

KANCELARIA NOTARIALNA

Anna Gryn Hamera

05-600 Grójec, ul. Różana 8

tel. (048) 664-15-50

NIP 797-000-64-03,regon 670545829

Numer repertorium A 11074/98

V - FIS

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego października tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego ósmego roku przed notariuszem Anną Gryn-Hamera prowadzącą Kancelarię Notarialną w Grójcu, przy ulicy Różanej 8, stawili się ;

Przedstawiciele Zarządu Gminy w Grójcu ;

a - Andrzej Matyjek, syn Tadeusza i Wiesławy, zamieszkały w Grójcu, przy ulicy Piłsudskiego nr.54, członek Zarządu.

b - Grzegorz Wacław Rejer, syn Józefa i Joanny, zamieszkały w Grójcu, przy ulicy Armii Krajowej 18 m 4 DD 6259405, zastępca Burmistrza, obydwoj działający w imieniu i na rzecz Gminy w Grójcu na podstawie okazanych do aktu; uchwał Rady Miejskiej w Grójcu z 8 sierpnia 1994 roku nr. II/18/94 i 21 sierpnia 1994 roku nr. II/7/94.

Tożsamość stawiających notariusz ustaliła na podstawie dowodów osobistych.

**AKT ZAŁOŻYCIELSKI TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

Grzegorz Wacław Rejer i Andrzej Matyjek działający w imieniu i na rzecz Gminy w Grójcu - na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Grójcu z 25 maja 1998 roku Nr.L/421/98 o utworzeniu Grójeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego - jednoosobowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością - o s w i a d c z a j ą , że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej "Spółką".

§2.

Spółka prowadzona będzie pod firmą ; GRÓJECKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ .Spółka może używać skrótu firmy; T.B.S. Sp. z o.o.

§3.

1. Spółka działa na obszarze całego kraju.
2. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa oraz przystępować do innych spółek i spółdzielni osób prawnych.

§4.

Siedzibą Spółki jest miasto Grójec.

§5.

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

2. Spółka działa na podstawie ustawy z 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw /Dz.U.nr.133, poz.654 z 1995 r. wraz z późniejszymi zmianami/, ustawy z 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /tekst jednolity,Dz.U.nr.120, poz.787 z 98 r./, przepisów kodeksu handlowego oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego Spółki. _____

§6

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

2. Spółka może również; _____

- a - nabywać budynki mieszkalne, _____
- b/ przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, _____
- c/ wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Spółki, _____
- d/ sprawować, na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności, _____
- e/ prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą to jest; _____
- świadczenie usług inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury towarzyszącej, _____
- pełnienie funkcji inwestora zastępczego w działalności inwestycyjnej prowadzonej przez miasto, gminę na terenie których Spółka prowadzi lub będzie prowadzić swoją działalność budowy mieszkań na wynajem, _____
- budowa budynków i lokali użyteczności publicznej związanych z funkcjonowaniem zespołu /osiedla/ mieszkaniowego. _____
- budowa budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych oraz lokali użytkowych na sprzedaż przy czym budynki te i lokale nie będą realizowane z kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, _____
- produkcja i obrót materiałami budowlanymi. _____

§7

Dochody Spółki nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność określoną §6.

§8

Mieszkania budowane przez Spółkę z udziałem środków publicznych podlegają regulacji normatywnej m. innymi w zakresie: _____

- a - norm zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody użytkowej, —
- b - podziału mieszkań na kategorie przypisanymi im minimalnymi standardami powierzchniowymi,
- c - minimalnego standardu wyposażenia technicznego, _____
- d - intensywności zasiedlenia początkowego, _____

e - szacunkowego kosztu budowy 1m.kw. powierzchni użytkowej budowanych mieszkań, zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym, o którym mowa w art.21 ustawy z 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw. —

II. ZASADY NAJMU

§9

1. Mieszkanie należące do zasobów Spółki może być wynajmowanie osobom fizycznym oraz osobom zgłoszonym do wspólnego mieszkania nie posiadającym w dniu objęcia lokalu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. —

2. Wnioski o wynajęcie mieszkania są rozpatrywane przez 5 osobową komisję, składającą się z członków zarządu gmin na terenie których Spółka posiada lub administruje zasoby mieszkaniowe, przedstawiciela opieki społecznej i Spółki, —

3. Członkami w/w komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki. —

4. Tryb rozpatrywania oraz kryteria kwalifikacji wniosków o uzyskanie prawa do wynajmowania mieszkania w zasobach Spółki określa regulamin wynajmowania mieszkań w zasobach Spółki. —

§10

1. Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu w wysokości nie przekraczającej 10% wartości odtworzeniowej lokalu w dniu zawarcia umowy. —

2. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu kaucja podlega zwrotowi w wysokości odpowiadającej iloczynowi wskaźnika procentowego ustalonego zgodnie z ust.1 niniejszego artykułu i wartości odtworzeniowej lokalu w dniu opróżnienia lokalu. —

III. CZYNSZE

§11

1. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Radę Gminy na terenie której te zasoby się znajdują i są kalkulowane tak, że ich suma dla całych zasobów będących własnością Spółki, pokrywa koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek. —

2. Spółka przedstawia Radzie Gminy na terenie której znajdują się jej zasoby mieszkaniowe odnoszące się do nich taryfikatory czynszów do zatwierdzenia. —

3. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty będą gromadzone na wydzielonych kontach w bankach posiadających gwarancje państwowe lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych. —

4. Czynsz za najem lokali użytkowych jest czynszem wolnym. —

5. Wpływ z czynszów o których mowa w ust.4, przeznaczone są na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółki oraz z budową lub nabywaniem mieszkań na wynajem. _____

IV. KAPITAŁ SPÓŁKI

§12

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.000,-zł / cztery tysiące złotych / i dzieli się na 10 / dziesięć / udziałów po 400 / czterysta / nowych złotych każdy. _____

§13

Wszystkie udziały pokryte są gotówką i objęte przez jednoosobowego wspólnika - GMINĘ W GRÓJCU. _____

§14

Podwyższenie kapitału zakładowego zarówno w drodze aportów jak i gotówką może nastąpić w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego nie powoduje zmiany umowy Spółki. _____

§15

Uchwała Zgromadzenia Wspólników może zobowiązywać Wspólników do dopłat nie przekraczających wysokości udziałów objętych przez Wspólnika. _____

§16

1. Spółka może tworzyć fundusze i kapitały zapasowe uchwałą 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. Fundusz inwestycyjny i remontowy będą lokowane wyłącznie w bankach lub obligacjach Skarbu Państwa lub komunalnych. Suma lokat w jednym banku lub grupie powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie może przekraczać 15% depozytu Spółki. _____

3. Spółka może ponownie inwestować uzyskane dochody z działalności wymienionej w §6 ust.2 niniejszego aktu założycielskiego Spółki, w celu gromadzenia funduszu inwestycyjnego. _____

V. WŁADZE SPÓŁKI

§17

1. **Zgromadzenia Wspólników** są zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest również przez Zarząd najpóźniej do końca miesiąca czerwca każdego roku. _____
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd w miarę potrzeby. _____
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w ust.2 oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia w

wypadku, gdy uzna to za wskazane, a Zarząd niczego nie uczyni w ciągu 14 dni od zgłoszenia wniosku przez Radę Nadzorczą. _____

5. Zgromadzenie Wspólników odbywa się w siedzibie Spółki lub innym miejscu wyznaczonym przez tego, kto zwołuje. _____

§18

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy: _____

1. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, _____
2. Zatwierdzanie bilansu i rachunków wpływów i strat, _____
3. Udzielanie Zarządowi i Radzie absolutorium, _____
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia wpływów, _____
5. Podejmowanie uchwał dotyczących roszczeń o naprawieniu szkody wyrządzonej przy zawiązaniu lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru, _____
6. Podejmowanie uchwał o zbyciu lub wydzierżawieniu przedsiębiorstwa Spółki oraz ustanowienie na nim prawa użytkowania, _____
7. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Spółki oraz wyznaczenie likwidatora, _____
8. Podejmowanie uchwał o nabyciu i zbyciu nieruchomości należących do Spółki, _____
9. Wybór i odwołanie Rady Nadzorczej, _____
10. Podejmowanie uchwał w sprawie zmian w akcie założycielskim Spółki, _____
11. Zatwierdzenie regulaminu Rady Nadzorczej, _____
12. Ustalanie regulaminu i porządku obrad Zgromadzenia Wspólników, _____
13. Podejmowanie innych uchwał przewidzianych aktami prawnymi wymienionymi w §5 ust.2 niniejszego aktu, _____
14. Ustalanie regulaminu mieszkań. _____

§19

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów, bez względu na ilość reprezentowanych udziałów z wyjątkiem przypadków, gdy przepisy kodeksu handlowego wymagają podejmowania uchwał kwalifikowaną większością głosów. _____

2. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wiążą wszystkich wspólników, także nieobecnych na Zgromadzeniu Wspólników. _____

§20

1. **Rada Nadzorcza** składa się z pięciu osób, które pełnią lub pełniły odpowiedzialne funkcje zawodowe w instytucjach związanych z mieszkaniem i budownictwem, urbanistyką, nadzorem budowlanym, ochroną środowiska, opieką społeczną, finansowaniem inwestycji, itp. _____

2. Kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwa jeden rok, następne 5 lat. _____

3. Ponowny wybór członków ustępującej Rady Nadzorczej do nowej Rady jest dozwolony. _____

§21

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego., v-ce przewodniczącego i Sekretarza. _____

