23.05.1997r. Rep A nr 6596/1997 Bernadety Połeć – notariusza w Słupsku (z późniejszymi zmianami) o następującej treści:----------

UCHWAŁA Nr 3/2017

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą

Spółki Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Słupsku

z dnia 31 lipca 2017r.

---

w przedmiocie ***przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki***

---

§ 1 ----------

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki przyjmuje tekst jednolity umowy Spółki Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Słupsku następującym brzmieniu: ----------

TEKST JEDNOLITY AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO

„Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego"

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

zawartego w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 6596/1997 z dnia 23 maja 1997 r., w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 10806/2000 z dnia 02 października 2000 r., w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 4217/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r., w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 1085/2002 z dnia 08 października 2002 r., w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 6853/2004 z dnia 21 czerwca 2004 r., w Akcie

notarialnym repertorium „A" Nr 5849/2005 z dnia 24 czerwca 2005 r., w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 14634/2006 z dnia 22 grudnia 2006 r., w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 3914/2008 z dnia 23 kwietnia 2008 r., w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 514/2010 z dnia 22 stycznia 2010 r., w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 3369/2017 z dnia 11 maja 2017 r., w Akcie notarialnym repertorium „A" Nr 4077/2017 z dnia 13 czerwca 2017 r ----------

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Jerzy Mazurek i Jerzy Wandzel działając w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 października 1996 roku, numer XXVII/299/96, powołaną w komparycji niniejszego aktu oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką" - w trybie art. 158 i następnych Rozporządzenia Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 czerwca 1934 roku - Kodeks handlowy. ----------

§ 2

1. Firma Spółki brzmi: ----------
„SŁUPSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO" ----------
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Słupsku. ----------
2. Spółka może używać skrótu firmy: Słupskie T.B.S. Sp. z o.o. ----------
Dotyczy to wszelkich używanych znaków, napisów oraz papierów firmowych i wartościowych. ----------

§ 3

Skreśla się treść paragrafu 3. ----------

§ 4

Siedzibą Spółki jest miasto Słupsk. ----------

§ 5

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczpospolitej Polskiej. ----------

§ 6

Na obszarze swojego działania Spółka może otwierać, powoływać i prowadzić oddziały oraz inne dozwolone prawem jednostki organizacyjno-gospodarcze, zakładać lub przystępować do innych spółek krajowych i zagranicznych. ----------

§ 7

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. ----------

§ 8

Spółka działa na podstawie 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.), 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.), przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2004 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) o najmie, przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43. z późn. zm.) przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.) oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego Spółki. ----------

II. Przedmiot działalności Spółki i jej zadania

§ 9

Zadaniem Spółki jest rozszerzenie możliwości zaspakajania potrzeb mieszkaniowych rodzin, których nie stać na budowę lub kupno własnego mieszkania, poprzez budowę dla nich mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. W działalności tej Spółka będzie miała na uwadze społeczną i finansową sytuacje rodzin ubiegających się o mieszkania w jej zasobach, jak również ułatwienie możliwości uzyskania mieszkania rodzinom poszukującym pracy. To zadanie Spółka będzie realizować w uzgodnieniu z Gminą, na terenie której prowadzi swą działalność. ----------

§ 10

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

2. Spółka może również: ----------
   1) Nabywać budynki mieszkalne; ----------
   2) Przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokojenie 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 nie stanowiącymi własności Spółki, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych; ----------
   5) Spółka może również 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 infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego; ----------
      d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki. ----------
3. Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2 jest: ----------
   1) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - **PKD 68.10.Z,** ----------
   2) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - **PKD 68.32.Z,** ----------
   3) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - **PKD 68.20.Z,** ----------
   4) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - **PKD 41.20.Z,** ----------
   5) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych - **PKD 43.11.Z,** ----------
   6) Przygotowanie terenu pod budowę - **PKD 43.12.Z,** ----------
   7) Wykonywanie instalacji elektrycznych - **PKD 43.21.Z,** ----------
   8) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych - **PKD 43.22.Z,** ----------
   9) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych - **PKD 43.29.Z,** ----------

