

Akt założycielski spółki
Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach
(tekst jednolity – 29 czerwca 2023 r.)

utworzonej w oparciu o akt notarialny z dnia piętnastego września tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego siódmego roku (15.09.1997r.), Rep. A nr 14206/97 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaby – notariusza w Tychach, z uwzględnieniem zmian dokonanych następującymi protokołami notarialnymi:

- z dnia czternastego stycznia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego ósmego roku (14.01.1998r.), Rep. A nr 568/98 wymienionej Kancelarii Notarialnej,
- z dnia trzynastego stycznia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego dziewiątego roku (13.01.1999r.), Rep. A nr 403/99 wymienionej Kancelarii Notarialnej,
- z dnia piętnastego marca dwutysięcznego roku (15.03.2000r.), Rep. A nr 2533/2000 wymienionej Kancelarii Notarialnej,
- z dnia szóstego lutego dwa tysiące pierwszego roku (06.02.2001r.), Rep. A nr 488/2001 Kancelarii Notarialnej Jacka Darowskiego i Tomasza Janika Spółki Cywilnej z siedzibą w Tychach,
- z dnia dziewiątego października dwa tysiące pierwszego roku (09.10.2001r.), Rep. A nr 5555/2001 Kancelarii Notarialnej Jacka Darowskiego i Tomasza Janika Spółki Cywilnej z siedzibą w Tychach,
- z dnia dziewiątego października dwa tysiące pierwszego roku (09.10.2001r.), Rep. A nr 5559/2001 Kancelarii Notarialnej Jacka Darowskiego i Tomasza Janika Spółki Cywilnej z siedzibą w Tychach,
- z dnia szesnastego października dwa tysiące pierwszego roku (16.10.2001r.), Rep. A nr 5807/2001 Kancelarii Notarialnej Jacka Darowskiego i Tomasza Janika Spółki Cywilnej z siedzibą w Tychach oraz
- z dnia szesnastego listopada dwa tysiące pierwszego roku (16.11.2001r.), Rep. A nr 6477/2001 Kancelarii Notarialnej Jacka Darowskiego i Tomasza Janika Spółki Cywilnej z siedzibą w Tychach,
- z dnia dwudziestego siódmego lutego dwa tysiące drugiego roku (27.02.2002r.), Rep. A nr 970/2002 Kancelarii Notarialnej Jacka Darowskiego i Tomasza Janika Spółki Cywilnej z siedzibą w Tychach,
- z dnia dwudziestego siódmego czerwca dwa tysiące trzeciego roku (27.06.2003r.), Rep. A nr 5806/2004 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaby w Tychach,
- z dnia dwudziestego szóstego maja dwa tysiące czwartego roku (26.05.2004r.), Rep. A nr 6054/2004 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaby w Tychach,
- z dnia dwunastego grudnia dwa tysiące piątego roku (12.12.2005r.), Rep. A nr 12639/2005 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,

- z dnia dwudziestego stycznia dwa tysiące szóstego roku (20.01.2006r.), Rep. A nr 689/2006 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia trzeciego lipca dwa tysiące dziewiątego roku (03.07.2009r.), Rep. A nr 12297/2009 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia szóstego czerwca dwa tysiące jedenastego roku (06.06.2011r.), Rep. A nr 7524/2011 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach.
- z dnia dwunastego marca dwa tysiące dwunastego roku (12.03.2012r.), Rep. A nr 3058/2012 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia szesnastego lipca dwa tysiące piętnastego roku (16.07.2015r.), Rep. A nr 8690/2015 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia trzynastego stycznia dwa tysiące siedemnastego roku (13.01.2017r.), Rep. A nr 509/2017 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia szesnastego kwietnia dwa tysiące osiemnastego roku (16.04.2018r.), Rep. A nr 4845/2018 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia dziesiątego maja dwa tysiące osiemnastego roku (10.05.2018r.), Rep. A nr 5942/2018 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia dwudziestego czwartego sierpnia dwa tysiące osiemnastego roku (24.08.2018r.), Rep. A nr 10619/2018 Kancelarii Notarialnej Beniamin Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia drugiego kwietnia dwa tysiące dziewiętnastego roku (02.04.2019r.), Rep. A nr 3929/2019 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia czternastego października dwa tysiące dziewiętnastego roku (14.10.2019r.), Rep. A nr 14079/2019 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia dwudziestego siódmego października dwa tysiące dwudziestego roku (27.10.2019r.), Rep. A nr 13739/2020 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia dwudziestego dziewiątego czerwca dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (29.06.2021r.), Rep. A nr 10120/2021 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,

