

AKT ZAŁOŻYCIELSKI

OSTROWIECKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.

W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM (TEKST JEDNOLITY)

Styczeń 2024 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 roku Kodeks spółek handlowych, ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej, ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.  
lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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 lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale 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 nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;
- 5) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
- 6) 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.

2. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności w zakresie wynikającym z ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, 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,

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

- 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 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
  - 6) PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
  - 7) PKD 81.21.Z Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
  - 8) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
  - 9) PKD 43.3 Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych.
3. W zakresie wynajmowania lokali będących w posiadaniu Spółki, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także przepisy ust. 4, 41, 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust 10.
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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
- 4<sup>1</sup>. Ramowy tryb i kryteria wynajmowania mieszkań dla konkretnych najemców:
- 1) Spółka może wynająć lokal wyłącznie osobie fizycznej, która spełnia warunki określone w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

- 2) Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Ostrowiec Świętokrzyski;
- 3) Osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, Spółka może wynająć lokal jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez tę osobę pracy w pobliżu miejsca położenia budynku należącego do zasobów Spółki;
- 4) Warunek nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego jest wymagany nie tylko w momencie podpisania umowy najmu, ale również podczas całego okresu trwania tego najmu. O fakcie uzyskania tytułu prawnego wobec innego lokalu mieszkalnego przez najemcę lub osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, najemca zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie Spółkę;
- 5) Najemca wpłaca kaucję zabezpieczającą na poczet zniszczenia lokalu, która jest zwracana po rozwiązaniu umowy najmu, jeśli najemca oddaje lokal w stanie niezmienionym.
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, określa

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. regulamin opracowany i przyjęty w formie uchwały przez Zarząd Spółki po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą.

8. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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.
10. W przypadku lokali mieszkalnych będących w zasobach Spółki, innych niż wybudowanych z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub finansowania zwrotnego, zasady ich najmu określi w Regulaminie Zarząd, który wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, mogąc je ustalić na innych zasadach niż wskazanych w ust. 4, 4<sup>1</sup>, 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem ust. 11.
11. W przypadku złożenia przez Zarząd oferty wynajmu lokalu, o którym mowa w ust. 10 lub jeżeli liczba wniosków o zawarcie najmu lokalu, o którym mowa w ust. 10 jest więcej niż jeden, przeprowadza się konkurs ofert, wg zasad wskazanych w Regulaminie, o którym mowa w ust. 10, spośród osób spełniających kryteria do zawarcia z nimi umowy najmu, w oparciu o uzyskanie najlepszej oferty względem wywoławczej stawki czynszu,

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą, uwzględniającej pokrycie kosztów utrzymania tego lokalu i osiągnięcie przez Spółkę zysku.

## II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

### § 5.

Kapitał zakładowy spółki wynosi osiem milionów osiemnaście tysięcy trzysta (8.018.300) złotych i dzieli się na osiemdziesiąt tysięcy sto osiemdziesiąt trzy udziały (80.183) po sto (100) złotych każdy, z których dwadzieścia tysięcy siedemset szesnaście (20.716) 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. 55<sup>1</sup> 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

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.  
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

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.  
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 m<sup>2</sup> (jeden  
tysiąc siedemset osiem metrów kwadratowych), składających się z działek  
nr 2/8 o powierzchni 127 m<sup>2</sup> (sto dwadzieścia siedem metrów  
kwadratowych), nr 3/12 o powierzchni 183 m<sup>2</sup> (sto osiemdziesiąt trzy  
metry kwadratowe), nr 4/13 o powierzchni 232 m<sup>2</sup> (dwieście trzydzieści  
dwa metry kwadratowe), nr 5/14 o powierzchni 153 m<sup>2</sup> (sto pięćdziesiąt  
trzy metry kwadratowe), nr 6/15 o powierzchni 176 m<sup>2</sup> (sto siedemdziesiąt  
sześć metrów kwadratowych), nr 6/17 o powierzchni 11 m<sup>2</sup> (jedenaście  
metrów kwadratowych) – obręb 19, arkusz 5, dla których Sąd Rejonowy w  
Ostrowcu Świętokrzyskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę  
wieczystą nr KI10/00022860/6 oraz z działki nr 7/14 o powierzchni 826 m<sup>2</sup>  
(osiemset dwadzieścia sześć metrów kwadratowych) – obręb 19, arkusz 5,  
dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim Wydział Ksiąg  
Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KI10/00020020/2, 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.



Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

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 (30.000.000,00) złotych w terminie do 31 grudnia 2030 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.

## Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

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 dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej, przepisy art. 11-16 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym. 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.

### § 10A

1. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 33pa ust 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r., o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa następuje umorzenie udziałów Spółki objętych z wykorzystaniem wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, za zgodą wspólnika ( tzw. umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie, o którym mowa w ust 1, wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników, która określi w szczególności podstawę prawną umorzenia i wysokość ewentualnego wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział.

## Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

3. Umorzenie udziałów może nastąpić:

- a) z czystego zysku lub
- b) bez wynagrodzenia lub
- c) poprzez obniżenie kapitału zakładowego.

### 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. Kandydat na członka Zarządu Spółki musi spełniać wymogi określone w art. 22 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

#### § 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.

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli w zakresie praw 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.

Prezes Zarządu jest pracodawcą w rozumieniu przepisów kodeksu pracy w stosunku do pracowników Spółki.

§ 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.

**B. RADA NADZORCZA**

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

§ 18.

1. Rada Nadzorcza składa się od trzech do pięciu członków w tym Przewodniczącego.

- 1) Dwóch członków Rady Nadzorczej 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 trzech członków Rady Nadzorczej, wskazuje, powołuje i odwołuje Prezydent Miasta Ostrowiec Świętokrzyski.

Wyboru wszystkich członków Rady Nadzorczej dokonuje się spośród osób, które spełniają wymogi wskazane w art. 10a ust 5 ustawy o gospodarce komunalnej.

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.

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

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. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
5. Rada Nadzorcza wykonuje prawo nadzoru kolegalnie.

§ 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. Kształtowanie wynagrodzeń członków Zarządu Spółki zgodnie z zasadami określonymi przez Zgromadzenie Wspólników.
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.

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

10. Opiniowanie wprowadzanych zasad wynagradzania pracowników Spółki.
11. Powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki.
12. Opiniowanie rocznych i wieloletnich planów działalności Spółki.
13. 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.
14. Opiniowanie Regulaminu dotyczącego szczegółowego trybu rozpatrywania oraz kryteriów kwalifikacji wniosków o uzyskanie prawa wynajmowania mieszkań w zasobach 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.

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.  
Zgromadzenie Wspólników może odbywać się na terenie miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, a w szczególności w siedzibie Spółki lub w siedzibie wspólnika posiadającego największą liczbę udziałów.

## § 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, ustalanie wynagrodzenia stałego i zmiennego członków Zarządu,
4. decydowanie o przystąpieniu do innej spółki, organizacji gospodarczej oraz o wystąpieniu z nich,
5. tworzenie funduszy celowych,
6. postanowienie, co do dalszego istnienia Spółki w przypadku, gdy straty przekroczyły sumę kwot kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego,
7. podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
8. zmiana umowy spółki,
9. połączenie lub rozwiązanie Spółki oraz utworzenie nowej spółki oraz inne sprawy wymagające uchwały Zgromadzenia Wspólników w myśl przepisów Kodeksu spółek handlowych,
10. ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki i członków Rady Nadzorczej,
11. uchwalanie wieloletnich programów rozwoju Spółki,



Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

12. wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,

13. określenie wymogów jakie musi spełniać kandydat na członka Zarządu, z uwzględnieniem § 12 ust. 5.

§ 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.

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

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 ważne 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 następnych 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.

Akt Założycielski Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

§ 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”.

Ostrowiec Świętokrzyski, 30 stycznia 2024 r.

Podpis: Prezes Zarządu Wojciech Wójcik