

**„AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

§ 1

1. Stawiający działając w imieniu Gminy Miasta Jaworzna i na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Nr XIII/282/99 z dnia 30.09.1999r. i Nr XV/337/99 z dnia 25.11.1999r. zwany dalej Wspólnikiem oświadczają, że zawiązują na podstawie art.158 i następnych Kodeksu Handlowego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.-----
2. Spółka będzie istniała pod nazwą: *Jaworznickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego* spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----
3. Spółka może używać następujących skrótów nazwy: „*Jaworznickie TBS Sp. z o.o.*” -----

§ 2

1. *Jaworznickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego* Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zwane jest w dalszej części Spółką lub Towarzystwem.----
2. Siedzibą Spółki jest miasto *Jaworzno*.-----
3. Obszarem działania Spółki jest terytorium państwa polskiego.-----

§ 3

Na obszarze swojego działania, Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa oraz współtworzyć lub przystępować do innych spółek lub spółdzielni osób prawnych. -----

§ 4

1. Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz postanowień niniejszej umowy.-----

2. *Spółka współpracuje ściśle w zakresie swojej działalności z Gminami na terenach których prowadzić będzie działalność gospodarczą. Zasady współpracy będą każdorazowo określone i uzgadniane w indywidualnych porozumieniach.-----*

§ 5

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----

§ 6

1. *Przedmiotem działalności Spółki 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 towarzystwa; -----*
- 4) *sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej własności; -----*
- 5) *sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność; -----*
- 6) *prować 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.-----*
3. *Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust.1 i 2 jest:-----*

PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych, -----

PKD 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----

PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, -----

PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----

PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----

PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----

PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, -----

PKD 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, -----

PKD 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----

PKD 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----

PKD 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----

PKD 43.31.Z Tynkowanie, -----

PKD 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej, -----

PKD 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----

PKD 43.34.Z Malowanie i szklenie, -----

PKD 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,

PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----

PKD 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji pokryć dachowych. -----

4. Dochody Spółki przeznacza się w całości na działalność określoną w ust. 1 i 2.

§ 7

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać ze Spółką umowy w sprawie partycypacji

w kosztach budowy tych mieszkań.-----

2. Pracodawcy, a także inne osoby, które zgodnie z ust. 1 zawarły ze Spółką umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.-----

3. Osoba fizyczna może zawrzeć ze Spółką umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.-----

4. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 3, nie może przekroczyć kwoty kosztów budowy tego lokalu określonej w procentach w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----

5. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 3, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się zgodnie z zasadami opisanymi w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----

6. W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 5.-----

7. Spółka może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.-----

§ 8

(skreślony)

§ 9

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 26 619 000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów sześćset dziewiętnaście tysięcy złotych 00/100) i dzieli się na 53 238

(pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści osiem) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy. Każdy Wspólnik może mieć więcej niż 1 (jeden) udział. Udziały będą pokrywane wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi (aportami).

§ 10

Wspólnicy z kapitału zakładowego obejmują:-----

Gmina Miasta Jaworzna obejmuje 53 238 (pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści osiem 00/100) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 26 619 000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów sześćset dziewiętnaście tysięcy złotych 00/100) w tym 15 268 853,32 zł (piętnaście milionów dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy 32/100 złotych) wnosi w postaci pieniężnej, a pozostałe 11 350 146,68 zł (jedenaste milionów trzysta pięćdziesiąt tysięcy sto czterdzieści sześć 68/100 złotych) w postaci aportu:-----

1. prawa własności nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym 12/13 w obrębie 84 o wartości 46.500.00 zł (czterdzieści sześć tysięcy pięćset złotych), zabudowanej pawilonem handlowym, o wartości 460.900,00 zł (czteryście sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 10744 Sądu Rejonowego w Jaworznie,-----
2. prawa własności nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym 166/200 w obrębie 122 o wartości 40.600.00 zł (czterdzieści tysięcy sześćset złotych), zabudowanej pawilonem handlowym, o wartości 349.000,00 zł (trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 15843 Sądu Rejonowego w Jaworznie,-----
3. prawa własności nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem 147/4 w obrębie 122 o wartości 168.800,00 zł (sto sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych), zabudowanej pawilonem handlowo-usługowym, o wartości 893.100,00 zł (osiemset dziewięćdziesiąt trzy

tysiące sto złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 15843 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

