

## AKT NOTARIALNY

Dnia dziesiątego lipca dwa tysiące trzynastego roku (10.07.2013) w **Kancelarii Notarialnej** w Sierpcu przy ul. Braci Tułodzięckich Nr 9, przed **Krzysztofem Kuskowskim** Notariuszem w Sierpcu stawili się Wspólnik Spółki pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu z siedzibą w Sierpcu - zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym za Nr 0000150689. -----

### PROTOKÓŁ

Z

#### Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu

§ 1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzył Pan Marek Kośmider Burmistrz Miasta Sierpca, który oświadczył, że na zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy i zaproponował następujący porządek obrad: -----

- 1/ Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników; ----
- 2/ Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki; ----
- 3/ Podjęcie uchwały w sprawie zmiany aktu założycielskiego Spółki oraz przyjęcia tekstu jednolitego aktu założycielskiego Spółki; -----
- 4/ Zamknięcie obrad. -----

§ 2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wybrało jednogłośnie na Przewodniczącego Zgromadzenia Pana Marka Kośmidra, który stwierdził, iż zgodnie z art. 240 Kodeksu spółek handlowych, przy braku sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia i porządku obrad, Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał, bez formalnego zwołania. -----

§ 3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednogłośnie przyjęło porządek obrad. -----

§ 4. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło następujące uchwały: -----

**Uchwała Nr 04/2013**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą:**  
**Towarzystwo Budownictwa Społecznego**  
**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu z siedzibą w Sierpcu**  
**z dnia 10 lipca 2013r.**  
**w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki**

§ 1

Na podstawie art. 257 § 1 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu z siedzibą w Sierpcu uchwała, co następuje: -----

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu z kwoty 1.691.000,00zł (jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) do kwoty 1.997.000zł (jeden milion dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych), tj. o kwotę 306.000,00zł (trzysta sześć tysięcy złotych) poprzez utworzenie 612 (sześćset dwanaście) nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00zł (pięćset złotych) każdy. -----
2. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki obejmie jedyny Wspólnik - Gmina Miasto Sierpc. -----
3. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokrywa się: -----
  - a) wkładem pieniężnym w kwocie **96.000,00zł** (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych), zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Sierpca Nr 283/XXXVIII/2013 z dnia 27 lutego 2013r., -----
  - b) wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci wniesienia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Sierpcu przy ul. Paderewskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr nr 2366/11 (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć łamane przez jedenaście), 3937/1 (trzy tysiące dziewięćset trzydzieści siedem łamane przez jeden), 2370/6 (dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt łamane przez sześć) i 2364/1 (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt cztery łamane przez jeden) o łącznej powierzchni 0,1073 ha (jeden tysiąc siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), dla których Sąd Rejonowy w Płocku XII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Sierpcu prowadzi księgę wieczystą PL1E/00027555/4 (PL jeden E / zero zero zero dwadzieścia siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt pięć / cztery), o wartości **210.308,00zł** (dwieście dziesięć tysięcy trzysta osiem złotych 00/100), zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Sierpca Nr 316/XLI2013 z dnia 24 kwietnia 2013r. -----



4.  
o  
P  
n  
S  
z  
5.  
m  
n  
50  
  
W  
  
U  
  
S  
  
Zg  
Sp  
Sie  
  
1/3  
  
199  
jed  
pra

4. Do kapitału zapasowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu przelewa **nadwyżkę powyższych wkładów o wartości 308,00 zł** (trzysta osiem złotych) - tytułem nadwyżki wartości wkładu niepieniężnego wniesionego przez Gminę Miasto Sierpc nad wartością nominalną objętych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki. -----

5. Kapitał zakładowy Spółki po podwyższeniu wynosił będzie 1.997.000zł (jeden milion dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) i będzie się dzielił na 3.994 (trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery) udziały o wartości 500,00zł (pięćset złotych) każdy. -----

## § 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółki. -----

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. -----

Uchwała została podjęta jednogłośnie. -----

### **Uchwała Nr 05/2013**

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą:  
Towarzystwo Budownictwa Społecznego**

**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu z siedzibą w Sierpcu  
z dnia 10 lipca 2013r.**

**w sprawie zmiany aktu założycielskiego Spółki.**

Na podstawie art. 255 § 1 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu z siedzibą w Sierpcu uchwała co następuje: -----

Zmienia się akt założycielski Spółki w ten sposób, że: -----

1/ § 4 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie: -----

„2. Towarzystwo działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 255), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

(Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236), przepisów ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000r. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) oraz niniejszego aktu założycielskiego.” -----

2/ w § 5 ust. 2 pkt 4/ otrzymuje brzmienie: -----

„4/ sprawować, na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa, z tym, że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych;” -----

3/ § 5 ust. 3 otrzymuje brzmienie: -----

„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: -----

- 1/ roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z, -----
- 2/ rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z, -----
- 3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z, -----
- 4/ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z, -----
- 5/ zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z, -----
- 6/ wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z, -----
- 7/ wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z, -----
- 8/ wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z, -----
- 9/ tynkowanie – PKD 43.31.Z, -----
- 10/ zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z, -----
- 11/ posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z, -----
- 12/ malowanie i szklenie – PKD 43.34.Z, -----
- 13/ wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z.” -----

