

**AKT ZAŁOŻYCIELSKI
OSTROWIECKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SP. Z O. O.**

W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM

(TEKST JEDNOLITY)

PAŹDZIERNIK 2013 R.

OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI

AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Nazwa Spółki brzmi: Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka ma prawo używać skrótu: „Ostrowieckie TBS Spółka z o. o.” lub „OTBS Sp. z o. o.”
2. Siedzibą Spółki jest miasto Ostrowiec Świętokrzyski.
3. Założycielem Spółki jest Gmina Ostrowiec Św.

§ 2.

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Na obszarze swojego działania Spółka może otwierać, powoływać i prowadzić zakłady, oddziały, filie oraz inne dozwolone prawem jednostki organizacyjne, zakładać lub przystępować do innych spółek, a także fundacji i stowarzyszeń.

§ 3.

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
2. Spółka działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej ustawy (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236), ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity – Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1070 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. - Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz postanowień zawartych w niniejszym akcie.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§.4.

1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. 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 znajdujących 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) sprawowania 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) skreślony.
2. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1, jest:
- 1) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 3) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 4) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 5) PKD 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - 6) PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
 - 7) PKD 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
 - 8) PKD 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
 - 9) PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
 - 10) PKD 43.31.Z Tynkowanie,
 - 11) PKD 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
 - 12) PKD 43.33.Z Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian,
 - 13) PKD 43.34.Z Malowanie i szklenie,
 - 14) PKD 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
 - 15) PKD 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
 - 16) PKD 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 17) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
 - 18) PKD 81.21.Z Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
 - 19) PKD 81.29.Z Pozostałe sprzątanie,
 - 20) PKD 81.30.Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,
 - 21) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
3. W zakresie wynajmowania lokali będących w posiadaniu Spółki zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity – Dz. U. z 2000 roku, Nr 98 poz. 1070 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami), a także przepisy ust. 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu.
4. Mieszkania budowane przez Spółkę z udziałem środków publicznych podlegają regulacjom określonym w rozporządzeniu wykonawczym wydanym na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w następującym zakresie:
- 1) norm zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody,
 - 2) podziału na kategorie wielkościowe z przypisanymi im minimalnymi standardami powierzchniowym,
 - 3) minimalnego standardu wyposażenia,
 - 4) liczby osób zasiedlenia początkowego,

- 5) aktualnie obowiązującego, szacunkowego kosztu budowy 1 m² (słownie: jednego metra kwadratowego) powierzchni użytkowej.
5. Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego składane do Spółki, rozpatrywane są przez komisję w skład, której wchodzi 1 (jedna) osoba wskazana przez Zarząd Spółki i 3 (trzy) osoby wskazane przez organ wykonawczy Gminy na terenie której znajduje się wynajmowany lokal mieszkalny.
6. Członkami komisji, o której mowa w ust. 5 nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.
7. Szczegółowy tryb rozpatrywania oraz kryteria kwalifikacji wniosków o uzyskanie prawa wynajmowania mieszkań w zasobach Spółki, zawiera regulamin określający kryteria i tryb przeznaczenia mieszkań dla najemców w zasobach Spółki, który jest nieodłączną częścią aktu założycielskiego Spółki.
8. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, 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.
9. Czynsz, o którym mowa w § 4 ust. 8 niniejszego Aktu, 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.

II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

§ 5.

Kapitał zakładowy spółki wynosi siedem milionów sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy trzysta (7.668.300) złotych i dzieli się na siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt trzy udziały (76.683) po sto (100) złotych każdy, z których siedemnaście tysięcy dwieście szesnaście (17.216) udziałów pokrytych zostaje gotówką a pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem (59.467) udziałów pokrytych zostaje wkładem niepieniężnym w postaci:

