

# STATUT

## ZŁOTOWSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O. W ZŁOTOWIE

### ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1.

Stawający, Stanisław Edward Welniak i Leszek Zenon Kurcin, działający na podstawie uchwały Nr XXXVIII/196/97 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 30 grudnia 1997 roku w sprawie utworzenia Złotowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. oraz uchwały Nr 356/98 Zarządu Miejskiego w Złotowie z dnia 2 marca 1998 roku w sprawie wniesienia kapitału zakładowego do Złotowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w Złotowie – oświadczają, że zawiązują jednoosobową spółkę miasta Złotów „Złotowskie Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Złotowie, zwaną dalej „Złotowskim TBS”.

#### § 2.

Złotowskie TBS działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654, z późn. zm.), ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509, z późn. zm.), przepisów kodeksu handlowego oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

#### § 3.

Nazwa Spółki brzmi „Złotowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka może używać firmy w skrócie „Złotowskie TBS” Sp. z o.o. w Złotowie.

#### § 4.

1. Siedzibą Złotowskiego TBS jest miasto Złotów.
2. Terenem działania jest miasto Złotów.
3. Złotowskie TBS na zasadzie zlecenia może wykonywać swoją działalność na terenie innych gmin.

#### § 5.

Złotowskie TBS na obszarze swojego działania może otwierać oddziały, przedstawicielstwa, tworzyć spółki oraz przystępować do innych spółek oraz spółdzielni.

#### § 6.

Czas trwania Złotowskiego TBS jest nieograniczony.

§ 7.

Przedmiotem działania Złotowskiego TBS jest realizacja zadań Gminy Miasta Złotów w zakresie budownictwa mieszkaniowego polegająca na:

1. budowie domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu,
2. Złotowskie TBS może również:
  - a/ nabywać budynki mieszkalne,
  - b/ przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
  - c/ wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Złotowskiego TBS,
  - d/ sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi,
  - e/ prowadzić inną działalność towarzyszącą, w szczególności:
    - produkcja i sprzedaż materiałów budowlanych oraz wyposażenia mieszkań,
    - inwestorstwo zastępcze budownictwa i infrastruktury towarzyszącej,
    - wykonawstwo robót budowlanych,
    - budowanie domów mieszkalnych na sprzedaż z funduszy przyszłych właścicieli.

§ 8.

Dochody Złotowskiego TBS nie mogą być przeznaczane do podziału między współników. Przeznacza się je w całości na działalność określoną w § 7.

§ 9.

Rok obrachunkowy Złotowskiego TBS pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

## ROZDZIAŁ II - ZASADY NAJMU

§ 10.

Mieszkania należące do zasobów Złotowskiego TBS wynajmowane są zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.

§ 11.

1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Złotowskim TBS rozpatrywane są przez 5 - osobową Komisję powołaną przez Zgromadzenie Wspólników Złotowskiego TBS.
2. Członkami wyżej wymienionej Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Złotowskiego TBS.
3. Tryb rozpatrywania oraz kryteria kwalifikacji wniosków uzyskanie prawa do wynajmowania mieszkań z zasobów Złotowskiego TBS określa regulamin przyznawania mieszkań z zasobów

Złotowskiego TBS określa regulamin przyznawania mieszkań z zasobów Złotowskiego TBS.

### ROZDZIAŁ III - CZYNSZE

#### § 12.

1. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych Złotowskiego TBS są ustalane przez Radę Miejską, na terenie której te zasoby się znajdują i są kalkulowane tak, że ich suma dla całych zasobów będących własnością Złotowskiego TBS pokrywa koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek.
2. Złotowskie TBS przedstawi Radzie Miejskiej, na terenie której znajdują się jego zasoby mieszkaniowe, odnoszące się do nich taryfikatory czynszów do zatwierdzenia.
3. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remont będą gromadzone na wydzielonych kontach w bankach posiadających gwarancje państwowe lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte jedynie wyłącznie na remont posiadanych zasobów mieszkaniowych.
4. Czynsz za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę obiektów użytkowych jest czynszem wolnym.
5. Wpływy z czynszów, o których mowa w pkt. 4 przeznaczone są na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Złotowskiego TBS oraz budową lub nabyciem mieszkań na wynajem.

### ROZDZIAŁ IV - KAPITAŁ TOWARZYSTWA

#### § 13.

1. Kapitał zakładowy Złotowskiego TBS wynosi 272 700,00 zł (dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych) i dzieli się na 100 (sto) równych niepodzielnych udziałów po 2 727,00 zł (dwa tysiące siedemset dwadzieścia siedem złotych) każdy.
2. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne.
3. Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
4. Wpłaty na udziały w kapitale zakładowym Złotowskiego TBS mogą być wnoszone wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi (aportami).

#### § 14.

Całość udziałów w kapitale zakładowym Złotowskiego TBS obejmuje jedyny Wspólnik Gmina Miasto Złotów, które pokrywa:

- 1/ gotówką w kwocie 30.000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych),
- 2/ aportem, o wartości 84.000,00 zł (osiemdziesiąt cztery tysiące złotych), który stanowi nieruchomość położona w Złotowie – Osiedle Hala Targowa, składająca się z niezabudowanych działek gruntu oznaczonych geodezyjnie numerami 212/5, 221/9, 216/26, obejmujących łączną powierzchnię 0,4668 ha (czterdzieści sześć arów/ sześćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), objętych księgą wieczystą KW nr 30456 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Złotowie, której działy III i IV wpisów żadnych nie wykazują.

Stanisław Edward Wełniak i Leszek Zenon Kurcin oświadczają, że wyrażają zgodę na przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz Złotowskiego Towarzystwa Budownictwa

Spółecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Złotowie.