10) Tynkowanie **PKD 43.31.Z,** ----------

11) Zakładanie stolarki budowlanej - **PKD 43.32.Z,** ----------

12) Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowanie ścian - **PKD 43.33.Z,** ----------

13) Malowanie i szklenie - **PKD 43.34.Z,** ----------

14) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych i wykończeniowych - **PKD 43.39.Z,** --

15) Wykonywanie konstrukcji pokryć dachowych - **PKD 43.91.Z,** ----------

16) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane - **PKD**

§ 11

1. Spółka zgodnie z art. 29 i 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. - o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego może zawierać z pracodawcami działającymi w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, z osobami prawnymi mającymi interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie a także z osobami fizycznymi, które będą najemcami lokalu mieszkalnego, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. ----------
2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób fizycznych, o których mowa w ust. 1, nie może przekroczyć **25%** kosztów budowy tego lokalu. ----------
3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 2, podlega zwrotowi najemcy nie później jednak 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 tego lokalu. ----------
4. W przypadku gdy umowa uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, nie później jednak niż w terminie, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu. ----------
5. Towarzystwo może uzależnić umowę najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy. ----------
6. „Pracodawcy, a także osoby prawne, które zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy

mieszkań, mogą bez zgody Towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców". ----------

7. „Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych określi szczegółowo sposób rozliczeń z tytułu udziału pracodawców, osób prawnych i fizycznych w kosztach budowy tych mieszkań". ----------

§ 12

Dochody nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność statutową Spółki określoną w § 10 niniejszego aktu założycielskiego a w szczególności na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółki i budowę lub kupno mieszkań na wynajem. ----------
Dopuszczalne jest inwestowanie uzyskanych dochodów w inne przedsięwzięcia określone w akcie założycielskim Spółki w celu gromadzenia funduszu inwestycyjnego. ----------

§ 13

Spółka ma prawo ubiegać się o kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.---------

§ 14

Mieszkania budowane przez Spółkę z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego podlegają regulacjom określonym w rozporządzeniu wykonawczym wydanym na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, oraz przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. Nr 251 poz. 1844 z późn. zm.).----------

§ 15

Wymagane przez prawo ogłoszenia Spółki zamieszczane będą w codziennej prasie lokalnej z wyjątkiem przypadków wymienionych w art. 1, ust. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 1995 r. - o wydawaniu Monitora Sądowego i Gospodarczego. ----------

III. Zasady najmu

§ 16

1. Mieszkania należące do zasobów Spółki mogą być wynajmowane osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania jeżeli: ----------

1) osoby te nie posiadają w dniu objęcia lokalu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, ----------
2) osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania związana jest z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega, ----------
3) dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli średni miesięczny dochód z gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art.29a ust. 1, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, 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. ----------
4) dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego w innych przypadkach niż wskazane w pkt. 3 nie przekracza: ----------
   a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, ----------
   b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, ----------
   c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym, ----------
   d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym, ----------

e) 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2. ----------

5) dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu środków własnych Spółki, kwot partycypacji przyszłych najemców oraz środków przyszłych właścicieli, średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż: ----------

a) o 40% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, ----------

b) o 100% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, ----------

c) o 150% w trzyosobowym gospodarstwie domowym, ----------

d) o dalsze 50% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie. ----------

2. Ustala się priorytety kwalifikacji przyszłych najemców określonych w ust. 1 wg następującej kolejności: ----------

1) osoby wskazane do zamieszkania przez partycypującego na podstawie art. 29 ustawy z dnia 26 października 1995 r. - o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i osób określonych w atr.29a ust. 1 tej ustawy, ----------

2) najemcy zajmujący samodzielne lokale w zasobach komunalnych, którzy wyzbędą się tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego, ----------

3) osoby niezbędne dla miasta Słupska z uwagi na potrzeby kadrowe, które spełniają warunki kwalifikacji przyszłych najemców w ramach STBS wymienione w ust. 1 pkt 5. ----------

3. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Spółce są rozpatrywane przez 3 osobową komisję składającą się z ----------

1) przedstawiciela Prezydenta Miasta Słupska, ----------

2) przedstawiciela Spółki, ----------

3) przedstawiciela organu opieki społecznej. ----------

Członków komisji wyznaczają: ----------

1) rezydent Miasta Słupska, ----------

2) Rada Nadzorcza Spółki, ----------

3) organ opieki społecznej. ----------

4. Członkami komisji, o której mowa w ustępie poprzedzającym nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej Spółki. ----------

5. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana przedstawić Spółce zaświadczenie właściwego miejscowego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz przez osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania. ----------

6. Najemca jest zobowiązany składać Spółce raz na dwa lata, w terminie do 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzedzającym oraz informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. ----------

7. W razie: ----------

1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, po rozwiązaniu umowy najmu, 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. 6, Spółka może wypowiedzieć umowę w części dotyczącej czynszu; ----------

3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 3, 4 i 5, Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę czynszu w wysokości o 1% wyżej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 3, 4 i 5; ----------

4) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Spółka wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu; ----------

5) w sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółki, stosuje się odpowiednio

przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.) dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych. ----------

§ 17

1. Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę winna przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu i przekazania go Spółce. ----------
   Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. ----------
2. Kaucja podlega zwrotowi 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. Zwrot kaucji następuje w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. ----------

§ 18

1. skreślony ----------
2. Maksymalna wysokość czynszu regulowanego nie może przekraczać w ciągu roku kalendarzowego 4% wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość odtworzeniową oblicza się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. ----------

§ 19

W przypadku nowych uregulowań zasad najmu wynikających ze zmian w ustawach wymienionych w niniejszym akcie założycielskim Spółki, wiążące są nowe uregulowania ustawowe bez obowiązku zmian aktu założycielskiego Spółki. ----------

IV. Czynsze

§ 20

1. Stawki czynszu za $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki ustalane są przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Towarzystwo

pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. ----------

2. skreślony ----------
3. Czynsz za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę obiektów użytkowych jest czynszem wolnym. ----------
4. Wpływy z czynszów, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, przeznaczone są w całości na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółki oraz na budowę lub nabycie nowych mieszkań na wynajem. ----------
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem założycielskim do najmu lokali mieszkalnych w zasobach Spółki stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w części dotyczącej najmu. ----------

V. Kapitał Spółki

§ 21

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 17.801.500,00 zł (siedemnaście milionów osiemset jeden tysięcy pięćset złotych) i dzieli się na 35.603 (trzydzieści pięć tysięcy sześćset trzy) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy udział.----------

§ 22

1. **Wszystkie udziały w ilości 35.603 (trzydzieści pięć tysięcy sześćset trzy) w kapitale zakładowym Spółki wynoszącym 17.801.500,00 zł (siedemnaście milionów osiemset jeden tysięcy pięćset złotych) objął jedyny Wspólnik Słupsk - Miasto na prawach powiatu.- ----------**
2. Udziały są równe i niepodzielne. ----------
3. Udziały wniesione przez założycieli pokryte zostały gotówką przed podpisaniem aktu założycielskiego Spółki. ----------
4. Każdy Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. ----------
5. Udziały wymienione w ust. 1 zostały pokryte przez Gminę Miejską Słupsk w następujący sposób: ----------

1) **gotówką o łącznej wartości 13.725.600,00 zł** (trzynaście milionów siedemset dwadzieścia pięć tysięcy sześćset złotych), ----------