- z dnia ósmego grudnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (08.12.2021r.), Rep. A nr 18009/2021 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia dwudziestego ósmego czerwca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (28.06.2022 r.), Rep. A 8254/2022 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaba Dariusz Celiński Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia trzydziestego września dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (30.09.2022 r.), Rep. A 4306/2022 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaba Dariusz Celiński Sylwia Jankiewicz Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia dwudziestego ósmego marca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (28.03.2023 r.), Rep. A 4067/2023 Kancelarii Notarialnej Beniamina Skaba Dariusz Celiński Sylwia Jankiewicz Spółka Cywilna w Tychach,
- z dnia dwudziestego dziewiątego czerwca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (29.06.2023 r.), Rep. A 8141/2023 kancelarii Notarialnej Beniamina Skaba Dariusz Celiński Sylwia Jankiewicz Spółka Cywilna w Tychach,

AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Stawający działający w imieniu i na rzecz Gminy Tychy oświadczają, że tworzą spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej „Spółką”.

§ 2.

Firma Spółki brzmi: Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka może używać skrótu Tyskie TBS sp. z o.o.

§ 3.

1. Siedzibą Spółki jest miasto Tychy.
2. Obszarem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Zasady współpracy z innymi gminami mogą być określone na wniosek tych gmin porozumieniem.
4. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa, przystępować do innych spółek lub spółdzielni osób prawnych.

§ 4.

Wojciech Wyżkiewicz
Dyrektor
ds. Zarządzania Nieruchomościami
Tyskie TBS Sp. z o.o.

1. Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 26.10.1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.), ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), ustawy z dnia 15.09.2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), ustawy z dnia 23.04.1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), ustawy z dnia 20.12.1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r., Nr 9 poz. 43 z późn. zm.) oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.
2. Spółka współpracuje ściśle w zakresie swojej działalności z Gminą Tychy.

§ 5.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

§ 6.

Celem spółki jest realizacja zadania własnego Gminy Tychy w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego poprzez budowanie oraz zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, w szczególności w sposób wskazany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 7.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Spółka może również:
 - 1) nabywać budynki mieszkalne,
 - 2) przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
 - 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynku Spółki,
 - 4) sprawować, na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i nie mieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności, 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) prowadzeniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki.
- 6) zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi oraz niemieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Tychy.
- 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) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 2) PKD 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - 3) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomości własnymi i dzierżawionymi,
 - 5) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 6) PKD 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
 - 7) PKD 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
 - 8) PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
 - 9) PKD 43.31.Z Tynkowanie,
 - 10) PKD 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
 - 11) PKD 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
 - 12) PKD 43.34.Z Malowanie i szklenie,
 - 13) PKD 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych.

§ 8.

1. Spółka może zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi, zgodnie z art. 29 i art. 29a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych dla osób spełniających wymogi określone w art. 30 ust. 1 i 1a przywołanej ustawy.
2. Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w kosztach budowy lokali mieszkalnych.

§ 9.

Mieszkania budowane przez Spółkę przy współudziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego podlegają regulacji normatywnej m. in. 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.

II. Kapitał Spółki.

§ 10.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 124.148.500,00 zł i dzieli się na 248.297 udziałów o wartości nominalnej po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy.
2. Udziały są równe i niepodzielne.
3. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.
4. Udziały na kapitał zakładowy Spółki mogą być wnoszone w formie pieniężnej lub aportów.
5. Udziały mogą być zastawiane.

