

# AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Stawiający, działający w imieniu Gminy Miejskiej Kutno oświadczają, że zawierają spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.

## I. Postanowienia ogólne

### § 1.

Spółka będzie prowadzona pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kutnie.

Spółka ma prawo używać skrótu „TBS Sp. z o.o. w Kutnie” lub „TBS Spółka z o.o. w Kutnie”.

### § 2.

Siedzibą Spółki jest miasto Kutno.

### § 3.

Założycielem Spółki jest gmina Miasto Kutno.

### § 4.

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

### § 5.

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

2. Spółka działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych;
- 4) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
- 5) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej;
- 6) innych przepisów powszechnie obowiązujących, w tym przepisów prawa Unii Europejskiej oraz postanowień niniejszej umowy.

## II. Przedmiot działalności przedsiębiorstwa Spółki

### § 6.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

2. Spółka może również:

- 1) nabywać budynki mieszkalne;
- 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;



- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności Spółki, 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) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
  - b) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli,
  - c) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
  - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki,
  - e) (skreślony).

### § 7.

Spółka ma prawo ubiegać się o kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych oraz o środki finansowe pochodzące z innych form finansowego wsparcia w ramach programów wspierających rozwój mieszkalnictwa.

### § 8.

Lokale mieszkalne Spółki, budowane przy udziale kredytów udzielanych z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego oraz środków finansowych pozyskanych przez Spółkę w ramach innych form finansowego wsparcia w ramach programów wspierających rozwój mieszkalnictwa przeznacza się wyłącznie na wynajem.

### § 9.

Mieszkania budowane przez Spółkę z udziałem kredytu udzielonego z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego oraz środków finansowych pozyskanych przez Spółkę w ramach innych form finansowego wsparcia w ramach programów wspierających rozwój mieszkalnictwa podlegają regulacji normatywnej oraz wymogom ustawowym w zakresie:

- 1) właściwości energetycznych budynków;
- 2) minimalnych powierzchni mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób;
- 3) standardów wyposażenia technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

### § 10.

W celu realizacji przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych Spółka może zawierać umowy:

- 1) w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na zasadach określonych w art. 29 i 29 a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 2) w sprawie świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, polegających na wynajmowaniu lokali mieszkalnych na warunkach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali



mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

### III. Kapitał Zakładowy Spółki

#### § 11.

1. Kapitał Spółki wynosi 15.771.000,00 zł (piętnaście milionów siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych) i dzieli się na 31542 (trzydzieści jeden tysięcy pięćset czterdzieści dwa) udziały o wartości nominalnej 500,00 zł (pięćset złotych) każdy.
2. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne.
3. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
4. Wspólnik założyciel obejmuje wszystkie udziały, których łączną wartość wynoszącą 15.771.000,00 zł (piętnaście milionów siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych) pokrywa:
  - 1) w części wynoszącej 3.633.900,00 zł (trzy miliony sześćset trzydzieści trzy tysiące dziewięćset złotych) wkładem pieniężnym;
  - 2) w pozostałej części wkładem niepieniężnym w postaci:
    - a) aportu o wartości łącznie 40.100,00 zł (czterdzieści tysięcy sto złotych) w postaci zorganizowanej części majątku ruchomego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, pozostałej po zlikwidowanym Miejskim Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Kutnie, służącej do wykonywania czynności administracyjnych i zarządczych w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno;
    - b) aportu o wartości łącznie 208.000,00 zł (dwieście osiem tysięcy złotych) w postaci własności nieruchomości:
      - o powierzchni 5.957 m<sup>2</sup>, składającej się z działek zapisanych w ewidencji gruntów Miasta Kutno jako numery 1036/4 i 1036/6 o wartości 120.900,00 zł (sto dwadzieścia tysięcy dziewięćset złotych) położonych w Kutnie przy ulicy Szpitalnej, dla których w Sądzie Rejonowym w Kutnie w Wydziale V Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr 14027,
      - o powierzchni 1.548 m<sup>2</sup>, składającej się z działek zapisanych w ewidencji gruntów Miasta Kutno jako numery 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448 o wartości 46.000,00 zł (czterdzieści sześć tysięcy złotych) położonych w Kutnie przy ulicy Łokietka, dla których w Sądzie Rejonowym w Kutnie w Wydziale V Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr 23628,
      - o powierzchni 1.593 m<sup>2</sup>, składającej się z działek zapisanych w ewidencji gruntów Miasta Kutno jako numery 1128/1, 1128/3, 1128/4, 1128/5 o wartości 41.100,00 zł (czterdzieści jeden tysięcy sto złotych) położonych w Kutnie przy ulicy Kasztanowej, dla których w Sądzie Rejonowym w Kutnie w Wydziale V Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr 1911;
    - c) aportu o wartości 277.000,00 zł (dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych) w postaci udziału wynoszącego 44941/59047 części we współwłasności nieruchomości położonej w Kutnie przy ulicy Wojska Polskiego 10a, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 239/33 o powierzchni 196 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem biurowym, stanowiącej współwłasność Miasta Kutno na podstawie decyzji Wojewody Łódzkiego SP.VII/GN.772316/K/1/2002 z dnia 26 listopada 2002 roku, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr 35635, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;
    - d) aportu o wartości 1.630.000,00 zł (jeden milion sześćset trzydzieści tysięcy złotych) w postaci nieruchomości położonej w Kutnie przy ulicy 1 Maja 19, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 893/2 o powierzchni 1167 m<sup>2</sup>,