4. prawa własności nieruchomości składającej się z działki niezabudowanej oznaczonej numerem geodezyjnym 94/7 w obrębie 268 o pow. 20.369 m² (dwadzieścia tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) o wartości 678.300,00 zł (sześćset siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 15239 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

5. prawa własności nieruchomości składającej się z działki niezabudowanej oznaczonej numerem geodezyjnym 136 w obrębie 144 o pow. 8.350 m² (osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt metrów kwadratowych), o wartości 298.900,00 zł (dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 3110 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

6. prawa własności nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym 203/2 w obrębie 266 o pow. 1.220 m² (jeden tysiąc dwieście dwadzieścia metrów kwadratowych), o wartości 122.000,00 zł (sto dwadzieścia dwa tysiące) zabudowanej budynkiem oznaczonym numerem 52a, położonym przy ul. Grunwaldzkiej, o wartości 370.300,00 zł (trzysta siedemdziesiąt tysięcy trzysta złotych), objętej KW Nr 23692 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

7. prawa własności nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym 174 w obrębie 257 o pow. 126 m² (sto dwadzieścia sześć metrów kwadratowych), o wartości 25.200,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście złotych), zabudowanej budynkiem oznaczonym numerem 1, położonym przy ul. Mickiewicza, o wartości 205.100,00 zł (dwieście pięć tysięcy sto złotych) objętej KW Nr 8510 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

8. prawa własności nieruchomości składającej się z działki oznaczonej

numerem geodezyjnym 159 w obrębie 257 o pow. 755 m² (siedemset pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), o wartości 37.750,00 zł (trzydzieści siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych), zabudowanej budynkami oznaczonymi numerami 19 i 21, położonymi przy ul. Mickiewicza, o łącznej wartości 685.705,00 zł (sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset pięć złotych), objętej KW Nr 15873 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

9. prawa własności nieruchomości składającej się z działki niezabudowanej oznaczonej numerem geodezyjnym 9/2 w obrębie 201 o pow. 4.367 m² (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), o wartości 152.845,00 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści pięć złotych) objętej KW Nr 14035 Sądu Rejonowego w Jaworznie. -----

10. prawa własności nieruchomości niezabudowanej składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym 24 w obrębie 198 o pow. 1.336 m² (jeden tysiąc trzysta trzydzieści sześć metrów kwadratowych), o wartości 22.712,00 zł (dwadzieścia dwa tysiące siedemset dwanaście złotych) objętej KW Nr 11441 Sądu Rejonowego w Jaworznie. -----

11. Prawa własności nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki oznaczonej numerem geodezyjnym 27 w obrębie 198 o pow. 1.191 m² (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), o wartości 20.247,00 zł (dwadzieścia tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych) objętej KW Nr 11441 Sądu Rejonowego w Jaworznie. -----

12. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 999 m² (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), działka nr 1/6 obręb 256 m. Jaworzna, o wartości 301 598,00 zł (trzysta jeden tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych), objętej KW Nr 15873 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

13. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 913 m²

(dziewięćset trzynaście metrów kwadratowych), działka nr 104 w obrębie 262 m. Jaworzna, o wartości 30 677,00 zł (trzydzieści tysięcy sześćset siedemdziesiąt siedem złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

14. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 886 m² (osiemset osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), działka nr 105 obręb 262 m. Jaworzna, o wartości 29 770,00 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

15. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 906 m² (dziewięćset sześć metrów kwadratowych), działka nr 106 obręb 262 m. Jaworzna, o wartości 30 442,00 zł (trzydzieści tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

16. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 926 m² (dziewięćset dwadzieścia sześć metrów kwadratowych), działka nr 107 obręb 262 m. Jaworzna, o wartości 31 114,00 zł (trzydzieści jeden tysięcy sto czternaście złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

17. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 931 m² (dziewięćset trzydzieści jeden metrów kwadratowych), działka nr 108, obręb 262 m. Jaworzna, o wartości 31 282,00 zł (trzydzieści jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

18. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 929 m² (dziewięćset dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych), działka nr 109 obręb 262 m. Jaworzna, o wartości 31 214,00 zł (trzydzieści jeden tysięcy dwieście czternaście złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

19. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 674 m² (sześćset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe), działka nr 119 obręb 262 m. Jaworzna, o wartości 22 646,00 zł (dwadzieścia dwa tysiące sześćset czterdzieści sześć złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

20. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 676 m² (sześćset siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), działka nr 120 obręb 262 m. Jaworzna, o wartości 22 714,00 zł (dwadzieścia dwa tysiące siedemset czternaście złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

21. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 677 m² (sześćset siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych), działka nr 121 obręb 262 m. Jaworzna, o wartości 22 747,00 zł (dwadzieścia dwa tysiące siedemset czterdzieści siedem złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

22. prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 768 m² (siedemset sześćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), działka nr 122 obręb 262 m. Jaworzna, o wartości 25 805,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy osiemset pięć złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 31528 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

23. prawa własności działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 139/1 obr. 121 miasta Jaworzna o powierzchni 3729 m² (trzy tysiące siedemset dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych) oraz 163/2 w obr. 1024 miasta Jaworzna o powierzchni 2555 m² (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt pięć) o łącznej wartości 570 201,00 zł (pięćset siedemdziesiąt tysięcy dwieście jeden złotych), -----

24. prawa własności nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr 98/1 o powierzchni 599m² (pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), nr 98/2 o powierzchni 1077m² (jeden tysiąc

siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych) nr 98/3 o powierzchni 901m² (dziewięćset jeden metrów kwadratowych), nr 98/4 o powierzchni 861m² (osiemset sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) w obrębie 275 miasta Jaworzna o łącznej wartości 103 100,00 zł (sto trzy tysiące sto złotych), -----

25. prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Glinianej 12 w Jaworznie o wartości 3 950 000,00 zł (trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), objętej księgą wieczystą KW Nr 31616 Sądu Rejonowego w Jaworznie. -----

26. prawa własności nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr 136/1 w obrębie 268, o powierzchni 980m² (dziewięćset osiemdziesiąt metrów kwadratowych), objętej księgą wieczystą KW Nr 38256 Sądu Rejonowego w Jaworznie, działki nr 157/10 w obrębie 268, o powierzchni 461m² (czterysta sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) objętej księgą wieczystą KW Nr 38257 Sądu Rejonowego w Jaworznie oraz prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr 137/1 w obrębie 268 o powierzchni 506m² (pięćset sześć metrów kwadratowych), 138/1 w obrębie 268, o powierzchni 482m² (czterysta osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 139/1 w obrębie 268, o powierzchni 758m² (siedemset pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych) objętych księgą wieczystą KW Nr 38258 Sądu Rejonowego w Jaworznie, o łącznej wartości 192 565,00 złotych (sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych). -----

27. prawa własności 3 lokali użytkowych usytuowanych w budynkach przy ul. Słowackiego 2, ul. Słowackiego 4 i Rynek 14 w Jaworznie wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu (działka nr 125/1 w obr. 257) o łącznej wartości 77 948,00 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem złotych), określonych szczegółowo w poniższym

zestawieniu: -----

a) Lokal nr 2 w budynku przy ul. Rynek 14 w Jaworznie, wraz z udziałem w prawie do użytkowania wieczystego oraz w prawie własności części wspólnych budynku pozostałych po wyodrębnieniu lokalu, objętych KW Nr 17007, z której lokal został wyodrębniony wynoszący 12/1000 części, o wartości 9 469,00 zł (dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dziewięć złotych) objęty księgą wieczystą KW 38928 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