1. wniesienia Przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego – jako wartości jego majątku rzeczowego o wartości czterysta osiem tysięcy dziewięćset złotych (408.900);
2. własności nieruchomości składającej się z działki gruntu nr 51/2 w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ulicy Mikołaja Reja o powierzchni trzy tysiące sto pięćdziesiąt (3150) metrów kwadratowych objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, Wydział Ksiąg Wieczystych księgą wieczystą Kw Nr 20408 o wartości stu trzech tysięcy (103.000) złotych;
3. prawa wieczystego użytkowania działek gruntu nr 3/23, 3/25 i 3/26 w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Świętokrzyskiej o łącznej powierzchni dwadzieścia jeden tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć (21.199) metrów kwadratowych, budynku przychodni, parkingu samochodowego i oświetlenia parkingu znajdujących się na tych działkach o łącznej wartości trzy miliony sto trzydzieści osiem tysięcy dziewięćdziesiąt trzy (3.138.093) złote, własności niezabudowanych działek gruntu nr 36/4, 36/7 i 37/3 w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Reja o łącznej powierzchni sześć tysięcy pięćdziesiąt pięć (6055) metrów kwadratowych o łącznej wartości dwieście tysięcy siedem (200.007) złotych, sześciu samodzielnych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni dwieście czterdzieści i osiemdziesiąt setnych (240,80) metra kwadratowego wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania wynoszącym 24080/184983 części w działce nr 52/3 w Ostrowcu

- Świętokrzyskim przy ulicy Rynek nr 10 o łącznej wartości dwieście szesnaście tysięcy (216.000) złotych;
4. prawa wieczystego użytkowania działki gruntu nr 34 położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Kilińskiego 1 o powierzchni osiemset dziewięć (809) metrów kwadratowych o wartości dwadzieścia tysięcy dwieście dwadzieścia pięć (20.225) złotych oraz własności usytuowanego na tym gruncie budynku o wartości dwieście trzydzieści siedem tysięcy sześćset pięć (237.605) złotych, która to nieruchomość zabudowana stanowi własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski i jest objęta księgą wieczystą KW Nr 26241; prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 38/15 położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Mickiewicza 14 o powierzchni dwieście dwadzieścia (220) metrów kwadratowych o wartości cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć (4.675) złotych oraz własności usytuowanego na tym gruncie budynku o wartości sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset dwadzieścia sześć (169.826) złotych, która to nieruchomość zabudowana stanowi własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski i jest objęta księgą wieczystą nr KW 33820; prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 102/2 położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim na osiedlu Ogrody 28 o powierzchni pięć tysięcy pięćset czterdzieści dwa (5.542) metry kwadratowe, o wartości sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt pięć (69.275) złotych oraz własności usytuowanego na tym gruncie budynku o wartości jeden milion sto osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery (1.183.984) złote, która to nieruchomość zabudowana stanowi własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski i jest objęta księgą wieczystą nr KW 685;
 5. prawa własności niezabudowanych nieruchomości położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim na Osiedlu Stawki o ogólnej powierzchni 1 708 m² (jeden tysiąc siedemset osiem metrów kwadratowych), składających się z działek nr 2/8 o powierzchni 127 m² (sto dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), nr 3/12 o powierzchni 183 m² (sto osiemdziesiąt trzy metry kwadratowe), nr 4/13 o powierzchni 232 m² (dwieście trzydzieści dwa metry kwadratowe), nr 5/14 o powierzchni 153 m² (sto pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe), nr 6/15 o powierzchni 176 m² (sto siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), nr 6/17 o powierzchni 11 m² (jedenaście metrów kwadratowych) – obręb 19, arkusz 5, dla których Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KIIO/00022860/6 oraz z działki nr 7/14 o powierzchni 826 m² (osiemset dwadzieścia sześć metrów kwadratowych) – obręb 19, arkusz 5, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KIIO/00020020/2, których wartość stanowi kwota 195.200,00 zł (sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście złotych).

Wszystkie udziały od chwili przekształcenia przedsiębiorstwa należą do Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, która te udziały obejmuje.

§ 6.

1. Każdy Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
2. Udziały w kapitale zakładowym Spółki są równe i niepodzielne.