2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby oddanych głosów, głos Przewodniczącego liczy się podwójnie, a w razie jego nieobecności, v-ce przewodniczącego Rady Nadzorczej. _____

3. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważnie podjęta, jeżeli na posiedzenie Rady zostali zaproszeni wszyscy jej członkowie przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia i w posiedzeniu uczestniczy co najmniej 50% + 1 członków Rady, w tym Przewodniczący lub v-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej. _____

4. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście. _____

5. Członkostwo i pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej jest nieodpłatne. Spółka zobowiązana jest jedynie do pokrycia niezbędnych kosztów ponoszonych przez członków Rady z tytułu wykonywania ich funkcji. _____

6. Organizację Rady Nadzorczej i sposób wykonywania przez nią obowiązków określi uchwalony przez nią i zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników r e g u l a m i n . _____

§22.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór na działalnością Spółki, a w szczególności; _____

a - bada bilans oraz rachunek wpływów i strat zarówno co do zgodności z dokumentami jak i stanem faktycznym, bada sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, analizuje i opiniuje wnioski Zarządu w sprawie przeznaczenia wpływów, źródeł i sposobów pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze, itp. oraz przedstawia opinie w tych sprawach Zgromadzeniu Wspólników, _____

b - przedstawia swe stanowisko we wszystkich sprawach mających być przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników, _____

2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto; _____

a - wnioskowanie lub zwoływanie zwyczajnych i nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników stosownie do postanowień § 17 ust.3 i 4 niniejszego aktu założycielskiego Spółki, _____

b - powoływanie i odwoływanie Zarządu oraz wykonywanie względem niego i w imieniu Spółki uprawnień wynikających ze stosunku pracy, _____

c - nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników, _____

d - uchwalanie wieloletnich programów rozwoju Spółki, _____

3. Zarząd jest zobowiązany uzyskać zezwolenie Rady Nadzorczej przed dokonaniem następujących czynności; _____

a - wystąpienie o kredyt w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym, jak również u innych kredytodawców i pożyczkodawców, _____

b - korzystania z funduszu inwestycyjnego, _____

c - rocznych planów finansowych, _____

d - zasad ustalania wynagrodzeń pracowników Spółki. _____



4. Przy wykonywaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo wglądu do wszystkich dokumentów Spółki oraz żądania wyjaśnień od Zarządu. _____

5. Rada Nadzorcza powinna się zbierać na posiedzenia nie rzadziej niż raz na trzy miesiące, a nadto na każde żądanie Zarządu, Przewodniczącego, v-ce przewodniczącego lub co najmniej trzech członków Rady Nadzorczej z podaniem przyczyn i przedmiotu posiedzenia. Przewodniczący Rady Nadzorczej zobowiązany jest do zwołania takiego posiedzenia w terminie 14 dni od zgłoszenia wniosku. _____

§23.

1. Zarząd jest jednoosobowy, powoływany jest uchwałą Zgromadzenia Wspólników. _____
2. Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, następne pięć lat. _____
3. Zarząd może powołać prokurentów. _____
4. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami Spółki określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. _____
5. Członek Zarządu nie może bez zezwolenia Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek władz. Zezwolenia udziela Zgromadzenie Wspólników. _____

§24.

1. Do wykonania czynności prawnych w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie, _____
2. Do Zarządu Spółki należą wszystkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów kodeks handlowy oraz postanowienia niniejszego aktu założycielskiego Spółki. _____

§25.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu handlowego oraz innych aktów normatywnych. _____

§26.

Koszty aktu obciążają Spółkę, wypisy aktu wydawać Spółce w dowolnej ilości. _____

Opłaty skarbowej nie pobrano na podstawie § 62 w zw. z §69 rozp. /Dz.U.nr 136, poz.705 z 1994r./ .Pobrano; taksy notarialnej na podstawie rozp. /Dz.U.nr 33, poz.146 z 1991r./ - 120 zł.

Podatku vat nie pobrano, na podstawie rozp./Dz.U.Nr.156, poz.1024 z 97 r./ . _____

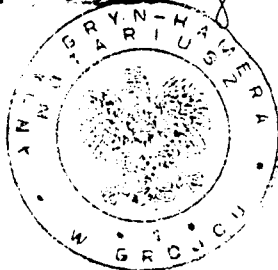
AKT TEN ODCZYTANO PRZYJĘTO I PODPISANO.

Na wystawienie podpisy _____

stron i notariusza.

Wypis wydano datą aktu ze nr. _____

Pobrano taksy notarialnej zł _____



Anna Gryń-Hamera
NOTARIUSZ

11049/98 Spółce z o.o.
T.B.S. w Gnojcu