4/ w § 6 ust. 1 dodaje się pkt d/ o następującej treści: -----

„d/ powiatem, gminą lub związkami międzygminnym, działającymi w celu podnajmowania, bez konieczności uzyskiwania zgody Towarzystwa, lokali mieszkalnych osobom fizycznym.” -----

5/ w § 6 ust. 1 b. otrzymuje nowe brzmienie: -----



zawa  
mies  
bez  
wyn

6/ §

Gosp

7/ w  
wyr

8/ w

prze

9/ w

10/

11/ s  
a/ us

wyb  
Rad  
Rad  
są p  
prze

wpr

„1b. Pracodawcy, a także inne osoby, które, zgodnie z ust. 1 lit. a i b, zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, z wyłączeniem powiatu, gminy i związku międzygminnego, mogą bez zgody Towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.” -----

6/ § 7 otrzymuje nowe brzmienie: -----

„Spółka zamieszcza swoje ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.” -----

7/ w § 10 ust. 1 wyrażenie "w terminie do dnia 31 grudnia 2013r." zastępuje się wyrażeniem "w terminie do dnia 31 grudnia 2023r." -----

8/ w § 15 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie: -----

„2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest corocznie przez Zarząd najpóźniej do końca miesiąca czerwca każdego roku.” -----

9/ w § 16 wprowadza się następujące zmiany: -----

pkt 10. skreśla się. -----

pkt 14. skreśla się. -----

10/ w § 17 ust. 3 wyraz „władz” zastępuje się wyrazem „organów”. -----

11/ w § 18: -----

a/ ust. 1, ust. 2 i ust. 5 otrzymują brzmienie: -----

„1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej trzech członków wybieranych i odwoływanych uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres indywidualnej kadencji. Członkowie Rady Nadzorczej reprezentujący w spółce jednostkę samorządu terytorialnego są powoływani spośród osób, które złożyły egzamin w trybie przewidzianym w przepisach o komercjalizacji i prywatyzacji.” -----

„2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.” -----

„5. Każda z gmin, na obszarze których działa Towarzystwo, ma prawo wprowadzić do Rady Nadzorczej po jednym swoim przedstawicielem.” -----

b/ ust. 4 - skreśla się. -----

12/ w § 20: -----

skreśla się ust. 2 -----

13/ w § 21 ust. 1 dodaje się lit. c/, d/, e/ i f/ o następującej treści: -----

„c/ powołuje i odwołuje członków Zarządu, -----  
 d/ ustala wynagrodzenie dla członków Zarządu, za wyjątkiem  
 wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu. Wynagrodzenie dla Prezesa Zarządu  
 ustala Burmistrz Miasta Sierpca. -----  
 e/ nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy z Prezesem Zarządu.  
 f/ dokonuje wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania  
 sprawozdania finansowego.” -----

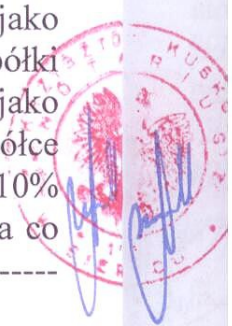
14/ § 21 ust. 3 otrzymuje brzmienie: -----

„3. W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać  
 wszystkie dokumenty spółki, żądać od Zarządu i pracowników sprawozdań i  
 wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku spółki.” -----

15/ § 23 otrzymuje brzmienie: -----

- „1. Zarząd Towarzystwa składa się z od jednej do trzech osób. Liczbę członków  
 Zarządu określa Zgromadzenie Wspólników. -----
2. Zarząd Spółki powoływany jest na czas nieoznaczony. -----
3. Zarząd może ustanowić prokurentów. Ustanowienie prokury wymaga zgody  
 wszystkich członków Zarządu, odwołać zaś prokurę może każdy członek  
 Zarządu. -----
4. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami Spółki  
 określa regulamin zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników. -----
5. Członek Zarządu nie może bez zgody Spółki zajmować się interesami  
 konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako  
 wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki  
 kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako  
 członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce  
 kapitałowej w przypadku posiadania przez członka Zarządu co najmniej 10%  
 (dziesięć procent) udziałów lub akcji tej spółki albo prawa do powołania co  
 najmniej jednego członka Zarządu.” -----

16/ w § 26 ust. 1 lit. a/ otrzymuje brzmienie: -----



„a/ zaciągnięciem kredytów i pożyczek oraz zobowiązań związanych z wydatkiem inwestycyjnym oraz udzieleniem gwarancji i poręczeń - w każdym przypadku, gdy wysokość zobowiązania z tego tytułu przekracza 60% (sześćdziesiąt procent) kapitału zakładowego.” -----

17/ § 29 otrzymuje brzmienie: -----

„Rok obrotowy Towarzystwa pokrywa się z rokiem kalendarzowym.”