zabudowanej wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym, stanowiącym własność Miasta Kutno na podstawie umowy sprzedaży Rep. A Nr 3124/2000 z dnia 22 listopada 2000 roku, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr 38201, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;

- e) aportu o wartości 29.000,00 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych) w postaci własności nieruchomości położonej w Kutnie przy ulicy Szpitalnej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 1036/23 o powierzchni 0,1322 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno na podstawie umowy sprzedaży Rep. A Nr 651/2004 z dnia 29 stycznia 2004 roku, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr 41257, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;
- f) aportu o wartości 227.000,00 zł (dwieście dwadzieścia siedem tysięcy złotych) w postaci własności nieruchomości położonej w Kutnie przy ulicy Warszawskie Przedmieście, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działek 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 434/2, 252/4 o powierzchni łącznej 0,3003 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno na podstawie umowy sprzedaży Rep. A Nr 942/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 roku, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr 4701, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;
- g) aportu o wartości 407.000,00 zł (czteryście siedem tysięcy złotych) w postaci własności nieruchomości położonej w Kutnie przy ulicy Granicznej, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerami: 159/3 o powierzchni 0,0008 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno na podstawie decyzji Wojewody Płockiego znak: GP.VIII.7211-44/438/91 z dnia 27 marca 1991 roku, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr 30378, a także 158/3 o powierzchni 0,6357 ha i 158/4 o powierzchni 0,7259 ha stanowiących własność Miasta Kutno na podstawie umowy sprzedaży Rep. A Nr 2582/99 z dnia 06 października 1999 roku, ujawnionych w księdze wieczystej Kw Nr 37249, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;
- h) aportu o wartości 648.000,00 zł (sześćset czterdzieści osiem tysięcy złotych) w postaci własności nieruchomości położonej w Kutnie przy ulicy Oporowskiej - Szymanowskiego, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerem 957/1 o powierzchni 2,5217 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi znak: GN.V.722016/K/I/5/99 z dnia 25 maja 2000 roku, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr 37961, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;
- i) aportu o wartości 2.182.000,00 zł (dwa miliony sto osiemdziesiąt dwa tysiące złotych) w postaci własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Kutnie przy ulicy Granicznej 17, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerami: 159/6, 162/3, 163/3 o powierzchni 0,5016 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr LD1K/00042913/1, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;
- j) aportu o wartości 1.732.000,00 zł (jeden milion siedemset trzydzieści dwa tysiące złotych) w postaci udziału we współwłasności, wynoszącego 9810/10000 części w nieruchomości zabudowanej, położonej w Kutnie przy ulicy Granicznej 19, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerami: 159/5, 162/2, 163/2 o powierzchni 0,3742 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr LD1K/00042914/8, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;
- k) aportu o wartości 4.375.000,00 zł (cztery miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) w postaci własności nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami wielorodzinnymi, położonej w Kutnie przy ulicy Granicznej 27 i 29, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerami: 157/2, 157/3, 157/4 o powierzchni 0,3326 ha, stanowiącej własność

Miasta Kutno, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr LD1K/00042091/2, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;

l) aportu o wartości 35.000,00 zł (trzydzieści pięć tysięcy złotych) w postaci własności nieruchomości gruntowej, położonej w Kutnie przy ulicy Łokietka, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 127/79 o powierzchni 0,0382 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr LD1K/00011989/8, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;

m) aportu o wartości 347.000,00 zł (trzysta czterdzieści siedem tysięcy złotych) w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w Kutnie przy ulicy Siemiradzkiego, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerem 941/56 o powierzchni 0,7234 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa, ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr LD1K/00048813/2, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie.

5. Udziały mogą być umarżane. Umorzenie udziałów może nastąpić z czystego zysku lub poprzez obniżenie kapitału zakładowego.

