

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 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.);
- 3) ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.);
- 5) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43, z późn. zm.);
- 6) innych przepisów powszechnie obowiązujących oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

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.

§ 8.

Lokale mieszkalne Spółki, budowane przy udziale kredytów udzielanych z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego 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 podlegają regulacji normatywnej w zakresie:

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

§ 10.

1. Spółka może zawierać umowy o partycypację w kosztach budowy mieszkań z:
 - 1) pracodawcami, działającymi w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników;
 - 2) osobami prawnymi mającymi interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie;
 - 3) osobami fizycznymi, które będą najemcami lokalu mieszkalnego, objętego partycypacją w kosztach budowy.
 Umowa w sprawie partycypacji określi sposób rozliczeń z tytułu udziału pracodawcy, osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w kosztach budowy tych lokali.
2. Z partycypantami zawarte zostaną umowy przedwstępne, określające warunki wpłaty partycypacji oraz warunki jakie musi spełniać przyszły najemca wskazany przez partycypanta.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, które zawarły ze Spółką umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, mogą bez zgody Spółki dokonać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców, z wyłączeniem umów zawartych z jednostkami samorządu terytorialnego.
4. W przypadku osób określonych w § 10 ust. 1 pkt 3, z którymi zakończono najem i opróżniono lokal kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
5. Szczegółowy tryb rozliczania i zwrotu kwoty partycypacji reguluje umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy.

III. Kapitał Zakładowy Spółki

§ 11.

1. Kapitał Spółki wynosi 13.812.000,00 (słownie: trzynaście milionów osiemset dwanaście tysięcy) złotych i dzieli się na 27.624 (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy sześćset dwadzieścia cztery) udziały o wartości nominalnej 500,00 (słownie: 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 13.812.000,00 (słownie: trzynaście milionów osiemset dwanaście tysięcy) złotych pokrywa:
 - 1) w części wynoszącej 2.021.900,00 (słownie dwa miliony dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset) złotych wkładem pieniężnym:
 - 2) w pozostałej części wkładem niepieniężnym w postaci:
 - a) aportu o wartości łącznie 40.100,00 (słownie: czterdzieści tysięcy sto) złotych w postaci zorganizowanej części majątku ruchomego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ 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 (słownie: dwieście osiem tysięcy) złotych w postaci własności nieruchomości:
 - o powierzchni 5.957 m², składającej się z działek zapisanych w ewidencji gruntów Miasta Kutno jako numery 1036/4 i 1036/6 o wartości 120.900,00 (słownie: sto dwadzieścia tysięcy dziewięćset) złotych położonych w Kutnie przy ul. Szpitalnej, dla których w Sądzie Rejonowym w Kutnie w Wydziale V Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW Nr 14027,
 - o powierzchni 1.548 m², składającej się z działek zapisanych w ewidencji gruntów Miasta Kutno jako numery 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448 o wartości 46.000,00 (słownie: czterdzieści sześć tysięcy) złotych położonych w Kutnie przy ul. Łokietka, dla których w Sądzie Rejonowym w Kutnie w Wydziale V Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW Nr 23628,
 - o powierzchni 1.593 m², 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 (słownie: czterdzieści jeden tysięcy sto) złotych położonych w Kutnie przy ul. 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 (słownie: 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 m², 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 (słownie: jeden milion sześćset trzydzieści tysięcy) złotych w postaci nieruchomości położonej w Kutnie przy ul. 1 Maja 19, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 893/2 o powierzchni 1167 m², zabudowanej wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym, stanowiącym własność Miasta Kutno na podstawie umowy sprzedaży Rep. A 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 (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy) złotych w postaci własności nieruchomości położonej w Kutnie przy ul. Szpitalnej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 1036/23 o pow. 0,1322 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno na podstawie umowy sprzedaży Rep. A 651/2004 z dnia 29.01.2004 r., ujawnionej w księdze wieczystej KW nr 41257;
- f) aportu o wartości 227.000,00 (słownie: dwieście dwadzieścia siedem tysięcy) złotych w postaci własności nieruchomości, położonej w Kutnie przy ul. 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 942/2003 z dnia 29 kwietnia 2003 roku, ujawnionej w księdze wieczystej Kw 4701;
- g) aportu o wartości 407.000,00 (słownie: czterysta siedem tysięcy) złotych w postaci własności nieruchomości położonej w Kutnie przy ul. 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 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 2582/99 z dnia 06 października 1999 roku, ujawnionych w księdze wieczystej Kw 37249;
- h) aportu o wartości 648.000,00 (słownie: sześćset czterdzieści osiem tysięcy) złotych w postaci własności nieruchomości położonej w Kutnie przy ul. Oporowskiej – Szymanowskiego, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerami: 957/1 o powierzchni 2,5217 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi znak GN.V.722016/K/II/5/99 z dnia 25 maja 2000 roku., ujawnionej w księdze wieczystej Kw 37961;
- i) aportu o wartości 2.182.000,00 (słownie: dwa miliony sto osiemdziesiąt dwa tysiące) złotych w postaci własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Kutnie przy ul. Granicznej 17, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerami 159/6, 162/3, 163/3 o pow. 0,5016 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno, ujawnionej w księdze wieczystej KW LD1K/00042913/1;
- j) aportu o wartości 1.732.000,00 (słownie: jeden milion siedemset trzydzieści dwa tysiące) złotych w postaci udziału we współwłasności, wynoszącego 9810/10000