§ 11.

Wszystkie udziały w ilości 248.297 w kapitale Spółki wynoszącym 124.148.500,00 złotych obejmuje Gmina Tychy, z których:

- a) 1.415 (jeden tysiąc czterysta piętnaście) udziałów, zostało jej przyznanych w zamian za wkład niepieniężny w postaci własności nie zabudowanej nieruchomości, położonej w Tychach, o powierzchni 0,4065 ha (czterdzieści arów i sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), składającej się z działki numer 4586/33, zapisanej w księdze wieczystej Kw 29237 Sądu Rejonowego w Tychach, o wartości 141.503,00 zł (sto czterdzieści jeden tysięcy pięćset trzy złote),
- b) 4.926 (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia sześć) udziałów, zostało jej przyznanych w zamian za wkład niepieniężny w postaci własności nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 862/41, o powierzchni 4,912 m² o wartości 1.349.376,00 zł (jeden milion trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt sześć złotych), zapisanej w księdze wieczystej KA1T/00010899/1 Sądu Rejonowego w Tychach, położonej przy ul. Nowokościelnej 11 w Tychach, zabudowanej budynkiem szkoły o wartości 1.050.248,00 zł (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych) wyposażonym w kocioł JUBAM G300 o wartości 15.213,00 zł (piętnaście tysięcy dwieście trzynaście złotych), budynkiem nie mieszkalnym o wartości 29.451,00 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden złotych) oraz ogrodzeniem o wartości 19.210,00 zł (dziewiętnaście tysięcy dwieście dziesięć złotych), to jest o łącznej wartości 2.463.498,00 zł (dwa miliony czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych),
- c) 1.506 (jeden tysiąc pięćset sześć) udziałów, zostało jej przyznanych w zamian za wkład niepieniężny w postaci własności niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 5815/33, o powierzchni 3.944 m² o wartości 753.013,00 zł (siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące trzynaście złotych), położonej przy ulicy Barona w Tychach,

- d) 1.570 (jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt) udziałów, zostało jej przyznanych w zamian za wkład niepieniężny w postaci własności niezabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy Gen. Ch. De Gaulle'a w Tychach, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 1501/46 o powierzchni 0,3020 ha, o wartości netto 770.462,00 zł oraz ustanowionej na działce numer 1500/46 służebności drogowej pasem o powierzchni 0,0228 ha, o wartości netto 14.779,00 zł,
- e) 4.070 (cztery tysiące siedemdziesiąt) udziałów, zostało jej przyznanych w zamian za wkład niepieniężny w postaci prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej przy skrzyżowaniu al. Bielskiej i al. Jana Pawła II w Tychach, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 5573/64, o powierzchni 0,6940 ha, o wartości netto 2.035.000,00 zł,
- f) 3.544 (trzy tysiące pięćset czterdzieści cztery) udziały, zostało jej przyznanych w zamian za wkład niepieniężny o wartości 1.772.128,89 zł (jeden milion siedemset siedemdziesiąt dwa tysiące sto dwadzieścia osiem złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy) w postaci:
- własności nieruchomości położonej przy ul. Oświęcimskiej 256 w Tychach, składającej się z działek numer: 183/54 i 184/57, o obszarze 0,2862 ha, zabudowanej budynkiem byłej szkoły oraz budynkiem gospodarczym przeznaczonym do wyburzenia (koszt wyburzenia 86.458,11 zł pomniejsza wartość nieruchomości), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Tychach prowadzi księgę wieczystą KA1T/00028219/0, o wartości netto 431.397,89 zł (czterysta trzydzieści jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy),
 - własności nieruchomości położonej przy ul. Oświęcimskiej w Tychach, składającej się z działki numer: 888/54, o obszarze 0,1742 ha, na której urządzony jest plac zabaw, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Tychach prowadzi księgę wieczystą KA1T/00077255/2, o wartości netto 196.731,00 zł (sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych),
 - własności niezabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Spacerowej w Tychach, składającej się z działek numer: 524/13 i 525/13, o obszarze 0,4179 ha, objętych dotychczas księgą wieczystą KA1T/00036038/6 Sądu Rejonowego w Tychach, o wartości netto 1.144.000,00 zł (jeden milion sto czterdzieści cztery tysiące złotych),
- g) 4550 (cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt) udziałów, zostało jej przyznanych w zamian za wkład niepieniężny o wartości 2.275.000,00 zł w postaci własności niezabudowanych nieruchomości położonych przy ulicy Jaśkowickiej w Tychach:
- składającej się z działek numer: 4405/5, 4403/5, 1442/5 i 1443/5, o obszarze 0,7809 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Tychach prowadzi księgę wieczystą KA1T/00003932/2, o wartości netto 1.874.000,00 zł,
 - składającej się z działki numer: 3403/5, o obszarze 0,1670 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Tychach prowadzi księgę wieczystą KA1T/00002169/6, o wartości netto 401.000,00 zł.