b) Lokal nr 4 w budynku przy ul. Słowackiego 2 w Jaworznie, wraz z udziałem w prawie do użytkowania wieczystego oraz w prawie własności części wspólnych budynku pozostałych po wyodrębnieniu lokalu, objętych KW Nr 17007, z której lokal został wyodrębniony wynoszący 23/1000 części, o wartości 23 684,00 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt cztery złotych) objęty księgą wieczystą KW 38926 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

c) Lokal nr 1 w budynku przy ul. Słowackiego 4 w Jaworznie, wraz z udziałem w prawie do użytkowania wieczystego oraz w prawie własności części wspólnych budynku pozostałych po wyodrębnieniu lokalu, objętych KW Nr 17007, z której lokal został wyodrębniony wynoszący 47/1000 części o wartości 44 795,00 zł (czterdzieści cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt pięć złotych) objęty księgą wieczystą KW 38927 Sądu Rejonowego w Jaworznie, -----

28. prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej obejmującej działkę nr 42 o pow. 4.063,00 m² (cztery tysiące sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe) w obrębie geodezyjnym 85 miasta Jaworzna o wartości 746 200,00 zł (siedemset czterdzieści sześć tysięcy dwieście złotych), objętą KW nr KA1J/00032957/7 oraz wkład niepieniężny w postaci dokumentacji projektowej, związanej z inwestycją pod nazwą „Wykonanie robót budowlanych związanych z remontem budynku mieszkalnego

w zakresie adaptacji poddasza na cele mieszkalne, wymiany więźby dachowej, pokrycia oraz termomodernizację obiektu przy ulicy Koszarowej 9 w Jaworznie" o wartości 56 926,68 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć 68/100), -----

29. prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej nr 177 obr. 1024 o pow. 16 280 m² zapisanej w KW nr KAJ/00032798/4, o wartości 495 238,00 zł (czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście trzydzieści osiem złotych). -----

§ 11

Podwyższenie kapitału zakładowego w terminie do 31 grudnia 2020 r. do wysokości 40 000 000,00 zł (czterdzieści milionów złotych 00/100) nie stanowi zmiany umowy Spółki. -----

§ 12

1. Zbycie lub zastawienie udziału wymaga zezwolenia Spółki. -----
2. Do zbycia udziałów w Spółce będących własnością Gminy Miasta Jaworzna stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym w zakresie określonym ustawą o gospodarce komunalnej z dnia 20 grudnia 1996 r. -----

§ 13

Organami Spółki są : -----

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

§ 14

1. Zgromadzenie Wspólników może być Zwyczajne lub 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 potrzeby lub na wniosek Rady Nadzorczej w terminie do 2 tygodni od daty jego złożenia. -----

4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jeśli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w ust.2 oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, ilekroć zwołanie tego uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Zgromadzenia Wspólników w ciągu 2 tygodni od dnia zgłoszenia żądania przez Radę Nadzorczą. -----

5. Wspólnicy posiadający 1/10 (jedną dziesiątą) część kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jak również umieszczenia poszczególnych spraw do porządku obrad najbliższego Zgromadzenia Wspólników. Żądanie takie winno być złożone Zarządowi na piśmie z miesięcznym wyprzedzeniem. -----

6. Zgromadzenie Wspólników odbywa się w siedzibie Spółki. -----

§ 15

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy : -----

1. zatwierdzanie kierunków rozwoju Spółki oraz wieloletnich programów jego działalności, -----
2. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, ---
3. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania finansowego, -----
4. udzielanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
5. podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczania zysków lub pokrycia strat oraz wysokości odpisu na fundusze, -----
6. powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej Spółki z uwzględnieniem postanowień § 19, -----
7. zatwierdzenie regulaminu Rady Nadzorczej, -----
8. podejmowanie uchwał o nabywaniu nieruchomości, ich zbyciu lub wydzierżawieniu oraz ustanowieniu na nich prawa użytkowania, -----
9. uchwalanie zmian umowy Spółki, -----
10. podejmowanie uchwał w sprawie podwyższania lub obniżania kapitału zakładowego Spółki, -----
11. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Spółki oraz wyznaczenia likwidatora, -----
12. ustalenie regulaminu i porządku obrad Zgromadzenia Wspólników, -----
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółki do innych spółek,