2) **aportem o łącznej wartości 3.609.900,00 zł** (trzy miliony sześćset dziewięć tysięcy dziewięćset złotych) **wg wykazu jak niżej:** ----------

i) **nieruchomość położona w Słupsku przy ul. Kossaka, oznaczona numerami działek: 361, 362, 364, 366** o łącznej powierzchni 2.396 m^2 i wartości 151.100,00 złotych, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00057260/3; ---------

j) **wartość projektu budowlano-wykonawczego w wysokości 49.600,00 złotych dotyczącego zadania inwestycyjnego** pn. „Budowa budynku mieszkalnego 32-rodzinnego dla potrzeb „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Słupsku na Osiedlu Kossaka w Słupsku"; ----------

k) **nieruchomość położona w Słupsku przy ul. Szczecińskiej, oznaczona numerami działek: 363, 365, 358, 359, 360** o łącznej powierzchni 3.556 m^2 i wartości 364.400,00 złotych, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00061093/2; ----------

l) **nieruchomość położona w Słupsku przy ul. Kossaka, oznaczona numerami działek: 369, 370, 367/1** o łącznej powierzchni 4.359 m^2 o wartości 364.400,00 złotych, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00064847/4; ---------

m) **nieruchomość położona w Słupsku przy ul. Franciszka Szafranka, w obrębie 17, oznaczona numerami działek: 725/16 oraz 725/17** o łącznej powierzchni 6.741 m^2, o wartości 354.500,00 złotych, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00071831/1; ----------

n) **nieruchomość położona w Słupsku przy ul. Franciszka Szafranka, w obrębie 17, oznaczona numerem działki: 725/18** o powierzchni 8.715 m^2, o wartości 515.500,00 złotych, dla której po podziale na działki oznaczone numerami 725/27, 725/28 i 725/29 prowadzone są księgi wieczyste nr SL1S/00071832/8 (działka nr 725/27 i nr 725/28) i nr SL1S/00077791/0 (działka nr 725/29); ----------

o) **nieruchomości, oznaczone geodezyjnymi numerami działek: 143/1, o powierzchni 0,13.87 ha, 144/1 o powierzchni 0,10.65 ha, położone w Słupsku przy ul. Narutowicza, obręb 11 oraz działka oznaczona geodezyjnym numerem 155/6 o powierzchni 0,14.06 ha, położona w Słupsku przy ul.**

1.
2.
1.

Grottgera, obręb 11, o łącznej wartości 362.000,00 złotych, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00083823/9; ----------

p) **nieruchomość położona w Słupsku przy ul. Franciszka Szafranka, w obrębie 17, oznaczona numerem działki: 725/19** o powierzchni 0,95.02 ha, o wartości 1.544.000,00 złotych, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00091004/1",----------

3) aportem o łącznej wartości 466.000,00 zł (czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych) wg wykazu jak niżej: ----------

a) nieruchomość gruntowa oznaczona numerem działki 588 (pięćset osiemdziesiąt osiem) **o powierzchni 0,0801 ha** (osiemset jeden metrów kwadratowych) **położona w Słupsku przy ulicy Długiej numer 27, o wartości 142.000,00 złotych,** dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **SL1S/00034226/6 ,--**

b) nieruchomość gruntowa oznaczona numerem działki 587 (pięćset osiemdziesiąt siedem) **o powierzchni 0,1512 ha** (jeden tysiąc pięćset dwanaście metrów kwadratowych) **położona w Słupsku przy ulicy Długiej numer 28, 29, o wartości 298.000,00 złotych,** dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **SL1S/00089327/4 ,----------**

c) nieruchomości gruntowa oznaczona numerem działki 586/1 (pięćset osiemdziesiąt sześć łamane przez jeden) **o powierzchni 0,0366 ha** (trzysta sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych) **położona w Słupsku przy ulicy Długiej numer 30, o wartości 26.000,00 złotych,** dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **SL1S/00077811/7 .----------**

§ 23

1. Zbycie udziałów uzależnione jest od pisemnego zezwolenia Zgromadzenia Wspólników.
2. Zbycie udziałów wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-------

§ 24

1. Spółka może podwyższać kapitał zakładowy zarówno wkładami niepieniężnymi (aporty), jak i gotówką. ----------

2. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników do kwoty 40.000.000,00 (czterdziestu milionów) złotych, w formie pieniężnej, w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku, co nie stanowi zmiany umowy Spółki. ----------
3. Uchwała ta nie powoduje zmiany aktu założycielskiego Spółki i nie wymaga formy aktu notarialnego. ----------