#### § 12.

1. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników zapadłą większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów bez zmiany umowy spółki do wysokości 10.000.000,00 złotych w terminie do 31 grudnia 2010 roku.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić poprzez przeniesienie środków finansowych z kapitału zapasowego, poprzez wpłaty gotówkowe, w drodze podwyższenia wartości nominalnej istniejących udziałów lub ustanowienie nowych udziałów.

#### § 13.

1. Wspólnicy zobowiązani są do wniesienia dopłat w wysokości nie przekraczającej 50% wartości posiadanych udziałów.
2. Wysokość, terminy i przeznaczenie dopłat będą oznaczane w miarę potrzeby w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.

### IV. Organy Spółki

#### § 14.

Organami Spółki są:

- 1) Zgromadzenie Wspólników;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

#### § 15.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje corocznie Zarząd, z terminem odbycia nie później niż w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.
3. W przypadku gdy Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w terminie wskazanym w ust. 2 prawo zwołania przysługuje Radzie Nadzorczej.
4. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd dla rozpatrzenia spraw wymagających bezzwłocznego rozstrzygnięcia przez Zgromadzenie Wspólników – z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub Wspólników reprezentujących przynajmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego, zgłoszony na piśmie. Jeżeli nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników nie zostanie zwołane w ciągu dwóch tygodni

od daty zgłoszenia wniosku, prawo zwołania tego Zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej lub na podstawie upoważnienia sądu rejestrowego, Wspólnikom reprezentującym przynajmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego.

#### § 16.

1. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki.
2. Udział w Zgromadzeniu Wspólników może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą w formie regulaminu.

#### § 17.

Zgromadzenie Wspólników zdolne jest podejmować uchwały, jeżeli jest na nim reprezentowane co najmniej dwie trzecie kapitału zakładowego. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają, poza wyjątkami określonymi w niniejszym akcie lub Kodeksie spółek handlowych, bezwzględną większością głosów.

#### § 18.

Uchwały Zgromadzenia Wspólników, oprócz spraw wymienionych w Kodeksie spółek handlowych, wymaga:

- 1) zatwierdzanie kierunków rozwoju Spółki oraz rocznych i wieloletnich planów jej działalności;
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 3) podział zysku i pokrycie straty;
- 4) udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
- 5) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, przy czym kandydat na członka Rady Nadzorczej musi spełniać wymogi, o których mowa w art. 19 ust. 1-3 i 5 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym, z wyłączeniem wymogu posiadania pozytywnej opinii Rady do spraw spółek z udziałem Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych;
- 6) ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zatwierdzanie regulaminu organizacyjnego Spółki oraz regulaminu określającego zasady korzystania z usług publicznych świadczonych przez Spółkę, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej;
- 9) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej;
- 10) zmiana umowy Spółki;
- 11) podwyższanie lub obniżanie kapitału zakładowego Spółki;
- 12) umarzenie udziałów;
- 13) zbycie udziałów bądź oddanie ich w zastaw;
- 14) oznaczanie wysokości i terminów dopłat oraz zwrot dopłat;
- 15) łączenie Spółek;
- 16) rozwiązanie i likwidacji Spółki;
- 17) ustalanie liczby członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- 18) ustalanie stawek czynszu w zasobach mieszkaniowych Spółki;
- 19) tworzenie i likwidacja funduszy z wyłączeniem funduszy, których tworzenie określają odrębne przepisy.



**§ 19.**

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
3. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez członka Rady.
4. Uchwałą Zgromadzenia Wspólników członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani w każdym czasie.
5. Gmina lub gminy, na których obszarze działa Spółka, są uprawnione do wprowadzenia do składu Rady Nadzorczej po jednym przedstawicielu.

**§ 20.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona w głosowaniu tajnym członków pełniących funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarza Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza może odwołać z pełnionej funkcji Przewodniczącego i Sekretarza Rady w głosowaniu tajnym.
3. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej trzy razy w kwartale kalendarzowym.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 5 i 7.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w przypadku jego nieobecności Sekretarz Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady na pisemny wniosek członka Rady lub Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu siedmiu dni od daty złożenia wniosku.
6. Jeżeli posiedzenie Rady nie zostanie zwołane zgodnie z ust. 5, występujący z wnioskiem może je zwołać samodzielnie.
7. W przypadku niemożliwości zwołania posiedzenia Rady w trybie przewidzianym w ust. 4 i 5, posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd celem jej ukonstytuowania.
8. Posiedzeniom Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej a w przypadku jego nieobecności Sekretarz Rady Nadzorczej. Posiedzeniom zwołanym w trybie określonym w ust. 7 przewodniczy Prezes Zarządu do czasu wyboru Przewodniczącego Rady.
9. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów, przy obecności co najmniej dwóch trzecich liczby członków Rady Nadzorczej.
10. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa tryb jej postępowania. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Zgromadzenie Wspólników.