18/ § 30 otrzymuje brzmienie: -----

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

19/ w § 31 ust. 3 wprowadza się następującą zmianę: -----

skreśla się wyraz „Zarządu”. -----

20/ § 34 otrzymuje brzmienie:-----

„Termin i miejsce składania wniosku podawany jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Towarzystwa i Urzędu Miejskiego w Sierpcu.” -----

21/ § 35 otrzymuje następujące oznaczenie i brzmienie: -----

„1. Najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Towarzystwa, 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 (jeden i trzy dziesiąte) przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie, na terenie którego znajdują się mieszkania do wynajęcia ogłoszonego przez Prezesa GUS, przed dniem zawarcia umowy najmu więcej niż: -----

a/ o 20% (dwadzieścia procent) w jednoosobowym gospodarstwie domowym, -----

b/ o 80% (osiemdziesiąt procent) w dwuosobowym gospodarstwie domowym, -----

c/ o dalsze 40% (czterdzieści procent) na każdą osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób”. -----



22/ w § 35 dodaje się ust. 2., 3. i 4. o następującej treści: -----

„2. Towarzystwo 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 najęcie się ubiega. -----

3. Towarzystwo 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. -----

4. Towarzystwo 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.” -----

23/ § 43 ust. 3 lit. a i b otrzymują brzmienie: -----

„a) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w art. 30 ust.3 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, lub gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 2 pkt 2 tej ustawy, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 30 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego; -----

b) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% (dwieście procent) czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.” -----

24/ w § 43 ust. 3 lit. c skreśla się. -----

25/ § 45 ust. 1 otrzymuje brzmienie: -----



„1. Zasady najmu stosowane w Towarzystwie reguluje: -----

1/ ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 255), -----

2/ ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), -----

3/ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)” -----

26/ w § 46 ust. 6 otrzymuje brzmienie: -----

„6. W zakresie nieuregulowanym niniejszym aktem założycielskim Spółki do najmu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa stosuje się przepisy: -----

- ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 255), -----
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), -----
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)” -----

Uchwała została podjęta jednogłośnie. -----

### **Uchwała Nr 06/2013**

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą:**

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego**

**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu z siedzibą w Sierpcu  
z dnia 10 lipca 2013r.**

**w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego aktu założycielskiego Spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu z siedzibą w Sierpcu postanawia przyjąć tekst jednolity aktu założycielskiego spółki uwzględniający wszystkie zmiany powstałe w okresie między wpisaniem spółki do dotychczasowego rejestru a dniem 10 lipca 2013r. wynikające z: -----

- *Aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością sporządzonej w dniu 15 października 1999r. przez Notariusza Krzysztofa Kuskowskiego w formie aktu notarialnego Nr Repertorium A 3964/99; -----*
- *Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 09/02 z dnia 26 sierpnia 2002r. w sprawie zmiany aktu*

założycielskiego spółki zaprotokołowanej przez Notariusza Krzysztofa Kuskowskiego w formie aktu notarialnego Nr Repertorium A 3105/2002; -----

- Uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 01/03 i 02/03 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany aktu założycielskiego spółki zaprotokołowanych przez Notariusza Krzysztofa Kuskowskiego w formie aktu notarialnego Nr Repertorium A 137/2003; -----
- Uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 06/03 i 07/03 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany aktu założycielskiego spółki zaprotokołowanych przez Notariusza Krzysztofa Kuskowskiego w formie aktu notarialnego Nr Repertorium A 4989/2003; -----
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 02/2004 w sprawie zmiany aktu założycielskiego spółki zaprotokołowanej przez Notariusza Krzysztofa Kuskowskiego w formie aktu notarialnego Nr Repertorium A 1360/2004; -----
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 08/05 w sprawie zmiany aktu założycielskiego spółki zaprotokołowanej przez Notariusza Krzysztofa Kuskowskiego w formie aktu notarialnego Nr Repertorium A 6638/2005; -----
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Nr 05/2013 w sprawie zmiany aktu założycielskiego spółki, podjętej w dniu dzisiejszym -----

w następującym brzmieniu: -----

## AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Marek Andrzej Kośmider i Kajetan Dobrosielski działający w imieniu Gminy Miasta Sierpc oświadczyli, że zawierają Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej "Spółką" . -----

### I. Postanowienia ogólne. -----

#### § 1

Spółka prowadzona będzie pod firmą: **Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu**. Spółka może używać skrótu: **T. B. S. Sp. z o.o. w Sierpcu**. -----



## § 2

1. Towarzystwo działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. -----
2. Na obszarze swojego działania Towarzystwo może otwierać, powoływać i prowadzić oddziały i przedstawicielstwa . -----

## § 3

Siedzibą Towarzystwa jest miasto Sierpc. -----

## § 4

1. Czas trwania Towarzystwa jest nieograniczony. -----
2. Towarzystwo działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 255), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236), przepisów ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000r. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) oraz niniejszego aktu założycielskiego. -----

## II. Przedmiot działalności Spółki. -----

## § 5

1. Przedmiotem działalności Towarzystwa 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 Towarzystwa;
  - 4/ sprawować, na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa, 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 Towarzystwa, -----
- e/ zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe lub inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli. -----