w nieruchomości zabudowanej, położonej w Kutnie przy ul. Granicznej 19, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerami 159/5, 162/2, 163/2 o pow. 0,3742 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno, ujawnionej w księdze wieczystej KW LD1K/00042914/8;

k) aportu o wartości 4.375.000,00 (słownie: cztery miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych w postaci własności nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami wielorodzinnymi, położonej w Kutnie przy ul. Granicznej 27 i 29, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków m. Kutno numerami 157/2, 157/3, 157/4 o pow. 0,3326 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno, ujawnionej w księdze wieczystej KW LD1K/00042091/2;

l) aportu o wartości 35.000,00 (słownie: trzydzieści pięć tysięcy) złotych w postaci własności nieruchomości gruntowej, położonej w Kutnie przy ul. Łokietka, oznaczonej w ewidencji gruntowej i budynków numerem 127/79 o pow. 0,0382 ha, stanowiącej własność Miasta Kutno, ujawnionej w księdze wieczystej KW LD1K/00011989/8.

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, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd dla rozpatrzenia spraw wymagających bezzwłocznego rozstrzygnięcia przez Zgromadzenie Wspólników – z własnej inicjatywy, albo na wniosek Rady Nadzorczej lub Wspólników reprezentujących przynajmniej jedną dziesiątą część kapitału zakładowego, zgłoszony na piśmie. Jeżeli nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników nie zostanie zwołane w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia wniosku, prawo zwołania tego Zgromadzenia

przysługuje Radzie Nadzorczej albo samym Wspólnikom reprezentującym przynajmniej jedną dziesiątą część kapitału zakładowego na podstawie upoważnienia sądu rejestrowego.

§ 16.

Zgromadzenie Wspólników zdolne jest podejmować uchwały, jeżeli jest na nim reprezentowane co najmniej 2/3 (dwie trzecie) kapitału zakładowego. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają poza wyjątkami określonymi w niniejszym akcie założycielskim lub Kodeksie spółek handlowych bezwzględną większością głosów co najmniej jednego głosu ponad połowę głosów oddanych.

§ 17.

Uchwały Zgromadzenia Wspólników oprócz spraw wymienionych w Kodeksie spółek handlowych i niniejszym akcie wymaga:

- 1) zatwierdzanie kierunków rozwoju Spółki oraz rocznych i wieloletnich planów jej działalności;
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 3) przeznaczenie zysku i pokrycie strat;
- 4) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 5) ustalanie wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej;
- 6) ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu;
- 7) zatwierdzanie regulaminu organizacyjnego Spółki;
- 8) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej;
- 9) udzielanie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- 10) podwyższanie lub obniżanie kapitału zakładowego Spółki;
- 11) zmiana umowy Spółki;
- 12) łączenie Spółek;
- 13) rozwiązania i likwidacji Spółki;
- 14) przystępowanie do innych Spółek;
- 15) udzielanie zgody na zbycie udziałów bądź oddanie ich w zastaw;
- 16) rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd;
- 17) rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw zastrzeżonych uchwałą Zgromadzenia Wspólników do wyłącznej właściwości Zgromadzenia Wspólników;
- 18) oznaczanie wysokości i terminów dopłat oraz zwrot dopłat;
- 19) umarzanie udziałów;
- 20) tworzenie i likwidacja funduszy z wyłączeniem funduszy, których tworzenie określają odrębne przepisy;
- 21) ustalanie liczby członków Zarządu Spółki od 1 do 3 osób;
- 22) udzielanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań wobec banków o wartości przewyższającej 1/20 kapitału zakładowego.

§ 18.

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.

§ 19.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona w głosowaniu tajnym członków pełniących funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej i jego Zastępcy oraz Sekretarza Rady.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, i przewodniczy na nich.
3. Rada Nadzorcza może odwołać z pełnionej funkcji Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza Rady w głosowaniu tajnym.
4. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej 3 razy w kwartale kalendarzowym.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady na pisemny wniosek co najmniej połowy liczby członków Rady lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 7 dni od daty złożenia wniosku.
6. W przypadku niemożliwości zwołania posiedzenia Rady w trybie przewidzianym w ust. 2 i 5, posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki celem jej ukonstytuowania.
7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów, to jest liczbą głosów „za” przewyższającą połowę ważnie oddanych, przy obecności co najmniej 2/3 liczby członków Rady Nadzorczej.
8. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa tryb jej postępowania. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 20.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
2. Za członkostwo i pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej może być przyznane wynagrodzenie.

§ 21.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do uprawnień Rady Nadzorczej należy w szczególności:
 - 1) zatwierdzanie regulaminu funkcjonowania Zarządu;
 - 2) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki;
 - 3) badanie sprawozdania finansowego;
 - 4) badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysków lub pokrycia strat;
 - 5) składanie Zgromadzeniu Wspólników pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. 3 i 4;
 - 6) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki;
 - 7) zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu;
 - 8) wyrażanie zgody na przystępowanie Spółki do zrzeseń gospodarczych oraz izb przemysłowo-handlowych;
 - 9) opiniowanie wniosków Zarządu Spółki składanych na Zgromadzenie Wspólników;
 - 10) opiniowanie proponowanych przez Zarząd Spółki zmian cen za usługi świadczone przez Spółkę;
 - 11) przedstawianie, na wniosek Zgromadzenia Wspólników, opinii w sprawach osobowych dotyczących członków Zarządu Spółki.

§ 22.

Skreślony.

§ 23.

1. Zarząd Spółki jest organem wykonawczym i zarządzającym, kierującym jej działalnością, reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem.
2. Zarząd składa się z 1 do 3 członków. Liczbę członków Zarządu określa Zgromadzenie Wspólników.
3. Na czele Zarządu stoi Prezes.
4. Za Spółkę czynności w sprawach z zakresu prawa pracy dokonuje jednoosobowo Prezes Zarządu lub wyznaczony przez Prezesa Zarządu inny członek Zarządu albo ustanowiony przez niego pełnomocnik.

§ 24.

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.

§ 25.

1. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
2. Umowę o pracę z członkami Zarządu Spółki, na zasadach określonych w uchwałach Zgromadzenia Wspólników zawiera oraz zmienia w imieniu Spółki Rada Nadzorcza, poprzez przedstawiciela delegowanego spośród jej członków.
3. Rada Nadzorcza wyznacza przedstawiciela do wykonywania innych czynności dotyczących stosunku pracy 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) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przez Prezesa GUS, przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
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 lokali w Spółce i ogłasza go, poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Spółki.

§ 37.

1. W terminie 14 dni od daty ogłoszenia 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, o której mowa w § 46.

§ 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.

VII. Zasady najmu

§ 45.

1. Najemca jest zobowiązany składać Spółce raz na dwa lata, w terminie do 30 kwietnia 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. Na żądanie Spółki najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana przedstawiać zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
2. W razie:
 - 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada mu 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 płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana,
 - 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 33 ust. 1 pkt.2, Spółka może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się § 47 ust. 2.
3. Przepis ust. 2 pkt. 2 stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
4. 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 odpowiednie przepisy dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 46.

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej 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.
4. W sprawach dotyczących kaucji zabezpieczającej, o której mowa w ust. 1, nieuregulowanych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa

mieszkaniowego, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 47.

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszym aktem założycielskim do najmu mieszkań w zasobach Spółki stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
2. W odniesieniu do zasobów należących do Spółki maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem nie może być wyższa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 30 ust. 5, pkt 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez zgromadzenie wspólników Spółki.

VIII. Czynsze

§ 48.

Czynsze 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.

IX. Postanowienia końcowe

§ 49.

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

§ 50.

Skreślony.

§ 51.

Skreślony.