

**AKT ZAÚO YCIELSKI**  
**KAMIE SKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOÚECZNEGO SPÓÚKA Z O.O.**

§ 1. Wykonuj c uchwaÿ Nr XXVII/189/08 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie utworzenia nowej formy budownictwa komunalnego w gminie Kamie Pomorski - towarzystwa budownictwa spoÿecznego - i uchwaÿ Nr XLVI/355/09 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 14 sierpnia 2009r w sprawie zmiany uchwaÿ Nr XXVII/189/08 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie utworzenia nowej formy budownictwa komunalnego w gminie Kamie Pomorski - towarzystwa budownictwa spoÿecznego - Bronisÿaw Grzegorz Karpi ski . Burmistrz Kamienia Pomorskiego o wiadcza, e tworzy towarzystwo budownictwa spoÿecznego w formie spóÿki z ograniczon odpowiedzialno ci , zwane dalej stowarzystwem+.

§ 2.1. Firma towarzystwa brzmi sKamie skie Towarzystwo Budownictwa Spoÿecznego spóÿka z ograniczon odpowiedzialno ci +.

2. Towarzystwo mo e u ywa nazwy skróconej sKamie skie TBS sp. z o.o.+.

§ 3.1. Siedzib towarzystwa jest miasto Kamie Pomorski.

2. Terenem dziaÿania towarzystwa jest gmina Kamie Pomorski.

3. Towarzystwo, na zasadach zl ecenia, mo e wykonywa sw dziaÿalno na terenie innych gmin.

4. Dochody towarzystwa nie mog by przeznaczane do podziaÿu mi dzy wspólników. Przeznacza si je w caÿo ci na dziaÿalno towarzystwa okre lon w § 6.

5. Zasoby mieszkaniowe b d ce wÿasno ci towarzystwa przeznacza si wyÿ cznie na najem dla rodzin, które ze wzgl du na dochody nie mog zaspokoi swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez budow lub kupno wÿasnego mieszkania.

§ 4. Czas trwania towarzystwa jest nieograniczony.

§ 5. Towarzystwo dziaÿa na podstawie ustawy z dnia 26 pa dziernika 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, ze zm.), ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z pó n. zm.) oraz w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Do towarzystwa stosuje si przepisy ustawy z dnia 15 wrze nia 2000 r. Kodeks spóÿek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.) oraz postanowie niniejszego Aktu Zaÿo ycielskiego.

§ 6. 1. Przedmiotem dziaÿalno ci towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

2. Towarzystwo mo e równie :

- 1) nabywa budynki mieszkalne,
- 2) przeprowadza remonty i modernizacj obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- 3) wynajmowa lokale u ytkowe, znajduj ce si w budynkach towarzystwa,
- 4) sprawowa , na podstawie umów zlecenia, zarz d budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowi cymi jego wÿasno ci, z tym e powierzchnia zarz dzanych budynków niemieszkalnych nie mo e by wi ksza ni powierzchnia zarz dzanych budynków mieszkalnych,
- 5) prowadzi inn dziaÿalno zwi zana z budownictwem mieszkaniowym i infrastruktur towarzysz c , polegaj c na:
  - a) sprawowaniu funkcji inwestora zast pczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury zwi zanej z budownictwem mieszkaniowym,

- b) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze rodków przyszych wja cicieli,
  - c) budowaniu budowli i urz dze infrastruktury technicznej zwi zanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
  - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie b d cych wja-sno ci towarzystwa.
3. Przedmiotem dziajalno ci towarzystwa, zgodnie z Polsk Klasyfikacj Dziajalno ci, w zakresie wynikaj cym z ustawy o nietylórych for mach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2, jest:
- 1) kupno i sprzeda nieruchomo ci na wjasny rachunek . PKD 68.10.Z,
  - 2) zarz dzanie nieruchomo ciami wykonywane na zlecenie . PKD 68.32.Z,
  - 3) wynajem i zarz dzanie nieruchomo ciami wjasnymi lub dzier awionymi . PKD 68.20.Z,
  - 4) roboty budowlane zwi zane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych . PKD 41.20.Z,
  - 5) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych . PKD 43.11.Z,
  - 6) przygotowanie terenu pod budow . 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 pozostaých instalacji budowlanych . PKD 43.29.Z,
  - 10) tynkowanie . PKD 43.31.Z,
  - 11) zakjadanie stolarki budowlanej . PKD 43.32.Z,
  - 12) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie cian . PKD 43.33.Z,
  - 13) malowanie i szklenie . 43.34.Z,
  - 14) wykonywanie pozostaých robót budowlanych wyko czeniowych . PKD 43.39.Z,
  - 15) wykonywanie konstrukcji pokry dachowych . PKD 43.91.Z,
  - 16) pozostaýe specjalistyczne roboty budo wlane, gdzie indziej niesklasyfikowane . PKD 43.99.Z.

§ 7. Mieszkania budowane przez Towarzystwo z udziaem rodków publicznych podlegaj regulacji normatywnej w zakresie:

- 1) norm zu ycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszcze i dostaw ciepłej wody,
- 2) podziaju na kategorie wielko ciowe z przypisanymi im minimalnymi standardami powierzchniowymi,
- 3) minimalnego standardu wyposa enia technicznego,
- 4) intensywno ci zasiedlenia pocz tkowego,
- 5) szacunkowego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni u ytkowej budowlanych mieszka , zgodnie z rozporz dzeniem Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i po yczek ze rodków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz nietylórych wymaga dotycz cych lokali i budynków finansowanych przy udziale tych rodków (Dz. U. z 2007 r. Nr 212, poz. 1556 ).