§ 25

1. Wspólnicy mogą być zobowiązani do dopłat nie przekraczających wysokości objętych udziałów; dopłaty będą nakładane i uiszczane przez Wspólników równomiernie w stosunku do objętych udziałów. ----------
2. Wysokość w granicach ustalonych w ust. 1 i terminy dopłat określone zostaną uchwałą Zgromadzenia Wspólników powziętą bezwzględną większością głosów. ----------

§ 26

1. Spółka może tworzyć fundusze i kapitały zapasowe stosownie do uchwały Zgromadzenia Wspólników. ----------
   W przypadku utworzenia w ramach kapitału zapasowego funduszu remontowego, na którym lokowane będą odpisy na remonty kapitalne - środki tego funduszu nie będą przeznaczone na inne cele. ----------
2. Fundusze inwestycyjny i remontowy, Spółka lokować będzie wyłącznie w bankach, w którym prowadzony jest rachunek bieżący Spółki oraz w Banku Gospodarstwa Krajowego, który udziela kredytów Spółce. ----------
3. Spółka może ponownie inwestować uzyskane dochody z działalności wymienionej w § 10 ust. 3 niniejszego aktu założycielskiego Spółki, w celu gromadzenia funduszu inwestycyjnego. ----------

VI. Organy Spółki

§ 27

Organami Spółki są:

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

1. Zgromadzenie Wspólników

§ 28

1. Obrady Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, lub innym miejscu wyznaczonym przez organ zwołujący. ----------
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się raz na rok, zwoływane jest przez Zarząd Spółki najpóźniej do końca miesiąca czerwca każdego roku kalendarzowego. ------
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki w miarę potrzeby lub na wniosek Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od jego złożenia oraz w innych przypadkach wskazanych w Kodeksie spółek handlowych. ----------
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd Spółki nie zwoła go w terminie przewidzianym w § 28 ust. 2 niniejszego aktu założycielskiego Spółki oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w wypadku, gdy uzna to za wskazane, a Zarząd Spółki nie zwoła zgromadzenia w ciągu 14 dni od złożenia na piśmie wniosku przez Radę Nadzorczą. ----------

§ 29

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy: ----------

1. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za ubiegły rok obrotowy, ----------
2. udzielanie członkom Zarządu i Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków, ----------
3. podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia zysków lub sposobu pokrycia strat, wysokości odpisu na fundusze i kapitał zapasowy, ----------
4. podejmowanie uchwał w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa, ----------
5. wybór i odwołanie Rady Nadzorczej, ----------
6. powoływanie pełnomocników do reprezentowania Spółki w umowach i ewentualnych sporach między Spółką a członkami Zarządu, ----------
7. podejmowanie uchwał w przedmiocie zmian aktu założycielskiego Spółki oraz w przedmiocie podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego, ----------
8. zatwierdzanie regulaminu Zarządu i Rady Nadzorczej, ----------
9. ustalenie regulaminu Zgromadzenia Wspólników, ----------

10. podejmowania uchwał w przedmiocie zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki oraz ustanowienie na nim prawa użytkowania, ---------- 1.
11. podejmowanie uchwał o nabyciu nieruchomości i w przedmiocie zbycia nieruchomości należących do Spółki, ---------- 2. 3.
12. podejmowanie decyzji w sprawie przystąpienia do innych spółek oraz stowarzyszeń, ------
13. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Spółki i wyznaczenie likwidatora, ----------
14. podejmowanie uchwał w sprawie złożenia wniosku do Sądu o ogłoszenie upadłości Spółki, ---------- 1.
15. uchwalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej,---------- 2.
16. uchwalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu,----------
17. ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,----------
18. zatwierdzanie rocznych planów rzeczowo-finansowych oraz wieloletnich strategicznych planów spółki .---------- 3.