§ 7.

1. Podwyższanie kapitału zakładowego poprzez utworzenie nowych udziałów lub też podwyższenie wartości udziałów już istniejących, zarówno w drodze wniesienia aportów jak i gotówki może nastąpić mocą uchwały Zgromadzenia Wspólników, podjętej kwalifikowaną większością 2/3 (słownie: dwóch /trzecich) głosów,
2. Pierwszeństwo w objęciu udziałów w podwyższonym kapitale mają Wspólnicy.

3. Podwyższenie kapitału zakładowego w sposób określony w ust. 1 do wysokości trzydziestu milionów (30.000.000) złotych w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku nie stanowi zmiany umowy spółki.

§ 8.

1. Wspólnicy zobowiązani są do dopłat nie przekraczających 2 krotnej (słownie: dwukrotnej) wysokości udziałów objętych przez Wspólników.
2. Wysokość i terminy dopłat oznaczane będą w miarę potrzeby, uchwałą Zgromadzenia Wspólników, podjętą większością 2/3 (słownie: dwóch/trzecich) głosów.

§ 9.

1. Wystąpienie ze Spółki i zbycie udziałów wymaga formy pisemnej. Pierwszeństwo nabycia udziałów przeznaczonych do zbycia mają pozostali Wspólnicy.
2. Jeżeli żaden ze Wspólników nie zechce nabyć udziałów przeznaczonych do zbycia, przeniesienie własności tych udziałów na osoby trzecie wymaga zezwolenia Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli Rada Nadzorcza odmawia wydania zezwolenia wówczas powinna wskazać nabywcę udziałów przeznaczonych do zbycia w ciągu trzech miesięcy od dnia zwrócenia się o zezwolenie, po upływie, których udziały mogą być zbyte bez zezwolenia.
4. Zastawienie udziałów wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. Do zbycia udziałów należących do jednostek samorządu terytorialnego stosuje się, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. nr 9 poz. 43 z późn.zm.), przepisy działu IV ustawy z 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (tekst jednolity – Dz. U. z 2002 r. nr 171 poz. 1397 z późn.zm.). W tym przypadku wspólnicy nie mają pierwszeństwa do nabycia udziałów przeznaczonych do zbycia oraz nie stosuje się ust. 2 i 3.

§ 10.

1. Wspólnicy dopuszczają możliwość umorzenia udziałów przez obniżenie kapitału zakładowego lub z czystego zysku.
2. Obniżenie kapitału zakładowego może nastąpić poprzez umorzenie całych udziałów lub też obniżenie ich wartości nominalnej.

III. ORGANY SPÓŁKI.

§ 11.

Organami Spółki są:

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

A. ZARZĄD

§ 12.

1. Zarząd Spółki składa się z 1(jednej) do 4(czterech) osób, w tym Prezesa.
2. Zarząd Spółki jest powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Zarząd, jak i jego poszczególni członkowie mogą być odwołani w każdym czasie
3. Członkowie Zarządu Spółki powoływani są na czas nieokreślony.
4. Zarząd może ustanowić prokurentów.

5. Wynagrodzenie Prezesa Zarządu Spółki ustala Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego. Wynagrodzenia pozostałych członków Zarządu Spółki ustala Rada Nadzorcza.

§ 13.

1. W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych i niemajątkowych Spółki oraz podpisywania dokumentów w imieniu Spółki uprawniony jest samodzielnie Prezes Zarządu.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych i niemajątkowych Spółki oraz podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest samodzielnie Prezes lub Wiceprezes Zarządu Spółki, a gdy oświadczenie woli dotyczy praw majątkowych Spółki powyżej 50.000 złotych (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) konieczne jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, tj. Prezesa z Wiceprezesem, członkiem Zarządu lub prokurentem albo Wiceprezesa z członkiem Zarządu lub prokurentem, bądź członka Zarządu i prokurenta.

§ 14.