§ 8.1. Kapitaý zakjadowy towarzystwa wynosi 19.000 (dziewi tna cie tysi cy) zýotych i dzieli si na 190 (sto dziewi dziesi t) udziaów po 100 (sto) zýotych ka dy.

2. Udziaý s równe i niepodzielne.

3. Wspólnik mo e mie wi cej ni jeden udziaý

4. Wkjadý na kapitaý zakjadowy towarzystwa mog by wnoszone w formie pieni nej lub niepieni nej (aportów).

§ 9. Wszystkie udziaý w ilo ci 190 (sto dziewi dziesi t) w kapitale zakjadowym towarzystwa obejmuje jedyny wspólnik . GMINA KAMIE POMORSKI i pokrywa je wkjadem pieni nym w wysoko ci 19.000 zýotych - 190 udziaów.

§ 10. Podwyższenie kapitału zakładowego towarzystwa do kwoty 1000 krotności kapitału zakładowego w terminie do dnia 31 grudnia 2030 roku nie stanowi zmiany Aktu Założeń towarzystwa i następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników.

§ 11.1. Wspólnicy na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników mogą zostać zobowiązani do dokonywania dopłat w wysokości trzykrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów.

2. Wysokość i terminy dopłat określa Walne Zgromadzenie.

§ 12. Organami towarzystwa są :

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

§ 13. Zgromadzenie Wspólników odbywa się raz na rok w ciągu czterech miesięcy po upływie roku obrachunkowego, jako Zgromadzenie zwyczajne, a nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje się w miarę potrzeb.

§ 14. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają sprawy przewidziane w Kodeksie spółek handlowych oraz niniejszym akcie założycielskim a w szczególności:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności towarzystwa, oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- 2) udzielenie członkom organów towarzystwa absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- 3) ustalanie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 4) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokryciu straty,
- 5) nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości,
- 6) podwyższenie kapitału zakładowego towarzystwa,
- 7) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawarciu towarzystwa lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- 8) zwrot dopłat,
- 9) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 10) zmiany umowy towarzystwa,
- 11) uchwalenie regulaminów Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 12) podejmowanie decyzji o tworzeniu oddziałów,
- 13) przystąpienie do innych spółek lub podobnych podmiotów publiczno-prawnych,
- 14) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.),
- 15) zbycie przedsiębiorstwa lub rozwiązanie towarzystwa,
- 16) inne sprawy wymagające uchwały Zgromadzenia Wspólników w myśl przepisów prawa.

§ 15. Rozporządzenie prawem lub zacięgnięciem zobowiązania do świadczenia o wartości trzykrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego wymaga uchwały wspólników.

§ 16.1. Rada Nadzorcza jest organem kontroli i nadzoru sprawowanego w imieniu wspólników.

2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od trzech do dziewięciu członków, przy czym kadencja Rady Nadzorczej określa Zgromadzenie Wspólników.

3. W skład Rady Nadzorczej wchodzi trzech przedstawicieli Gminy Kamie Pomorski oraz po jednym przedstawicielu gmin, na których terenie Towarzystwo podejmie działalno zgodnie z § 3 ust. 3 tego aktu zażyrcielskiego.
4. Rada Nadzorcza działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników.
5. Członkowie Rady Nadzorczej pobieraj wynagrodzenie.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa cztery lata.

§ 17.1. Zarząd towarzystwa liczy od jednej do trzech osób powoływanych uchwałą Rady Nadzorczej.

2. Zarząd prowadzi sprawy towarzystwa i reprezentuje go na zewnątrz.
3. W przypadku zarządu wieloosobowego uchwałą zarządu zapadaj bezwzględnie większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos prezesa zarządu.
4. Zarząd działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników.
5. Kadencja Zarządu trwa trzy lata.

§ 18. 1. Rok obrotowy towarzystwa pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

2. Pierwszy rok obrotowy trwa do 31 grudnia 2009 r.

§ 19. Towarzystwo prowadzi księgowo zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 20. Kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określa regulamin wynajmowania mieszkań w budynkach Kamieńskiego TBS sp. z o.o. stanowi on integralną część aktu zażyrcielskiego towarzystwa.

§ 21.1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobach towarzystwa - ustala się zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.).

2. Czynsz za najem lokali użytkowych budynków obiektów użytkowych nie podlega regulacjom ustawowym.
3. Rodziki finansowe pochodzące z odpisów na remonty budynków gromadzone na wydzielonych kontach bankowych i w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.
4. W przypadku najemców lokali mieszkalnych, którzy nie złożyli w terminie deklaracji o dochodach lub w złożonych deklaracjach dochód na członka gospodarstwa domowego przekroczył w poprzednim roku poziom określony w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm) towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu. W takim przypadku nie stosuje się ograniczenia czynszu wynikającego z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm).

§ 22. Wypisy tego aktu mogą być wydawane Spółce i Wspólnikom w dowolnej ilości.

§ 23. Koszty sporządzenia Aktu Zażyrcielskiego ponosi Gmina Kamie Pomorski.

§ 24. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym Aktem Zażyrcielskim mają zastosowanie przepisy kodeksu spółek handlowych oraz inne przepisy prawne dotyczące spółek z ograniczoną odpowiedzialnością.