§ 30

1. W Zgromadzeniu Wspólników na każdy udział przypada jeden głos. ----------
2. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych, bez względu na ilość reprezentowanych udziałów, z wyjątkiem przypadków, w których przepisy Kodeksu spółek handlowych wymagają podejmowania uchwał kwalifikowana większością głosów. ---------- 1.
3. Głosowanie jest jawne. ---------- 1)
Tajne głosowanie zarządza się w przypadkach określonych przepisami Kodeksu spółek handlowych. ---------- 2)

2. Rada Nadzorcza

§ 31

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych i odwoływanych uchwałą Zgromadzenia Wspólników, z zastrzeżeniem ust. 1a. ---------- 3)

1a. Gmina, na której obszarze działa Spółka jest uprawniona do wprowadzenia swojego przedstawiciela do składu Rady Nadzorczej w liczbie co najmniej jednego. ---------- 4)

2. Rada Nadzorcza działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników. ---------- 5) 6)

§ 32

1. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa (3) trzy lata.----------
2. Ponowny wybór członków ustępującej Rady Nadzorczej do nowej Rady jest dozwolony.
3. Zgromadzenie Wspólników może powołać i odwołać Rade Nadzorczą lub jej członka w każdym czasie. ----------

§ 33

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza. ----------
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. ----------
   W przypadku równej ilości oddanych głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady, a w razie jego nieobecności - Zastępcy Przewodniczącego Rady. ----------
3. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście za wynagrodzeniem ustalonym przez Zgromadzenie Wspólników. ----------
   Spółka zobowiązana jest do pokrycia innych kosztów ponoszonych przez członków Rady z tytułu wykonywania ich funkcji. ----------

§ 34

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności: ----------
   Do kompetencji Rady należy: ----------
   1) Ocena sprawozdania finansowego za rok obrotowy, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym i przedstawianie opinii dla Zgromadzenia Wspólników. ----------
   2) Ocena i wydawanie opinii dot. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, oraz wniosków co do przeznaczenia zysków lub sposobu pokrycia strat, wysokości odpisów na poszczególne fundusze i przekazywanie opinii w tych sprawach Zgromadzeniu Wspólników. ----------
   3) Przedstawianie Zgromadzeniu Wspólników opinii we wszystkich sprawach będących przedmiotem jego obrad. ----------
   4) Wnioskowanie lub zwoływanie zwyczajnych i nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników stosownie do postanowień § 28 ust. 3 i 4 niniejszego aktu założycielskiego Spółki. ---------
   5) Dokonywanie doraźnych kontroli przedsiębiorstwa Spółki. ----------
   6) Występowanie z wnioskiem o udzielenie Zarządowi absolutorium. ----------

7) Opiniowanie regulaminu Zarządu Spółki. ----------
8) Nadzór nad realizacją wykonania przez Zarząd Spółki uchwał Zgromadzenia Wspólników. ----------
9) Podejmowanie uchwał w sprawach spornych wynikających z działalności Spółki, a nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółki. ----------
10) Skreślony, ----------
11) Wykonywanie innych czynności wynikających z aktu założycielskiego Spółki i przepisów Kodeksu spółek handlowych zastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej. ----------
12) Powołanie i odwołanie członków Zarządu oraz kształtowanie ich wynagrodzeń. ----------
13) Wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań Spółki. ----------
2. Rada Nadzorcza nie ma prawa wydawania Zarządowi Spółki wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółki. ----------

§ 35

Rada Nadzorcza zatwierdza wnioski Zarządu, które ten winien skierować bezpośrednio do niej lub za jej pośrednictwem do Zgromadzenia Wspólników w sprawach: ----------

1. zmiany aktu założycielskiego Spółki, ----------
2. rocznych planów rzeczowo-finansowych spółki oraz wieloletnich strategicznych planów spółki , ----------
3. korzystania z funduszu inwestycyjnego, ----------
4. „wystąpienia o kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego", ----------
5. skreślony, ----------
6. nabywania nieruchomości, ----------
7. skreślony, ----------
8. organizacji pracy Spółki. ----------