**§ 21.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
2. Zasady kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej określa Zgromadzenie Wspólników na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 22.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do uprawnień Rady Nadzorczej należy w szczególności:
  - 1) zatwierdzanie regulaminu Zarządu;
  - 2) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku albo pokrycia straty;
  - 3) sporządzanie oraz składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt. 2 oraz pisemnego sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za ubiegły rok obrotowy;



- 4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, przy czym kandydat na członka Zarządu musi spełniać wymogi, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym;
  - 5) kształtowanie wynagrodzeń członków Zarządu na podstawie odrębnych przepisów, stosownie do zasad określonych w uchwale, o której stanowi §18 pkt 7 niniejszej umowy;
  - 6) wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;
  - 7) zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu;
  - 8) wyrażanie zgody na przystępowanie Spółki do zrzeczeń gospodarczych oraz izb przemysłowo – handlowych;
  - 9) opiniowanie proponowanych przez Zarząd zmian cen za usługi świadczone przez Spółkę;
  - 10) opiniowanie podejmowanych przez Zarząd czynności w zakresie nabywania i rozporządzania składnikami aktywów trwałych oraz rozporządzania prawem lub zaciągania zobowiązań o wartości jednostkowej przewyższającej 100.000,00 zł netto;
  - 11) opracowanie i uchwalenie regulaminu w sprawie zasad udziału w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej;
  - 12) opiniowanie wniosków Zarządu składanych na Zgromadzenie Wspólników.
3. W razie zawieszenia w czynnościach członków Zarządu, Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu. Dotyczy to również sytuacji, gdy Zarząd z innych powodów nie może działać.

### § 23.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Zarząd składa się z jednego do trzech członków. Na czele Zarządu stoi Prezes.
3. Członek Zarządu powoływany jest na czas nieokreślony.
4. Uchwałą Rady Nadzorczej członek Zarządu może być odwołany w każdym czasie.
5. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem z tym, że Prezes Zarządu jest uprawniony do jednoosobowego składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki.
6. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

### § 24.

Za Spółkę czynności w sprawach z zakresu prawa pracy dokonuje jednoosobowo Prezes Zarządu lub wyznaczony przez Prezesa inny członek Zarządu albo ustanowiony przez niego pełnomocnik.

### § 25.

1. Umowy o świadczenie usług zarządzania z członkami Zarządu na podstawie uchwał, o których stanowi §18 pkt 7 i §22 ust. 2 pkt 5 niniejszej umowy, zawiera, wypowiada i rozwiązuje w imieniu Spółki Rada Nadzorcza poprzez przedstawiciela delegowanego spośród jej członków.
2. Rada Nadzorcza wyznacza spośród swoich członków przedstawiciela do wykonywania innych czynności dotyczących realizacji umowy o świadczenie usług zarządzania zawartej pomiędzy Spółką a członkami Zarządu.





## V. Gospodarka Spółki

### § 26.

1. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie zatwierdzonych planów rocznych i wieloletnich.
2. Dochody Spółki nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność statutową Spółki.

### § 27.

Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

### § 28.

Spółka może tworzyć i likwidować fundusze: rezerwowy, zapasowy oraz inne fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrotowego.

## VI. Kryteria i tryb kwalifikacji przyszłych najemców lokali mieszkalnych w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kutnie.

### § 29.

Wnioski o wynajęcie mieszkań rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej trzech osób, powoływaną przez Zarząd Spółki. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.

### § 30.

Podstawą kwalifikacji jest złożenie w Spółce przez osobę ubiegającą się o najem lokalu, wniosku zawierającego:

- 1) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 2) deklarację o dochodach gospodarstwa domowego wnioskodawcy z ostatniego miesiąca poprzedzającego datę złożenia wniosku;
- 3) informacje o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

### § 31.

Wnioskodawca oraz każda osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania, posiadająca w dniu złożenia wniosku tytuł prawny (umowę najmu) do lokalu stanowiącego własność Miasta Kutno, obowiązana jest dołączyć do wniosku oświadczenie o zobowiązaniu do opuszczenia tego lokalu z dniem objęcia lokalu w Spółce.