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: -----

- 1/ roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z, -----
- 2/ rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z, -----
- 3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z, -----
- 4/ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z, -----
- 5/ zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z, -----
- 6/ wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z, -----
- 7/ wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z, -----
- 8/ wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z, -----
- 9/ tynkowanie – PKD 43.31.Z, -----
- 10/ zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z, -----
- 11/ posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z, -----
- 12/ malowanie i szklenie – PKD 43.34.Z, -----
- 13/ wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z. -----

## § 6

1. Towarzystwo może zawierać umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań z: -----
  - a/ pracodawcą działającym w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, -----
  - b/ osobą prawną mającą interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nią osoby trzecie, -----
  - c/ osobą fizyczną, która będzie najemcą mieszkania uwzględniając, że najemca lokalu mieszkalnego wskazany w umowie partycypacji musi spełniać wymogi dla zawarcia umowy najmu lokali, o których mowa w art. 30 ust.1 i 1a ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych

1a

1b.

2.1

Sp

III

Ka

dzi

trz

pię

1

(st

pię

2.

osi

po:

sie

nie

ew

pię

dzi

- formach popierania budownictwa mieszkaniowego, -----
- d/ powiatem, gminą lub związkiem międzygminnym, działającymi w celu podnajmowania, bez konieczności uzyskiwania zgody Towarzystwa, lokali mieszkalnych osobom fizycznym. -----
- 1a. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 5% (pięć procent) kosztów jego budowy, a w przypadku partycypacji osoby fizycznej, która będzie najemcą lokalu, nie może przekroczyć 30% (trzydzieści procent) tych kosztów. -----
- 1b. Pracodawcy, a także inne osoby, które, zgodnie z ust. 1 lit. a i b, zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, z wyłączeniem powiatu, gminy i związku międzygminnego, mogą bez zgody Towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców. ----
2. Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w kosztach budowy mieszkań . -----

### § 7

Spółka zamieszcza swoje ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. --

### III. Kapitał Spółki. -----

### § 8

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1691000 (słownie: jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy) złotych i dzieli się na 3382 (słownie: trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa) równe i niepodzielne udziały po 500 (słownie: pięćset) złotych każdy. -----

### § 9

1. W powyższym kapitale zakładowym Gmina Miasto Sierpc obejmuje 3382 (słownie: trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa) udziały po 500 (słownie: pięćset) złotych każdy. -----

2. Kapitał zakładowy do kwoty 5238 (słownie: pięć tysięcy dwieście trzydzieści osiem) złotych pokryty jest gotówką, w części wkładem niepieniężnym w postaci udziału 85470/102710 (słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt łamane przez sto dwa tysiące siedemset dziesięć) części w nieruchomości, położonej w Sierpcu przy ul. Poziomkowej Nr 2, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1754/12 (słownie: jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt cztery łamane przez dwanaście) o powierzchni 972 (słownie: dziewięćset siedemdziesiąt dwa) metry kwadratowe, zabudowanej budynkiem

wielorodzinnym, dla której w Sądzie Rejonowym w Sierpcu IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw. 21878 (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem), w części wkładem niepieniężnym w postaci niezabudowanej nieruchomości, położonej w Sierpcu przy ul. Płockiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 2725/5 (słownie: dwa tysiące siedemset dwadzieścia pięć łamane przez pięć) o powierzchni 0,5022 ha (słownie: pięćdziesiąt arów i dwadzieścia dwa metry kwadratowe), dla której w Sądzie Rejonowym w Sierpcu IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw. 22739 (słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset trzydzieści dziewięć), a w pozostałej części wkładem niepieniężnym w postaci niezabudowanej nieruchomości, położonej w Sierpcu przy ul. Paderewskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 3990 (słownie: trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt) o powierzchni 0,5168 ha (pięćdziesiąt jeden arów i sześćdziesiąt osiem metrów kwadratowych). -----

3. Każdy Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. -----

### § 10

1. Podwyższenie kapitału zakładowego zarówno w drodze wniesienia aportów rzeczowych jak i gotówki może nastąpić w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. Uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego do maksymalnej kwoty 20.000.000zł (dwadzieścia milionów złotych) podjęte w terminie do dnia 31 grudnia 2023r. nie powodują zmiany umowy Spółki. -----
2. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze podwyższenia wartości istniejących udziałów albo poprzez utworzenie nowych udziałów. --
3. Pierwszeństwo w objęciu podwyższonego kapitału mają Wspólnicy - Założyciele Towarzystwa. -----

### § 11

Uchwała Zgromadzenia Wspólników może zobowiązać Wspólników do dopłat nie przekraczających pięciokrotnej wysokości udziałów objętych przez Wspólników. -----

### § 12

1. Jeżeli żaden ze Wspólników nie zechce nabyć udziałów przeznaczonych do zbycia, przeniesienie własności tych udziałów na osoby trzecie wymaga zgody Rady Nadzorczej. -----
2. Jeżeli Rada Nadzorcza odmawia wydania zezwolenia wówczas powinna wskazać nabywcę udziałów przeznaczonych do zbycia w ciągu trzech miesięcy od dnia zwrócenia się o zezwolenie, po upływie których udziały mogą być zbyte bez zezwolenia. -----

