysposobione dziecko,
 - 6) osoby niepełnosprawne,
 - 7) osoby, za którymi przemawiają szczególne względy społeczne.
6. Kryteriów przyznawania mieszkań określonych w ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych bez wykorzystania kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r. lub finansowania zwrotnego.
7. Rada Nadzorcza uchwała szczegółowy tryb pracy Komisji.
8. Pierwszeństwo wskazywania najemców mieszkań wybudowanych na podstawie ustawy z dnia 08 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń lub ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu przysługuje Gminie na terenie której powstają mieszkania.

B/ VII CZYNSZE

§ 31

1. Stawka czynszu za 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki jest ustalana przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
 - 1a. **(skreślony).**
 2. **(skreślony).**
 3. **(skreślony).**
4. Środki finansowe przeznaczone na remonty będą gromadzone na wydzielonych kontach w bankach posiadających gwarancje państwowe lub w obligacjach Skarbu Państwa oraz gminach. Mogą być one użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.

5. Czynnosc za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę obiektów użytkowych jest czynszem wolnym.
6. Wpływy z czynszów, o których mowa w ust. 5, przeznaczone są na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkalnych Spółki oraz budowę lub nabycie mieszkań w celu ich wynajęcia.
7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie z dnia 26 października 1995r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niniejszym Akcie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie.

§ 32.

(skreślony)

VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33

(skreślony)

§ 34

(skreślony)

§ 35

Wymagane przez prawo ogłoszenia pochodzące od Spółki zamieszczone będą w prasie lokalnej, z wyjątkiem przypadków wymienionych w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 22.12.1995 r. o wydaniu Monitora Sądowego i Gospodarczego.

§ 36

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustaw wymienionych w § 4 ust. 1 umowy oraz przepisy wykonawcze do tych ustaw.

Chorzów, dnia 09.01.2026r.

Za Zarząd: