

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 przysługujących właścicielom,
 - 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.

Spółka może zawierać umowy 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.

III. Kapitał Zakładowy Spółki

§ 11.

1. Kapitał Spółki wynosi 14.559.000,00 zł (czternaście milionów pięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) i dzieli się na 29.118 (dwadzieścia dziewięć tysięcy sto osiemnaście) udziałów 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 14.559.000,00 zł (czternaście milionów pięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych):
- 1) w części wynoszącej 2.421.900,00 zł (dwa miliony czterysta dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset złotych) wkładem pieniężnym;
 - 2) w pozostałej części wkładem niepieniężnym w postaci:
 - a) aportu o wartości łącznie 40.100,00 (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 (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 (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 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 (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 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 (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 (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 (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 m², 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 (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 41 257, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kutnie;

- f) aportu o wartości 227.000,00 (dwieście dwadzieścia siedem tysięcy) złotych w postaci własności nieruchomości położonej w Kutnie przy ulicy Warszawskie Przedmieście, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 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 (czterysta 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 (sześćset czterdzieści osiem tysięcy) złotych w postaci własności nieruchomości położonej w Kutnie przy ulicy Oporowskiej – Szymanowskiego, składającej się z działek oznaczonych 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 (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 (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 (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 (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 m. Kutno 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 (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, 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, 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1182 z późn. zm.), z wyłączeniem posiadania pozytywnej opinii Rady do spraw spółek z udziałem Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych;
- 5) ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki na podstawie odrębnych przepisów;
- 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;
- 23) ustalanie stawek czynszu w zasobach mieszkaniowych Spółki.

§ 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 swojego grona w głosowaniu tajnym członków pełniących funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarza Rady Nadzorczej.
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 i Sekretarza Rady w głosowaniu tajnym.
4. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej 3 razy w kwartale kalendarzowym.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w przypadku jego nieobecności Sekretarz Rady Nadzorczej 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 na zasadach określonych przez Zgromadzenie Wspólników, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 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, przy czym kandydat na członka Zarządu Spółki musi spełniać wymogi, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 2259);
 - 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 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;
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu na podstawie odrębnych przepisów, stosownie do zasad określonych w uchwale, o której stanowi § 17 pkt 6 Aktu Założycielskiego.
3. W razie zawieszenia w czynnościach członków Zarządu, Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki. Dotyczy to również sytuacji, gdy Zarząd z innych powodów nie może działać.

§ 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. Umowy o świadczenie usług zarządzania z członkami Zarządu Spółki na podstawie uchwał, o których stanowi § 17 pkt 6 i § 21 ust. 2 pkt 12 Aktu Założycielskiego, zawiera oraz zmienia w imieniu Spółki Rada Nadzorcza poprzez przedstawiciela delegowanego spośród jej członków.
3. Rada Nadzorcza wyznacza przedstawiciela do wykonywania innych czynności dotyczących stosunków prawnych 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 wynajmować 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 czteroosobowym gospodarstwie domowym;
- 5) 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę w pięcioosobowym 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.

VII. Zasady najmu**§ 45.**

1. Skreślony.

§ 46.

1. Skreślony.

§ 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. Skreślony.

VIII. Czynsze**§ 48.**

1. 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.
2. W zasobach mieszkaniowych Spółki czynsze w skali roku nie mogą przekraczać:
 - a) 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. ,
 - b) 5% wartości odtworzeniowej lokalu w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

IX. Postanowienia końcowe

§ 49.

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

§ 50.

Skreślony.

§ 51.

Skreślony.