§ 12.

Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Podwyższenie kapitału zakładowego do dwudziestokrotnej wysokości kapitału zakładowego sprzed podwyższenia, dokonane w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (31.12.2025 r.), nie stanowi zmiany aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 12a.

1. Wspólnicy zobowiązani są do dopłat w wysokości nie przekraczającej dwukrotnie wartości nominalnej posiadanych przez nich udziałów.
2. Uchwała zgromadzenia wspólników w sprawie nałożenia na wspólników obowiązku wniesienia dopłat podejmowana jest bezwzględną większością głosów.

§ 12b.

1. Udziały mogą być umarzane dobrowolnie lub przymusowo.
2. Za zgodą wspólnika umorzenie udziału może nastąpić bez wynagrodzenia.
3. Przestankę umorzenia przymusowego stanowi:
 - a) wniesienie wkładu niepieniężnego mającego wady lub
 - b) działanie na szkodę Spółki albo
 - c) zajmowanie się interesami konkurencyjnymi bez zgody Spółki, wyrażonej przez Zarząd Spółki.
4. Umorzenie przymusowe udziału wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników określającej: podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział oraz uzasadnienie.

III. Organy spółki**§ 13.**

Organami Spółki są:

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

§ 14.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych, wysyłanych co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Zgromadzenia.
4. Miejscem Zgromadzenia jest siedziba Spółki.

5. Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał, jeżeli reprezentowane jest na nim ponad 50% (pięćdziesiąt procent) głosów przy prawidłowo dokonanych zawiadomieniach.

§ 15.

1. Uchwały wspólników zapadają na Zgromadzeniu Wspólników.
2. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą zostać powzięte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowanie pisemne.
3. Uchwały wspólników zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub akt założycielski Spółki nie stanowią inaczej.
4. Na każdy udział przypada jeden głos.
5. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wiążą wszystkich wspólników także nieobecnych na Zgromadzeniu.

§ 16.

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy podejmowanie uchwał w sprawach:

- 1) rozpatrywania i zatwierdzania sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysku i strat za ubiegły rok obrotowy,
- 2) przeznaczenie zysków lub powzięcie uchwały o pokryciu strat, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 3) wybór, odwołanie i ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
- 4) zmiany aktu założycielskiego spółki,
- 5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki,
- 6) podejmowanie decyzji o tworzeniu oddziałów,
- 7) przystępowanie do innych spółek lub innych podmiotów publiczno – prawnych,
- 8) zbycie lub rozwiązanie Spółki,
- 9) tworzenie i likwidacja funduszy celowych Spółki,
- 10) zatwierdzania regulaminów Rady Nadzorczej,
- 11) ustalenie regulaminu i porządku obrad Zgromadzenia Wspólników,
- 12) ustalanie zasad zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu Spółki,
- 13) inne sprawy wymagające uchwały Zgromadzenia Wspólników w myśl Kodeksu spółek handlowych.

§ 17.

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zgromadzenie Wspólników powołuje członków Rady Nadzorczej spośród kandydatów wskazanych przez Gminę Tychy.
3. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata.