Elżbieta Stelmach – jako Skarbnik Gminy Miasto Złotów, oświadcza, że kontrasygnuje niniejszy akt założycielski Złotowskiego TBS.

3/ aportem o wartości 91 000,00 zł (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych), który stanowi nieruchomość położoną w Złotowie, w rejonie ulic B. Radowskiego i J. Kocika składająca się z niezabudowanych działek gruntu oznaczonych geodezyjnie numerami 3 i 2/19, obejmujących łączną powierzchnię 0,4558 ha (czterdzieści pięć arów / pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), objętych księgą wieczystą KW nr 20174 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Złotowie.

4/ gotówką w kwocie 67 700,00 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych).

§ 15.

Podwyższenie kapitału zakładowego Złotowskiego TBS do kwoty 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych) nie wymaga zmiany aktu założycielskiego Złotowskiego TBS i następuje na podstawie uchwały zgromadzenia Wspólników.

§ 16.

Złotowskie TBS może tworzyć fundusze stosownie do uchwał Zgromadzenia Wspólników, w tym między innymi fundusz remontowy i fundusz inwestycyjny.

## ROZDZIAŁ V - WŁADZE TOWARZYSTWA

§ 17.

Władzami Złotowskiego TBS są:

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

§ 18.

1. Zgromadzenia Wspólników mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zgromadzenie Zwyczajne odbywa się raz do roku w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy w razie potrzeb lub na wniosek Rady Nadzorczej w ciągu 14 (czternastu) dni od jego złożenia.
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w pkt. 2 tego paragrafu oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w wypadku gdy uzna to za wskazane, a Zarząd nie zwoła Zgromadzenia w ciągu 14 dni od zgłoszenia wniosku przez Radę Nadzorczą.
5. Każdy Wspólnik bez względu na ilość posiadanych udziałów może żądać zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Zgromadzenia. Żądanie takie winno być złożone Zarządowi na piśmie, 14 dni przed planowanym Zgromadzeniem.

6. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Złotowskiego TBS.

7. Zgromadzenie Wspólników stanowi Zarząd Miejski w Złotowie.

#### § 19.

1. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą oprócz spraw wymienionych w kodeksie handlowym, następujące sprawy:

1/ rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za ubiegły rok obrotowy,

2/ rocznego planu finansowo – rzeczowego Złotowskiego TBS,

3/ powodujących wzrost kosztów świadczonych usług, a odnoszących się do kosztów osobowych,

4/ przeznaczanie zysków lub podjęcie uchwały o pokryciu strat,

5/ odwołanie i wybór Zarządu oraz Rady Nadzorczej,

6/ dokonywanie zmian aktu założycielskiego Złotowskiego TBS,

7/ podwyższenie kapitału zakładowego Złotowskiego TBS,

8/ uchwalenie regulaminów Zarządu i Rady Nadzorczej,

9/ podejmowanie uchwał o tworzeniu oddziałów,

10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych Spółek lub podobnych podmiotów publicznie – prawnych,

11/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości,

12/ podejmowanie uchwał w sprawie udostępnienia udziałów lub rozwiązania Złotowskiego TBS,

13/ uchwalanie wieloletnich programów rozwoju Złotowskiego TBS.

2. Poza wyjątkami przewidzianymi kodeksem handlowym, uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów oddanych bez względu na ilość reprezentowanych udziałów.

3. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach nad wnioskami o usunięciu członków władz Złotowskiego TBS lub likwidatorów, likwidatorów pociągnięciu ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobistych. Poza tym tajne głosowanie zarządza się na żądanie choćby jednego z obecnych. Na Zgromadzeniu Wspólników jednemu udziałowi odpowiada jeden głos.

#### § 20.

1. Rada Nadzorcza jest organem kontroli i nadzoru sprawowanego w imieniu Wspólników. 2. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) osób powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników.

3. Rada Nadzorcza działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez zgromadzenie Wspólników.

4. Kadencja I Rady Nadzorczej trwa 1 (jeden) rok, a następnych 5 (pięć) lat.

5. Każdy członek Rady Nadzorczej może ponownie zostać wybrany na następną kadencję.

6. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.

7. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:

a/ badanie bilansu oraz rachunku zysków i strat, zarówno co do zgodności stanu z księgami i dokumentami jak ze stanem faktycznym, a także badanie sprawozdania Zarządu oraz

wniosków w sprawie podziału zysków i pokrycia strat w wysokości odpisów na fundusze oraz składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego sprawozdania pisemnego z wyników powyższego badania,

b/ składanie na Zgromadzeniu Wspólników wniosków o powołanie i odwołanie Zarządu,

c/ sprawowanie nadzoru nad wykonywaniem przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników.

## § 21.

1. Zarząd Złotowskiego TBS jest jednoosobowy, powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

2. Zarząd kieruje działalnością Złotowskiego TBS i reprezentuje je na zewnątrz.

3. Zarząd działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników.

4. Kadencja pierwszego Zarządu trwa 2 lata, a następnych 5 lat.

5. Prezes Zarządu nie może bez zezwolenia Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani uczestniczyć w Spółce konkurencyjnej jako Wspólnik jawny lub członek władz.

Zezwolenia udziela organ powołany do ustanowienia Zarządu.

6. Zarząd może ustanowić prokurentów.

7. Do Zarządu należą wszystkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów kodeks handlowy oraz przepisy niniejszego aktu założycielskiego Złotowskiego TBS.

Niniejszy tekst jednolity obejmuje wszelkie zmiany umowy Spółki według stanu na dzień 25 czerwca 2003 r.