Do kompetencji Zarządu Spółki należą wszelkie sprawy, których Kodeks Spółek Handlowych, ustawy lub akt założycielski nie zastrzegają do kompetencji innych organów.

§ 15.

Tryb działania Zarządu określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 16.

1. Prezes Zarządu jest pracodawcą w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.
2. Czynności z zakresu prawa pracy w stosunku do członków Zarządu może dokonywać w imieniu Rady Nadzorczej jej przewodniczący, po uprzednim podjęciu stosownej Uchwały przez Radę Nadzorczą.

§ 17.

Zarząd Spółki zarządza majątkiem Spółki i sprawami Spółki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przy ścisłym przestrzeganiu przepisów prawa, postanowień niniejszego aktu założycielskiego Spółki, a także regulaminów i uchwał powziętych przez zgromadzenie Wspólników i Radę Nadzorczą oraz reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem.

A. RADA NADZORCZA

§ 18.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) członków, w tym Przewodniczącego.
 - 1) Dwóch członków Rady wybierają pracownicy Spółki. Tryb wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej przez pracowników Spółki określa Regulamin uchwalony przez pracowników i zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników.
 - 2) Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje spośród osób, które złożyły egzamin na członka Rady Nadzorczej w trybie przewidzianym w przepisach o komercjalizacji i prywatyzacji i odwołuje Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.
2. Przewodniczącego Rady Nadzorczej wyznacza Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.
3. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
4. W przypadku podjęcia przez Spółkę działalności na terenie innej gminy niż Gmina Ostrowiec Świętokrzyski, każda z tych gmin uprawniona jest do wprowadzenia swojego jednego przedstawiciela do Rady Nadzorczej Spółki. W takiej sytuacji ilościowy skład Rady Nadzorczej ulega zwiększeniu stosownie do ilości przedstawicieli Gmin na terenie których Spółka działa.

§ 19.

1. Rada Nadzorcza powinna zbierać się na posiedzeniu nie rzadziej niż raz na trzy miesiące, a nadto na wniosek Zarządu, Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub dwóch jej członków, z podaniem przyczyn i przedmiotu posiedzenia. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje takie posiedzenie w terminie siedmiu dni od zgłoszenia wniosku.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na posiedzeniu członków. W przypadku równej liczby oddanych głosów decyduje głos Przewodniczącego.
3. Tryb działania Rady Nadzorczej określa regulamin przyjęty przez Radę i zatwierdzony uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
4. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej członkom przysługuje wynagrodzenie ustalane przez Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.
5. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
6. Rada Nadzorcza wykonuje prawo nadzoru kolegialnie.

§ 20.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

1. Sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością Spółki.
2. Ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.
3. Ocena wniosków Zarządu dotyczących przeznaczenia zysku lub pokrycia straty.
4. Składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen Rady Nadzorczej.
5. Składanie wniosków Zgromadzeniu Wspólników o udzielenie członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.
6. Ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu Spółki, z zastrzeżeniem §12 ust. 5, oraz występowanie do Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z wnioskami dotyczącymi ustalenia wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu Spółki.
7. Reprezentowanie Spółki w umowach i sporach pomiędzy Spółką a członkami Zarządu.
8. Opiniowanie wieloletnich programów rozwoju Spółki.
9. Wybieranie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki.
10. Opiniowanie wprowadzanych zasad wynagradzania pracowników Spółki.
11. Powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki.
12. Przyznawanie nagrody rocznej dla członków Zarządu Spółki, z wyłączeniem Prezesa Zarządu.
13. Opiniowanie rocznych i wieloletnich planów działalności Spółki.
14. Wyrażanie zgody na wydatki inwestycyjne przewyższające dwieście tysięcy (200.000,00) złotych, a także zaciąganie przez Spółkę zobowiązań przewyższających pięćdziesiąt tysięcy (50.000,00) złotych.
15. Występowanie do Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z wnioskiem o przyznanie nagrody rocznej dla Prezesa Zarządu Spółki.

C . ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

§ 21.