Artur Wyszkiwicz
Dyrektor
ds. Zarządzania Nieruchomościami
Tyskie TBS Sp. z o.o.

§ 18.

1. Rada Nadzorcza uchwała na swym pierwszym posiedzeniu regulamin Rady Nadzorczej i wybiera spośród swych członków przewodniczącego Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością głosów prawidłowo zawiadomionych członków obecnych na posiedzeniu i głosujących.
3. Przy równej ilości głosów w trakcie podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą decydujący jest głos przewodniczącego.
4. Dopuszcza się możliwość podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwał w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W takim przypadku uchwała jest ważna gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

§ 19.

1. Rada Nadzorcza jest zobowiązana wykonywać stały nadzór nad działalnością Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej mają prawo do indywidualnej kontroli Spółki.
2. Do obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności:
 - a) ustalenie zasad polityki i strategii działania Spółki,
 - b) opiniowanie opracowanych przez Zarząd krótkoterminowych i długoterminowych planów działania Spółki,
 - c) nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników,
 - d) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki, określanie szczegółowych warunków ich zatrudniania i wynagradzania, a także ustalanie celów zarządczych na kolejne okresy rozliczeniowe w weryfikacja ich realizacji,
 - e) opiniowanie wniosków Zarządu Spółki kierowanych do Zgromadzenia Wspólników,
 - f) zatwierdzanie struktury organizacyjnej w Spółce i regulaminu wynagrodzeń dla pracowników Spółki,
 - g) udzielanie uprzedniej zgody na decyzje Zarządu w sprawach majątkowych Spółki, zgodnie z § 22 aktu założycielskiego,
 - h) wybór biegłych rewidentów księgowych,
 - i) powoływanie Komisji Mieszkaniowej oraz zatwierdzanie jej regulaminu,
 - j) opiniowanie wysokości stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, proponowanej przez Zarząd w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
3. Ze swoich czynności Rada Nadzorcza składa Zgromadzeniu Wspólników szczegółowe pisemne sprawozdanie.

§ 20.

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą wykonywać swoje czynności tylko osobiście.
2. Za pełnienie swych obowiązków otrzymują wynagrodzenie w wysokości określonej przez Zgromadzenie Wspólników.
3. Z posiedzenia Rady Nadzorczej są spisywane protokoły, które podpisuje przewodniczący posiedzenia.

§ 21.

1. Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków.
2. Członkowie Zarządu są powoływani przez Radę Nadzorczą.
3. Kadencja członków Zarządu trwa trzy lata.
4. Członkiem organu zarządzającego spółki:
 - 1) może być osoba, która spełnia następujące warunki:
 - a) posiada wykształcenie wyższe lub wykształcenie wyższe uzyskane za granicą uznane w Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie odrębnych przepisów,
 - b) posiada co najmniej 5-letni okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, powołania, wyboru, mianowania, spółdzielczej umowy o pracę lub świadczenia usług na podstawie innej umowy lub wykonywania działalności gospodarczej na własny rachunek,
 - c) posiada co najmniej 3-letnie doświadczenie na stanowiskach kierowniczych lub samodzielnych albo wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek,
 - d) spełnia inne niż wymienione w lit. a-c wymogi określone w przepisach odrębnych, a w szczególności nie narusza ograniczeń lub zakazów zajmowania stanowiska członka organu zarządzającego w spółkach handlowych,
 - 2) nie może być osoba, która spełnia przynajmniej jeden z poniższych warunków:
 - a) pełni funkcję społecznego współpracownika albo jest zatrudniona w biurze poselskim, senatorskim, poselsko-senatorskim lub biurze posła do Parlamentu Europejskiego na podstawie umowy o pracę lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze,
 - b) wchodzi w skład organu partii politycznej reprezentującego partię polityczną na zewnątrz oraz uprawnionego do zaciągania zobowiązań,
 - c) jest zatrudniona przez partię polityczną na podstawie umowy o pracę – lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze,
 - d) pełni funkcję z wyboru w zakładowej organizacji związkowej lub zakładowej organizacji związkowej spółki z grupy kapitałowej,
 - e) jej aktywność społeczna lub zarobkowa rodzi konflikt interesów wobec działalności spółki.