- zrzeszeń, stowarzyszeń oraz izb gospodarczych, -----
14. rozpatrzenie i rozstrzyganie innych spraw przewidzianych w przepisach prawnych wymienionych w § 4 niniejszej umowy, zastrzeżonych uchwałą Zgromadzenia Wspólników do wyłącznej właściwości Zgromadzenia Wspólników, -----
15. określenie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu. -----
16. określenie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej oraz kształtowanie tych wynagrodzeń. -----
17. zatwierdzanie maksymalnej kwoty zobowiązania lub rozporządzania majątkiem przez Zarząd Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. na każdy rok obrotowy. -----

§ 16

Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Wspólników oraz wykonywać prawo głosu przez pełnomocników, z zastrzeżeniem art. 243 §3 ksh. Uchwały Zgromadzenia Wspólników podejmowane są bezwzględną większością głosów oddanych. Dla ważności uchwały na Zgromadzeniu Wspólników wymagana jest obecność Wspólników reprezentujących co najmniej 2/3 (dwie trzecie) części kapitału zakładowego. Na każdy udział przypada jeden głos. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w przypadkach głosowań nad sprawami określonymi w art. 247§2 i 3 ksh. -----

§ 17

Obradom Zgromadzenia Wspólników przewodniczy jeden z wybranych drogą głosowania wspólników. Wybór Przewodniczącego przeprowadza organizator Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 18

Rada Nadzorcza składa się minimum z 3-ch członków powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników. Gmina lub gminy na terenie których działa Towarzystwo są upoważnione do wprowadzenia swojego przedstawiciela do Rady Nadzorczej Towarzystwa. Rada Nadzorcza działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników. -----

§ 19

Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa 3 lata. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. Ponowny wybór członków ustępującej Rady Nadzorczej do nowej Rady jest dozwolony. Zgromadzenie Wspólników może powołać i odwołać Radę Nadzorczą lub jej członków w każdym czasie. -----

§ 20

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki a w szczególności: bada bilans oraz rachunek zysków i strat, zarówno co do zgodności z dokumentami jak i stanem faktycznym, bada sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, analizuje i opiniuje wnioski Zarządu w sprawie rozdziału zysków na fundusze, źródeł i sposobów pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze itp. oraz przedstawia opinie w tych sprawach Zgromadzeniu Wspólników, -----

2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto: -----

1. wnioskowanie lub zwoływanie zwyczajnych lub nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników, -----
2. powoływanie i odwoływanie Zarządu oraz wykonywania względem niego i w imieniu Spółki uprawnień wynikających ze stosunku pracy, w tym dotyczących umowy o świadczenie usług zarządzania. -----
3. nadzorowanie wykonania przez zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników, -----
4. opiniowanie uchwały zarządu dotyczącej maksymalnej kwoty zobowiązania lub rozporządzania majątkiem Spółki na każdy rok obrotowy, -----
5. powoływanie Komisji Mieszkaniowej oraz zatwierdzanie planu pracy komisji, -----
6. opracowanie regulaminu najmu mieszkań określającego kryteria i tryb przyznawania mieszkań dla konkretnych najemców z zastrzeżeniem § 24 niniejszego aktu założycielskiego, -----
7. zatwierdzanie regulaminu pracy Zarządu, -----

8. (skreślony) -----
9. zatwierdzanie propozycji wysokości czynszu wraz z kalkulacją, -----
10. wyznaczenie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie
sprawozdania finansowego Spółki. -----
11. kształtowanie wynagrodzeń członków Zarządu zgodnie z uchwałą
Zgromadzenia Wspólników w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń
członków Zarządu. -----