1. To  
uc  
rer  
teg  
2. To  
wy

IV. O

Orgar  
1. Zg  
2. Rac  
3. Zar

1. Zg  
2. Zv  
Zar  
3. Na  
Zar  
(trz  
4. Rad  
Wsp  
ust.  
wsk  
od v

5. WSp  
żad  
umi  
Zgr  
mies  
6. Zgr

Do kon  
1. Rozp

### § 13

1. Towarzystwo może tworzyć fundusze i kapitały zapasowe stosownie do uchwał Zgromadzenia Wspólników, w tym między innymi fundusz remontowy, na którym będą lokowane odpisy na remonty kapitalne. Środki tego funduszu nie będą przeznaczone na inne cele. -----
2. Towarzystwo może ponownie inwestować uzyskane dochody z działalności wymienionej w § 5 w celu gromadzenia funduszu inwestycyjnego. -----

## IV. Organy Spółki. -----

### § 14

Organami Towarzystwa są: -----

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

### § 15

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest corocznie przez Zarząd najpóźniej do końca miesiąca czerwca każdego roku. -----
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest również przez Zarząd w miarę potrzeby lub na wniosek Rady Nadzorczej w ciągu 30 (trzydzieści) dni od jego złożenia. -----
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w § 15 ust.2 niniejszego aktu założycielskiego oraz w wypadku gdy uzna to za wskazane, a Zarząd nie zwoła Zgromadzenia w terminie 30 (trzydzieści) dni od wypadku złożenia wniosku przez Radę Nadzorczą. -----
5. Wspólnicy posiadający co najmniej 10% (dziesięć procent) udziałów mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Zgromadzenia Wspólników. Żądanie takie winno być złożone Zarządowi z miesięcznym wyprzedzeniem. -----
6. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Towarzystwa. -----

### § 16

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy: -----

1. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej. -----

2. Zatwierdzenie bilansu i rachunku zysków i strat za rok ubiegły. -----
3. Udzielenie Zarządowi i Radzie Nadzorczej absolutorium. -----
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia wpływów lub pokrycia strat, wysokości odpisu na fundusze i kapitał zapasowy, wysokości i kwot na umorzenie udziałów. -----
5. Podejmowanie postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru, a także w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystwa. -----
6. Podjęcie uchwały o zbyciu lub wydzierżawieniu przedsiębiorstwa Spółki. ----
7. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Towarzystwa oraz wyznaczenia likwidatora. -----
8. Podejmowanie uchwał o zbyciu nieruchomości należących do Towarzystwa.
9. Wybór i odwołanie Rady Nadzorczej. -----
10. skreślony. -----
11. Podejmowanie uchwał w sprawie zmian w akcie założycielskim Spółki, w tym również podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego. -----
12. Zatwierdzanie regulaminów przedsiębiorstwa Spółki oraz regulaminu Zarządu i Rady Nadzorczej. -----
13. Ustalenie regulaminu i porządku obrad Zgromadzenia Wspólników. -----
14. skreślony. -----
15. Podejmowanie innych uchwał stanowiących, przewidzianych aktami prawnymi wymienionymi w § 4 ust. 2 niniejszego aktu założycielskiego oraz rozstrzyganie spraw wnoszonych przez Wspólników, Radę Nadzorczą lub Zarząd. -----

### § 17

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych bez względu na ilość reprezentowanych udziałów poza wypadkami, kiedy przepisy Kodeksu spółek handlowych przewidują podejmowanie uchwał kwalifikowaną większością głosów. -----
2. Głosowanie jest jawne. -----
3. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Poza tym należy zarządzić tajne głosowanie na żądanie choćby jednego ze Wspólników obecnych lub reprezentowanych na Zgromadzeniu Wspólników. -----

### § 18

1. Ra  
od  
Na  
Na  
po  
prz  
2. Ka  
3. Po  
doz  
4. skr  
5. K  
wp

Wyłą

1. F  
Wi  
2. skr  
3. U  
prz  
poc  
Wi  
4. Uc  
zos  
terr

(pie  
Wi  
5. Czł  
6. Czł  
wy  
Ws  
7. Org  
okr  
Ws

1. Rac  
szcz



1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej trzech członków wybieranych i odwoływanych uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres indywidualnej kadencji. Członkowie Rady Nadzorczej reprezentujący w spółce jednostkę samorządu terytorialnego są powoływani spośród osób, które złożyły egzamin w trybie przewidzianym w przepisach o komercjalizacji i prywatyzacji. -----
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. -----
3. Ponowny wybór członków ustępującej Rady Nadzorczej do nowej Rady jest dozwolony . -----
4. skreślony. -----
5. Każda z gmin, na obszarze których działa Towarzystwo, ma prawo wprowadzić do Rady Nadzorczej po jednym swoim przedstawicielem. -----

### § 19

Wyłącza się indywidualną kontrolę Wspólnika. -----

### § 20

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza. -----
2. skreślony. -----
3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby oddanych, głos Przewodniczącego liczy się podwójnie, zaś w razie jego nieobecności podwójnie liczy się głos Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
4. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważnie podjęta, jeżeli na posiedzenie Rady zostali zaproszeni wszyscy jej członkowie przynajmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia i w posiedzeniu uczestniczy co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) + 1 (jeden) członków Rady, w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. -----
5. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście. -----
6. Członkostwo i pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej jest odpłatne. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Zgromadzenie Wspólników. -----
7. Organizację Rady Nadzorczej i sposób wykonywania przez nią obowiązków określi uchwalony przez nią, a zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników regulamin. -----