§ 22.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zgodnie z wytycznymi i nadanym przez Radę Nadzorczą regulaminem i reprezentuje ją na zewnątrz.

W szczególności:

- a) zatrudnia pracowników, ustala ich wynagrodzenie i ocenia ich pracę,
 - b) zawiera w imieniu Spółki umowy dotyczące jej majątku, praw i obowiązków,
 - c) ustanawia prokurę i udziela pełnomocnictw,
 - d) opracowuje krótkoterminowe i długoterminowe plany działalności Spółki i przedstawia je Radzie Nadzorczej do zaopiniowania.
2. W oparciu o art. 220 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd jest zobowiązany do informowania Rady Nadzorczej i uzyskiwania jej uprzedniej zgody na:
 - a) nabycie, zbycie i wydzierżawienie majątku Spółki o wartości przewyższającej równowartość 300.000,- (trzysta tysięcy) złotych,
 - b) zaciąganie pożyczek i udzielanie poręczeń o wartości przewyższającej 300.000,- (trzysta tysięcy) złotych,
 - c) kupno i sprzedaż nieruchomości Spółki,
 - d) ustanawianie prokurentów i pełnomocników.
 3. Zarząd jest zobowiązany przedkładać Radzie Nadzorczej półroczne raporty o stanie finansów Spółki.

§ 23.

1. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie zastrzeżone niniejszym aktem lub przepisami prawa dla innych organów Spółki.
2. Decyzje Zarządu w sprawach dotyczących:
 - a) występowania o kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego lub innych banków,
 - b) korzystania z funduszu inwestycyjnego,
 - c) podpisywania umów z podmiotami gospodarczymi lub osobami fizycznymi w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań,
 - d) występowania o środki finansowe na realizację budowy mieszkań lub techniczne przygotowanie terenu pod przyszłe inwestycje,mogą być podjęte po uprzednim uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej Spółki.
3. Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki jest upoważniony Prezes Zarządu samodzielnie lub dwóch innych członków Zarządu działających łącznie, albo każdy inny Członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.
4. W sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki wymagana jest uchwała Zarządu.

§ 24.

1. Prezes Zarządu Spółki jest odpowiedzialny za prowadzenie bieżących spraw Spółki.

2. Pracownicy Spółki podlegają Prezesowi Zarządu Spółki, który zawiera i rozwiązuje umowę o pracę z pracownikami Spółki oraz ustala im wynagrodzenie za pracę w granicach i na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

IV. Rachunkowość spółki.

§ 25.

1. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
2. Rachunkowość Spółki oraz księgi handlowe powinny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31.12.1998 (trzydziestego pierwszego grudnia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego ósmego) roku.

§ 26.

1. Bilans roczny oraz rachunek wyników i pokrycia strat powinny być sporządzone przez Zarząd w ciągu pięciu miesięcy po upływie roku obrotowego, a z upływem sześciu miesięcy powinny być zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników.
2. Sprawozdanie roczne Zarządu powinno być sporządzone najpóźniej czternaście dni przed terminem Zgromadzenia Wspólników, na którym bilans będzie rozpatrywany oraz powinno być wydane wszystkim wspólnikom.

V. Fundusze spółki.

§ 27.

Dopuszcza się możliwość tworzenia funduszy na podstawie uchwał Zgromadzenia Wspólników.

VI. Postanowienia końcowe

A. Zasady najmu

§ 28.

1. Wnioski o wynajem lokali mieszkalnych składane w Spółce są rozpatrywane przez pięcioosobową komisję składającą się z osób wskazanych przez Prezydenta Miasta Tychy, jednego przedstawiciela Rady Miasta Tychy i dwóch przedstawicieli Spółki.
2. Członkami wyżej wymienionej komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.
3. Umowę najmu zawiera z najemcami Zarząd Spółki po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

B. Regulamin kwalifikacji przyszłych najemców w ramach Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

§ 28a.