§ 36

Przy wykonywaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo wglądu do wszelkich dokumentów i materiałów dotyczących Spółki, żądania sprawozdań i wyjaśnień od Zarządu Spółki, a za jego pośrednictwem od pozostałych pracowników Spółki. ----------

§ 37

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia nie rzadziej niż raz na trzy miesiące. ----------

2. Posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący z własnej inicjatywy, na wniosek Zarządu ---- Spółki lub Zgromadzenia Wspólników albo żądania co najmniej trzech członków Rady.
3. Posiedzenie powinno być zwołane w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia wniosku. -----

3. Zarząd Spółki

§ 38

Zarząd Spółki działa na podstawie aktu założycielskiego Spółki, regulaminu Zarządu opiniowanego przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonego przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 39

1. Zarząd Spółki może być jedno lub wieloosobowy. ----------
2. Kadencja członków Zarządu trwa 4 lata . ----------
3. Skreślony. ----------
4. Zarząd może ustanowić prokurentów. ----------

§ 40

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% udziałów lub akcji tej spółki albo prawa do powołania co najmniej jednego członka Zarządu. ----------

§ 41

Do wykonywania czynności prawnych w imieniu Spółki jest upoważniony: ----------

1. Prezes Zarządu - samodzielnie, ----------
2. dwóch Członków Zarządu albo Członek Zarządu i Prokurent. ----------

§ 42

Zarząd Spółki prowadzi wszystkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów Kodeks spółek handlowych, ustawa z dnia 26 października 1995 roku - o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zapisy niniejszego aktu założycielskiego Spółki. ----------

§ 43

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

§ 44

Spółka będzie prowadzić księgowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. ----------

VII. Postanowienia końcowe

§ 45

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem założycielskim Spółki mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz inne przepisy prawne dotyczące spółek z ograniczona odpowiedzialnością.

---

§ 2. ---

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od momentu zarejestrowania przez właściwy Sąd Rejestrowy. ----------

W głosowaniu jawnym za uchwałą oddano 34.671 (trzydzieści cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt jeden) **głosów przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się, w związku z czym uchwała została podjęta jednomyślnie.**----------

---

---

§4.

1. Na tym protokół zakończono.----------

2. Przewodnicząca Zgromadzenia oświadczyła, że:----------

- **koszty** związane z niniejszym aktem ponosi TBS Sp. z o.o. z siedzibą w Słupsku, ----

3. Wypisy niniejszego aktu wydane będą Spółce w dowolnej ilości.----------

§5.

Pobrano: ----------

- **Podatku od czynności cywilnoprawnych** na podstawie adr. 6 ust. 1 pkt 8 oraz art. 7 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2007r. Nr 68, poz. 450, z późn. zm.) od kwoty podwyższonego kapitału tj. 466.000,00 zł w stawce 0,5 % kwotę----------**2.330,00 zł**
- **Tytułem taksy notarialnej** od aktu na podstawie § 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. 2013, poz. 237) kwotę----------**1.000,00 zł**
- **Tytułem podatku od towarów i usług (VAT)** to jest 23% od sumy 1.000,00 zł na podstawie art. 41 ust.1 w zw. z art.5 ust.1 ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2011 Nr 177, poz. 1054, z późniejszymi zmianami) pobrano kwotę ----------**230,00 zł**
- **Tytułem taksy notarialnej** na podstawie §12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 237) oraz ustawy o VAT za 4 wypisy 80,00 zł netto oraz VAT w stawce 23% od kwoty 80,00 zł tj. kwotę 18,40 zł pobrano----------**98,40 zł**

Łącznie pobrano kwotę 3.658,40 zł (trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt osiem złotych czterdzieści groszy).----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu własnoręczne podpisy przewodniczącego i notariusza

Repertorium „A" numer 5191/2017

Wypis niniejszego aktu wydałam:

Spółce

Słupsk, dnia *trzydziestego pierwszego lipca dwa tysiące siedemnastego roku* ***(31.07.2017).***

Notariusz
Anna Wojdygowska