### § 21

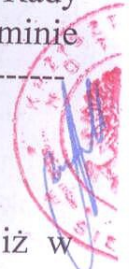
1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Towarzystwa, a w szczególności : -----

- a/ bada bilans oraz rachunek zysków i strat zarówno co do zgodności z dokumentami jak i stanem faktycznym, bada sprawozdania Zarządu z działalności Towarzystwa, analizuje i opiniuje wnioski Zarządu w sprawie przeznaczenia wpływów, źródeł i sposobów pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze oraz przedstawia opinie w tych sprawach Zgromadzeniu Wspólników, -----
- b/ przedstawia swe stanowisko we wszystkich sprawach mających być przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników, -----
- c/ powołuje i odwołuje członków Zarządu, -----
- d/ ustala wynagrodzenie dla członków Zarządu, za wyjątkiem wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu. Wynagrodzenie dla Prezesa Zarządu ustala Burmistrz Miasta Sierpca, -----
- e/ nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy z Prezesem Zarządu, -----
- f/ dokonuje wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego. -----
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto: -----
- a/ wnioskowanie lub zwoływanie zwyczajnych lub nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników stosownie do postanowień § 15 ust. 3 i 4 niniejszego aktu założycielskiego, -----
- b/ nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników, -----
- c/ podejmowanie uchwał we wszystkich sprawach spornych wynikających z działalności Towarzystwa, a nie zastrzeżonych do kompetencji i innych organów Towarzystwa, uchwalanie wieloletnich programów rozwoju Towarzystwa. -----
3. W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty spółki, żądać od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku spółki. -----
4. Rada Nadzorcza powinna zwoływać posiedzenia nie rzadziej niż raz na trzy miesiące, a nadto na każde żądanie Zarządu, Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego lub co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej z podaniem przyczyn i przedmiotu posiedzenia. Przewodniczący Rady Nadzorczej zobowiązany jest do zwołania takiego posiedzenia w terminie 14 (czternaście) dni od zgłoszenia wniosku. -----

## § 22

Marek Andrzej Kośmider i Kajetan Dobrosielski oświadczyli, iż w skład pierwszej Rady Nadzorczej zostali w głosowaniu tajnym wybrani: -----

1. Marek Kośmider. -----
2. Bogdan Żmijewski. -----
3. Andrzej Gašiorowski. -----



1. Za  
Na  
a/  
v  
k  
6  
b/k

Marek Andrzej Kośmider i Kajetan Dobrosielski zapewnili, iż osoby powołane w skład Rady Nadzorczej wybór przyjęły. -----

### § 23

1. Zarząd Towarzystwa składa się z od jednej do trzech osób. Liczbę członków Zarządu określa Zgromadzenie Wspólników. -----
2. Zarząd Spółki powoływany jest na czas nieoznaczony. -----
3. Zarząd może ustanowić prokurentów. Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich członków Zarządu, odwołać zaś prokurę może każdy członek Zarządu. -----
4. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami Spółki określa regulamin zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników. -----
5. Członek Zarządu nie może bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej w przypadku posiadania przez członka Zarządu co najmniej 10% (dziesięć procent) udziałów lub akcji tej spółki albo prawa do powołania co najmniej jednego członka Zarządu. -----

### § 24

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu - jednoosobowo, albo dwaj członkowie Zarządu łącznie, albo też jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem. -----

### § 25

Do kompetencji Zarządu Towarzystwa należą wszelkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów Kodeks spółek handlowych oraz zapisy niniejszego aktu założycielskiego Spółki. -----

### § 26

1. Zarząd Towarzystwa zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia Rady Nadzorczej przed dokonaniem następujących czynności: -----
  - a/ zaciągnięciem kredytów i pożyczek oraz zobowiązań związanych z wydatkiem inwestycyjnym oraz udzieleniem gwarancji i poręczeń - w każdym przypadku, gdy wysokość zobowiązania z tego tytułu przekracza 60% (sześćdziesiąt procent) kapitału zakładowego, -----
  - b/ korzystaniem z funduszu inwestycyjnego, -----

c/ prowadzeniem działalności nie związanej bezpośrednio z budową i eksploatacją mieszkań na wynajem. -----

### § 27

Zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy określa Zarząd. -----

## V. Gospodarka Spółki. -----

### § 28

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

### § 29

Rok obrotowy Towarzystwa pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----

### § 30

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.