1. (skreślony)
2. Priorytety w uzyskaniu mieszkania w ramach społecznego budownictwa czynszowego przyznaje się:
 - a) osobom bądź rodzinom które Komisja Mieszkaniowa przy wcześniejszej weryfikacji zakwalifikowała do losowania mieszkań,
 - b) (skreślony),
 - c) najemcom zajmującym samodzielne lokale w zasobach stanowiących komunalny zasób Gminy, którzy pozostawiają wolne lokale mieszkalne,
 - d) rodzinom zamieszkującym w lokalach tzw. nadmiernie zagęszczonych,
 - e) osobom, o których mowa w § 8 aktu założycielskiego.
3. Wnioski osób ubiegających się o najem mieszkania w ramach społecznego budownictwa czynszowego przyjmowane są w siedzibie Tyskiego TBS Sp. z o.o. w terminie określonym przez Zarząd Spółki.
4. Informacja o terminie składania wniosków podlega ogłoszeniu w prasie lokalnej.
5. Wnioski o wynajem mieszkania rozpatruje pięcioosobowa komisja powołana uchwałą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółki.
6. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, po zatwierdzeniu jej przez Zarząd Spółki, podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie jej na okres czternastu dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy oraz w lokalu Tyskie TBS Sp. z o.o. w Tychach.
7. Osoby, które złożyły wnioski o wynajem mieszkania, a nie zostały uwzględnione na liście o której mowa w pkt. 6, mogą złożyć odwołanie w terminie 14 dni od dnia wywieszenia listy w siedzibie Tyskie TBS Sp. z o.o.
8. Złożone przez wnioskodawców odwołanie rozpatruje Rada Nadzorcza. Od rozstrzygnięć Rady Nadzorczej - odwołanie nie przysługuje.
9. (skreślony)
10. Zarząd Spółki odmówi zawarcia umowy najmu lokalu jeżeli w dniu zawarcia umowy dochód gospodarstwa domowego przyszłego najemcy przekracza dochód określony w art. 30 ustawy z dnia 26.10.1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz.1070 z późn.zm.).
11. Mieszkania budowane z udziałem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa

mieszkaniowego podlegają regulacji normatywnej stosownie do aktów wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

12. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej 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 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

C. Czynsze

§ 29.

1. Spółka będzie tak ustalać wysokość czynszów aby ich suma dla całych zasobów pokryła raty spłat kredytów zaciąganych w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym lub w ramach rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego i innych pożyczek, wydatki na bieżącą eksploatację oraz pozwoliła na tworzenie Funduszu Remontowego.

Przygotowując inwestycje i zarządzając zasobami, Spółka będzie tak preliminowała koszty, aby utrzymać czynsz na możliwie niskim poziomie.

2. Stawki czynszu za 1 (jeden) m² powierzchni lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki, ustalone są przez Zgromadzenie Wspólników.
3. Czynsz nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty będą gromadzone na wydzielonych kontach bankowych, posiadających gwarancje państwowe lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte wyłącznie na remonty zasobów lokali mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Spółkę.
5. Za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę gruntów i nieruchomości pobierany jest czynsz wolny, który przeznaczany jest na cele związane z utrzymaniem zasobów lokali mieszkalnych i użytkowych Spółki oraz na budowę lub nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych na wynajem.
6. W zakresie nie unormowanym niniejszym aktem do najmu lokali będących w zasobach Spółki, stosuje się przepisy ustawy z dnia 26.10.1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie.

§ 30.

Wymagane przez prawo ogłoszenia pochodzące od Spółki zamieszczane będą w prasie lokalnej z wyjątkiem obowiązku ustalonego Kodeksem spółek handlowych ogłaszania w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 31.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu spółek handlowych, Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

PREZES ZARZĄDU

Daria Szczepańska



Artur Wąkiewicz
Dyrektor
ds. Zarządzania Nieruchomościami
Tyskie EBS Sp. z o.o.