### § 32.

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

### § 33.

1. Najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółki 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 w tej samej miejscowości;



- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego osoby fizycznej spełnia wymagania określone w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. 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.
3. W pierwszej kolejności umowy najmu zawierane są z osobami, których dochód gospodarstwa domowego w miesiącu poprzedzającym datę zawarcia umowy najmu nie jest niższy niż:
  - 1) 200% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
  - 2) 150% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę w dwuosobowym gospodarstwie domowym;
  - 3) 120% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę w trzyosobowym gospodarstwie domowym;
  - 4) 110% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę w czterosobowym gospodarstwie domowym;
  - 5) 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę w pięciosobowym gospodarstwie domowym;
  - 6) 90% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.Wysokość najniższej emerytury jest określana na podstawie odrębnych przepisów.

#### **§ 34.**

Skreślony.

#### **§ 35.**

Kwalifikacja przyszłych najemców lokali mieszkalnych w Spółce, spełniających warunki określone w § 33, prowadzona będzie z uwzględnieniem priorytetów podanych w kolejności jak następuje:

- 1) osoby fizyczne wskazane przez partycypanta w kosztach budowy lokalu;
- 2) osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność Miasta Kutno, które zobowiązały się opuścić ten lokal z dniem objęcia lokalu w Spółce;
- 3) osoby umieszczone na listach osób uprawnionych do objęcia lokalu komunalnego, sporządzonych zgodnie z uchwałą Rady Miasta w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **§ 36.**

Po zakończeniu procedury kwalifikacji, Komisja tworzy projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali w Spółce i udostępnia listy osobom zainteresowanym.

#### **§ 37.**

1. W terminie 14 dni od daty udostępnienia projektu listy, o której mowa w § 36, osobom które nie zostały umieszczone na liście, przysługuje prawo wystąpienia za pośrednictwem Spółki do Komisji o ponowne rozpatrzenie ich wniosku.
2. Wnioski o ponowne rozpatrzenie złożone po upływie terminu, o których mowa w ust. 1, nie podlegają rozpatrzeniu.

#### **§ 38.**



Komisja zobowiązana jest rozpatrzyć wystąpienia, o których mowa w § 37 ust. 1 oraz poinformować zainteresowanych w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku w tej sprawie w Spółce.

#### **§ 39.**

Po rozpatrzeniu wystąpień, o których mowa w § 37 ust. 1, projekt listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu, staje się listą ostateczną.

#### **§ 40.**

Z osobami znajdującymi się na liście zawarte zostaną umowy przedwstępne, określające warunki objęcia przyszłego lokalu, w tym obowiązek wniesienia kaucji.

#### **§ 41.**

W dniu zawarcia umowy najmu, osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego ma obowiązek przedstawienia Spółce dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w § 33.

#### **§ 42.**

Skreślony.

#### **§ 43.**

Spółka odmówi zawarcia umowy najmu z osobą, która nie spełnia warunków określonych w § 33.

#### **§ 44.**

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

#### **§ 44 a.**

Tryb i kryteria określone w §29 - §44 nie dotyczą kwalifikacji przyszłych najemców lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale wsparcia finansowego pozyskanego przez Spółkę w drodze umowy o świadczenie usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, polegających na wynajmowaniu lokali mieszkalnych na warunkach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

### **VII. Zasady najmu**

#### **§ 45.**

1. Skreślony.

#### **§ 46.**

1. Skreślony.

#### **§ 47.**

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszym aktem założycielskim do najmu lokali mieszkalnych w zasobach Spółki stosuje się przepisy:
  - 1) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;



- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
  - 3) ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń;
  - 4) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
2. Skreślony.

### VIII. Czysze

#### § 48.

1. Czysze najmu we własnych zasobach mieszkaniowych Spółki są tak kalkulowane, aby suma czynszów za najem tych lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i ich remontów oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
2. W zasobach mieszkaniowych Spółki czysze w skali roku nie mogą przekraczać:
  - 1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.,
  - 2) 4% wartości odtworzeniowej lokalu w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale wsparcia finansowego pozyskanego przez Spółkę w drodze umowy o świadczenie usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, polegających na wynajmowaniu lokali mieszkalnych na warunkach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
  - 3) 5% wartości odtworzeniowej lokalu w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego,
  - 4) 3% wartości odtworzeniowej lokalu w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych lub pozyskanych przez Spółkę w sposób inny niż określony w pkt. 1 - 3.

### IX. Postanowienia końcowe

#### § 49.

Pismem przeznaczonym do ogłoszeń Spółki jest „Monitor Sądowy i Gospodarczy”.

#### § 50.

Skreślony.

#### § 51.

Skreślony.

PREZES  
ZARZĄDU SPÓŁKI  
*inż. Jacek Urbaniak*