### § 31

1. Kwalifikacji osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego dokonuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Zgromadzenie Wspólników. -----
2. Członkami w/w komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Towarzystwa. -----
3. Komisja składa się z dwóch przedstawicieli Gminy, na obszarze której wybudowane zostały lokale mieszkalne, jednego przedstawiciela organu opieki społecznej i jednego przedstawiciela Towarzystwa. -----

### § 32

Podstawą kwalifikacji jest złożenie w Towarzystwie przez osobę ubiegającą się o najem lokalu wniosku zawierającego: -----

a/ wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, -----

b/ dek  
miesia  
c/ in  
zgłosz

1. Mi  
osc  
zar  
w t  
2. W  
po  
sta  
oś  
lol

Termi  
formie  
Sierpe

1. N  
być v  
1  
v  
n  
2  
p  
v  
n  
z

2. Tow  
posiad

- b/ deklarację o dochodach gospodarstwa domowego wnioskodawcy z ostatniego miesiąca, poprzedzającego datę złożenia wniosku, -----
- c/ informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania. -----

### § 33

1. Mieszkanie należące do zasobów Towarzystwa może być wynajmowane osobom fizycznym, jeżeli osoby te oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. -----
2. Wnioskodawca oraz każda osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiadająca w dniu złożenia wniosku tytuł prawny /umowę najmu/ do lokalu stanowiącego własność Gminy, obowiązana jest dołączyć do wniosku oświadczenie o zobowiązaniu do opuszczenia tego lokalu z dniem objęcia lokalu należącego do zasobów Towarzystwa. -----

### § 34

Termin i miejsce składania wniosku podawany jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Towarzystwa i Urzędu Miejskiego w Sierpcu. -----

### § 35

1. Najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Towarzystwa, 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 (jeden i trzy dziesiąte) przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie, na terenie którego znajdują się mieszkania do wynajęcia ogłoszonego przez Prezesa GUS, przed dniem zawarcia umowy najmu więcej niż: -----

a/ o 20% (dwadzieścia procent) w jednoosobowym gospodarstwie domowym, -----

b/ o 80% (osiemdziesiąt procent) w dwuosobowym gospodarstwie domowym, -----

c/ o dalsze 40% (czterdzieści procent) na każdą osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób. -----

2. Towarzystwo 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 najem się ubiega. -----

3. Towarzystwo 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 czternaściorga dzieci. -----
4. Towarzystwo 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 czternaściorga dzieci. -----

### § 36

Kwalifikacja przyszłych najemców lokali mieszkalnych należących do zasobów Spółki, spełniających warunki określone w § 35, prowadzona będzie z uwzględnieniem następujących priorytetów: -----

1. Osoby fizyczne, wskazane przez pracodawcę lub inne osoby, które zawarły w tym celu z Towarzystwem umowę o partycypacji w kosztach budowy lokalu lub które same będą najemcą lokalu i zawarły umowę o partycypacji. -----
2. Osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność Gminy, które zobowiązały się opuścić ten lokal z dniem objęcia lokalu należącego do zasobów Spółki. -----
3. Osoby umieszczone na listach osób uprawnionych do objęcia lokalu komunalnego. -----
4. Ponadto Komisja Mieszkaniowa kwalifikuje wnioski o prawo do wynajmowania mieszkania kierując się następującymi kryteriami: -----
  - a/ długością oczekiwania na przydział mieszkania komunalnego, -----
  - b/ przebywaniem w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych /duże zagęszczenie, brak podstawowego wyposażenia technicznego/, -----
  - c/ zajmowaniem mieszkania w budynku wyłączonym z użytkowania decyzją nadzoru budowlanego, -----
  - d/ wykwaterowaniem w związku z realizacją budownictwa przez Spółkę, -----
  - e/ szczególnymi względami społecznymi, -----
  - f/ szczególną przydatnością dla Gminy. -----

O ważności poszczególnych kryteriów decyduje kolegalnie Komisja

Po z  
listy  
ogłas  
Gmin

1. W  
ni  
po  
ro  
2. W  
mo

Kom  
oraz  
wnio

Po r  
zakw

W c  
mies  
potw

Osob  
obow  
wpły

VII.

Mieszkaniowa. -----

### § 37

Po zakończeniu procedury kwalifikacji, Komisja Mieszkaniowa tworzy projekt listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokali należących do zasobów Spółki i ogłasza go poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Towarzystwa oraz Urzędu Gminy właściwego dla położenia lokali. -----

### § 38

1. W terminie 14 (czternaście) dni od daty zamieszczenia listy osobom, które nie zostały umieszczone na liście, przysługuje prawo wystąpienia za pośrednictwem Zarządu Spółki do Komisji Mieszkaniowej, o ponowne rozpatrzenie ich wniosku. -----
2. Wnioski o ponowne rozpatrzenie złożone po upływie terminu, o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu nie podlegają rozpatrzeniu. -----

### § 39

Komisja zobowiązana jest rozpatrzyć wystąpienia, o których mowa w § 38 ust.1, oraz poinformować zainteresowanych w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku w tej sprawie w Towarzystwie. -----

### § 40

Po rozpatrzeniu wystąpień, o których mowa w § 38 ust.1, projekt listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu, staje się listą ostateczną. -----

### § 41

W dniu zawarcia umowy najmu osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego ma obowiązek przedstawienia Zarządowi Spółki dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w § 35. -----