1. Do czasu, gdy jedynym Wspólnikiem jest Gmina Ostrowiec Świętokrzyski funkcję Zgromadzenia Wspólników w Spółce pełni organ wykonawczy Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki, w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy albo na żądanie Wspólnika lub Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza zwołuje Zgromadzenie Wspólników w terminie jednego miesiąca jeżeli:
 - 1) Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 2,
 - 2) Zarząd nie zwoła Zgromadzenia w ciągu dwóch tygodni od złożenia na piśmie żądania, o którym mowa w ust. 3.

§ 22.

Zgromadzenie Wspólników może odbywać się w siedzibie Spółki lub w Urzędzie Miasta Ostrowca Św.

§ 23.

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

1. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy.
2. powzięcie uchwały o przeznaczeniu zysku albo pokryciu straty.
3. udzielanie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków.
4. - *skreślony* -
5. decydowanie o przystąpieniu do innej spółki, organizacji gospodarczej oraz o wystąpieniu z nich.
6. tworzenie funduszy celowych.
7. postanowienie, co do dalszego istnienia Spółki w przypadku, gdy straty przekroczyły sumę kwot kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego.
8. podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego.
9. zmiana umowy spółki.
10. połączenie lub rozwiązanie Spółki oraz utworzenie nowej spółki oraz inne sprawy wymagające uchwały Zgromadzenia Wspólników w myśl przepisów Kodeksu spółek handlowych.
11. - *skreślony* -
12. uchwalanie wieloletnich programów rozwoju Spółki.
13. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego.

§ 24.

Zgromadzenie Wspólników może także rozpatrywać inne sprawy wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Wspólników.

§ 25.

1. Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Porządek obrad ustala Zarząd Spółki i powiadamia o nim Wspólników pisemnym zawiadomieniem o Zgromadzeniu Wspólników.
3. Zgromadzenie Wspólników może podejmować uchwały w sprawach nie objętych porządkiem obrad, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Zgromadzeniu.
4. Rada Nadzorcza oraz Wspólnicy mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Zgromadzenia Wspólników.

§ 26.

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów oddanych z wyjątkiem uchwał w sprawach, dla których przepisy Kodeksu spółek handlowych lub niniejszy akt wymagają innych rodzajów większości
2. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobowych lub na żądanie choćby jednego z obecnych, uprawnionych do głosowania.
3. Na każdy udział przypada jeden głos. Głosowanie przez pełnomocnika jest dopuszczalne z wyjątkiem przypadków, w których przepisy Kodeksu spółek handlowych wyłączają możliwość głosowania w ten sposób.
4. Uchwały Zgromadzenia Wspólników ważnie podjęte obowiązują wszystkich wspólników.

IV. GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 27.

Organizację przedsiębiorstwa Spółki określa regulamin organizacyjny ustalony przez Zarząd Spółki i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 28.

Spółka zobowiązana jest prowadzić gospodarkę finansową oraz rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

§ 29.

1. Spółka poza kapitałami wymaganymi przez przepisy prawa zobowiązana jest tworzyć kapitał zapasowy.
2. Spółka może tworzyć w miarę potrzeb kapitały rezerwowe oraz inne fundusze celowe, które są każdorazowo uchwalane przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 30.

1. Zarząd Spółki w ciągu trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego sporządza sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółki, które z upływem następných trzech miesięcy powinny być zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników
2. Zarząd udostępnia wspólnikom dokumenty, o których mowa w ust. 1 zaopiniowane przez Radę Nadzorczą wraz ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej najpóźniej na 15 dni przed terminem posiedzenia Zgromadzenia Wspólników.

§ 31.

1. Zysk Spółki przeznacza się na działalność określoną w niniejszym akcie założycielskim.
2. Podział zysku pomiędzy Wspólników jest wyłączony.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 32.

Ogłoszenia Spółki., w zakresie nie uregulowanym obowiązującymi przepisami, zamieszczane będą na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki oraz prasie lokalnej.

§ 33.