§ 21

Kandydat na członka organu Zarządzającego musi spełniać wymagania zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Zarząd Spółki składa się z jednego do trzech członków. W przypadku Zarządu jednoosobowego Spółkę reprezentuje Prezes Zarządu samodzielnie, a w przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu i prokurenta. -----

§ 22

Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Kadencja pierwszego Zarządu trwa trzy lata, a następnych pięć lat. Zarząd może ustanowić prokurentów. Członek Zarządu nie może bez zezwolenia Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani uczestniczyć w spółce konkurencyjnej, jako wspólnik jawny lub członek organów. Zezwolenia udziela Rada Nadzorcza. Kadencja Członków Zarządu jest wspólna. Mandat Członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu. -----

§ 23

Zarząd Spółki prowadzi wszystkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa

mieszkaniowego, ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zapisy niniejszego aktu założycielskiego Spółki. -----

§ 24

1. Spółka może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:-----

1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, -----

1a) Spółka może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega. -----

2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie może przekroczyć limitów określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----

2. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz

informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. -----

3. *Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana, na żądanie Spółki, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. -----*
4. *Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. -----*

5. *W razie: -----*

- 1) *złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana; -----*
- 2) *gdy najemca niełoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 2, Spółka może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; -----*
- 3) *gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2; -----*
- 4) *gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Spółka wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu. -----*

6. *W przypadkach określonych w ust. 5 pkt 2–4 przy ustalaniu nowej stawki*

czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 3, Spółka może, na wniosek najemcy, skrócić wskazany w ust. 3 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe potwierdza, że wykazany dochód nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w ust. 1 pkt 2, Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.-----

8. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, Spółka wypowiada umowę najmu.-----

9. 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 składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółki, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.-----

§ 24a

1. Spółka może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu w celu:-----

1) podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej lub -----

2) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub-----

3) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci.-----

2. Spółka może wynająć lokal mieszkalny organizacji pożytku publicznego w celu: -----

1) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub -----

2) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci. -----

§ 25

1. Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości nie przekraczającej 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. -----

2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. -----

3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. -----

§ 26

1. Stawki czynszu za 1,00 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane 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. -----

2. Maksymalną wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1, w skali roku reguluje ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach

popierania budownictwa mieszkaniowego. -----

3. *Czynsz za najem lokali użytkowych, bądź dzierżawy obiektów użytkowych jest czynszem wolnym. -----*

4. *Wpływy z czynszów, o których mowa w ust. 3, przeznaczone są w całości na cele statutowe Spółki. -----*

§ 27

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia w roku, w którym Spółka została zarejestrowana. -----

§ 28

1. *Bilans roczny oraz rachunek zysków i strat powinny być sporządzone przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy po upływie roku obrotowego, a z upływem następnych czterech miesięcy powinny być 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. -*

§ 29

Środki finansowe Spółki będą lokowane wyłącznie w bankach lub w obligacjach Skarbu Państwa lub komunalnych. Suma lokat w jednym banku lub ich grupie, powiązanej kapitałowo lub organizacyjnie, nie powinna przekraczać 50% depozytu Spółki.-----

§ 30

Rozwiązanie Spółki może nastąpić w przypadkach przewidzianych przez przepisy prawa, ponadto w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej większością 2/3 głosów, przy obecności wszystkich wspólników.-----

§ 31

Likwidację Spółki przeprowadza Zarząd lub likwidator powołany spoza grona Zarządu przez Zgromadzenie Wspólników. Z chwilą otwarcia likwidacji prokura ustanowiona wcześniej wygasa. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem "w likwidacji"-----

§ 32

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 grudnia 1995 r. o wydawaniu Monitora Sądowego i Gospodarczego.-----

§ 33

Wypisy niniejszego aktu należy wydawać spółce w dowolnej ilości. -----

§ 34

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu spółek handlowych."-----