### § 42

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

**VII. Zasady najmu.** -----

## § 43

1. Najemca jest obowiązany składać Towarzystwu 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 Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. -----
2. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie Towarzystwa przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania. -----
3. W razie: -----
  - a) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w art. 30 ust.3 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, lub gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego; -----
  - b) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% (dwieście procent) czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana, -----
  - c/ skreślony. -----
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 składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Towarzystwa, stosuje się odpowiednio właściwe przepisy dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych. -----

## § 44

Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu regulują właściwe przepisy. -----

1. Zasa

2. W  
mak  
więl  
obli

VIII. C

1. Czy  
Wsp  
wła:2. Tow  
mie  
uży  
a/ p  
b/ t  
c/ s3. Śro  
na  
Mo  
mie4. Cz  
nie5. W  
prz6. W  
najmu•  
buc



## § 45

1. Zasady najmu stosowane w Towarzystwie reguluje: -----
  - 1/ ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 255), -----
  - 2/ ustawa 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.), -----
  - 3/ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). -----
2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do Towarzystwa maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem nie może być większa w skali roku niż 4% (cztery procent) wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według obowiązujących przepisów. -----

## VIII. Czynsze. -----

## § 46

1. Czynsze najmu w zasobach Towarzystwa są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników i są kalkulowane tak, że ich suma dla całych zasobów, będących własnością Towarzystwa, pokrywa koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na budowę. -----
2. Towarzystwo przy ustalaniu propozycji stawek czynszów dla poszczególnych mieszkań uwzględnia czynniki zwiększające lub zmniejszające wartość użytkową mieszkania, w szczególności takie jak: -----
  - a/ położenie mieszkania w budynku, -----
  - b/ typ mieszkania, -----
  - c/ stan techniczny budynku. -----
3. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty winny być gromadzone na wydzielonych kontach w bankach lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być używane jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych. -----
4. Czynsze za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę obiektów użytkowych nie podlegają regulacjom ustawowym. -----
5. Wpływy z czynszów, o których mowa w ust.4 niniejszego paragrafu przeznaczone są na cele statutowe Towarzystwa. -----
6. W zakresie nieuregulowanym niniejszym aktem założycielskim Spółki do najmu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa stosuje się przepisy:
  - ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 255), -----

- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), -----
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). -----

## IX. Postanowienia końcowe. -----

### § 47 skreślony

### § 48

Wypisy niniejszego aktu należy wydawać Wspólnikom, Spółce oraz Urzędowi Skarbowemu w Sierpcu w dowolnej ilości. -----

### § 49

Koszty zawarcia umowy i wpisu Spółki do rejestru handlowego ponosi Spółka".

Uchwała została podjęta jednogłośnie. -----

§ 5. Przewodniczący stwierdził prawidłowość podjętych uchwał. -----

§ 6. Na tym Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zakończono. ----

Do protokołu załączono listę obecności. -----

§ 7. Wypisy aktu notarialnego należy wydawać Wspólnikom oraz Spółce w dowolnej ilości. -----

§ 8. Koszty aktu ponosi Spółka. -----

§ 9. Pobrano: -----

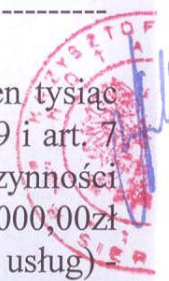
1/ podatek od czynności cywilnoprawnych w kwocie 1.515,00zł (jeden tysiąc pięćset piętnaście złotych) na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 8 lit. b/ i ust. 9 i art. 7 ust. 1 pkt 9 Ustawy z dnia 09 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. z 2010r. Dz. Nr 101, poz. 649 z późn. zm.) - [306.000,00zł - 2.452,62zł (wynagrodzenie notariusza wraz z podatkiem od towarów i usług) 250,00zł (opłata sądowa związana z wpisem zmiany aktu założycielskiego Spółki do KRS) - 250,00zł (opłata za zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ogłoszenia o wpisie) = 303.047,38zł x 0,5% = 1.515,2369zł], ----

2/  
dzien  
Rozp  
148,  
+ 23  
złoty  
marc

sześć

osob

Sprav  
maks  
art. 1  
535 z



2/ wynagrodzenie w kwocie 1.994,00zł (jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote) na podstawie §§ 1, 2 ust.1 i 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz. U. Nr 148, poz. 1564 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej + 23% podatku VAT w kwocie 458,62zł (czterysta pięćdziesiąt osiem i 62/100 złotych) na podstawie art. 146a Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r. (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.). -----

Łącznie pobrano kwotę: 3.967,62zł (trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt siedem i 62/100 złotych). -----

Tożsamość Pana Marka Kośmidra notariusz ustalił na podstawie dowodu osobistego ASV 379853. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

#### NA ORYGINALE WŁAŚCIWE PODPISY

Repertorium A Nr .....<sup>4035</sup>...../2013

Wypis/Odpis ten wydaję <sup>Społecz</sup>.....

Pobrano wynagrodzenie w kwocie **162,00zł** na podstawie § 12 ust.1 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz. U. Nr 148, poz. 1564 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej + 23% podatku VAT w kwocie **37,26zł** na podstawie art. 146a Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r. (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.). -----

Razem **199,26zł**

**Sierpiec, dnia 10 lipca 2013r.**

NOTARIUSZ  
Krzysztof Kuskowski