We wszystkich sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych aktów normatywnych związanych z przedmiotem działalności Spółki

§ 34.

Rozwiązanie Spółki może nastąpić w przypadkach przewidzianych przez obowiązujące prawo, oraz w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej większością 2/3 (słownie: dwóch / trzecich) głosów.

§ 35.

1. Likwidację Spółki przeprowadza Zarząd lub likwidator wybrany spoza grona Zarządu przez Zgromadzenie Wspólników.
2. Z chwilą otwarcia likwidacji prokurenci tracą umocowanie do działania w imieniu Spółki.
3. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dopiskiem „w likwidacji”.

Załącznik do Aktu Założycielskiego

**„Regulamin określający kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla najemców
w zasobach Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.
w Ostrowcu Świętokrzyskim.**

§ 1. Podstawą kwalifikacji osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w Ostrowieckim TBS Spółka z o. o. jest złożenie w Towarzystwie przez osobę ubiegającą się o najem lokalu wniosku zawierającego:

- a) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- b) deklarację o dochodach gospodarstwa domowego wnioskodawcy z ostatniego miesiąca poprzedzającego datę złożenia wniosku,
- c) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

§ 2. Wnioskodawca oraz każda osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiadająca w dniu złożenia wniosku tytuł prawny (umowę najmu) do lokalu stanowiącego własność Gminy obowiązana jest dołączyć do wniosku oświadczenie o zobowiązaniu do opuszczenia tego lokalu z dniem objęcia lokalu w zasobach Towarzystwa.

§ 3. Termin i miejsce składania wniosku podawany jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Towarzystwa.

§ 4. Najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Towarzystwa może być wyłącznie osoba fizyczna, jeżeli:

1. osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
2. dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przez Prezesa GUS 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.

§ 5. Kwalifikacja przyszłych najemców lokali mieszkalnych w Towarzystwie spełniających warunki określone w § 4 prowadzona będzie z uwzględnieniem priorytetów podanych w kolejności jak następuje:

1. osoby fizyczne wskazane przez osoby partycypujące w kosztach budowy lokalu,
2. osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność Gminy, które zobowiązały się opuścić ten lokal z dniem objęcia lokalu w zasobach Towarzystwa,
3. osoby umieszczone na listach osób uprawnionych do objęcia lokalu komunalnego, sporządzonych zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,

§ 6. Po zakończeniu procedury kwalifikacji tworzy się projekt listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokali w Towarzystwie i ogłasza się go poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Towarzystwa.

§ 7. 1. W terminie 14 dni od daty zamieszczenia listy, osobom które nie zostały umieszczone na liście przysługuje prawo wystąpienia za pośrednictwem Towarzystwa do Komisji, o ponowne rozpatrzenie ich wniosków.

2. Wnioski o ponowne rozpatrzenie złożone po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1 nie podlegają rozpatrzeniu.

§ 8. Komisja zobowiązana jest rozpatrzyć wystąpienia, o których mowa w § 7 ust. 1, oraz poinformować zainteresowanych w terminie 30 dni od daty złożenia wystąpienia w tej sprawie do Towarzystwa.

§ 9. Po rozpatrzeniu wystąpień, o których mowa w § 7 ust. 1, projekt listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu, staje się listą ostateczną.

§ 10. Towarzystwo odmówi zawarcia umowy najmu z osobą, która nie spełnia warunków określonych w § 4.

§ 11. Osoby znajdujące się na liście osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu obowiązane są zgłaszać Towarzystwu wszelkie zmiany okoliczności mających wpływ na zawarcie umowy najmu.

§ 12. 1. Najemca jest zobowiązany składać do Towarzystwa w terminie do 30 kwietnia raz na dwa lata, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Na żądanie Towarzystwa najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do przedstawienia zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez siebie oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

2. W razie:

- a) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w art. 30 ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy;
- b) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

3. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Towarzystwa, stosuje się odpowiednie przepisy dotyczące deklarowania wysokości dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 13. Umowa najmu lokali zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu regulują właściwe przepisy.