

AKT NOTARIALNY.

Dnia dwudziestego dziewiątego listopada tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego dziewiątego roku (29.11.1999r.) w Kancelarii Notarialnej w Jeleniej Górze przy ulicy Wojska Polskiego 77 przed notariuszem Hanną Grodzińską stawili się :

- 1) Józef Kusiak syn Jana
zamieszkały w Jeleniej Górze ul.Kieputy 67A/1,
- 2) Kazimierz Piotrowski syn Edwarda
zamieszkały w Jeleniej Górze ul.Bankowa 13/2

obaj działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz Gminy Jelenia Góra , pierwszy jako Prezydent Miasta wybrany uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 2/I/98 z dnia 02.11.1998 r. w sprawie wyboru Prezydenta Miasta Jeleniej Góry , a drugi jako Wiceprezydent Miasta Jeleniej Góry wybrany uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 3/I/98 z dnia 02.11.1998 r. w sprawie wyboru Wiceprezydentów Miasta Jeleniej Góry, obaj notariuszowi osobiście znani.

AKT ZAŁOŻYCIELSKI Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością .

§ 1.

Stawający:

Prezydent Miasta Jeleniej Góry i Wiceprezydent Miasta Jeleniej Góry działając w imieniu i na rzecz Gminy Jelenia Góra na podstawie uchwały nr 158/XII/99 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 13.07.1999 w sprawie utworzenia “Jeleniogórskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Jeleniej Górze zawiązują jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością , zwaną dalej *Spółką* .

§ 2 .

Spółka działa pod nazwą ***Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością .***

Spółka może używać nazwy w skróconym brzmieniu

Jeleniogórskie TBS sp. z o.o. .

§ 3.

Siedzibą Spółki jest miasto Jelenia Góra.

§ 4.

Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa oraz przystępować i współtworzyć inne spółki.

§ 5 .

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 6.

Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 133, po z. 654 z późniejszymi zmianami) , ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. , nr 120 , poz. 787 z późniejszymi zmianami), kodeksu handlowego oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

§ 7.

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

Spółka może również:

- 1) nabywać budynki mieszkalne,
- 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki,
- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności,
- 5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą , a w szczególności:
 - a) budować lokale mieszkalne na sprzedaż,
 - b) wykonywać remonty, adaptacje i modernizacje budynków mieszkalnych i użytkowych nie będących własnością Spółki,
 - c) pełnić funkcję inwestora zastępczego,
 - d) wykonywać usługi budowlane na rzecz innych podmiotów.

§ 8 .

Dochody Spółki nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników.
Przeznacza się je w całości na działalność Spółki.

§ 9.

Mieszkania budowane przez Spółkę ze środków publicznych podlegają regulacji

normatywnej w zakresie :

- a) norm zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody ,
- b) podziału mieszkań na kategorie wielkościowe z przypisanymi im minimalnymi standardami powierzchniowymi ,
- c) minimalnego standardu wyposażenia ,
- d) liczby osób zasiedlenia początkowego ,
- e) szacunkowego kosztu budowy 1m² powierzchni użytkowej budowanych mieszkań zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym o którym mowa w art.21 ustawy wymienionej w § 6 .

§ 10 .

Kapitał zakładowy spółki wynosi 250 000,00 zł. (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 250 równych i niepodzielnych udziałów po 1 000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każdy .

§ 11.

Każdy ze wspólników może posiadać więcej niż jeden udział .

§ 12.

1. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić poprzez wpłatę gotówki bądź wniesienie wkładów niepieniężnych .
2. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 25 000 000,00 zł. nie stanowi zmiany umowy spółki i nie wymaga formy aktu notarialnego .
3. Pierwszeństwo do objęcia podwyższonego kapitału mają wspólnicy – założyciele Spółki.

§ 13.

Wkłady na pokrycie kapitału zakładowego zostały wniesione w gotówce i objęte w następujący sposób:

Gmina Jelenia Góra wniosła i objęła 250 udziałów po 1 000,00 zł. każdy , o łącznej wartości 250 000,00 zł.

§ 14.

1. Udziały są zbywalne i mogą być zastawiane .
 2. W przypadku zbycia udziałów dotychczasowym wspólnikom przysługuje prawo pierwokupu , które może być zrealizowane w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia Zarządowi Spółki przez wspólnika zamiaru sprzedaży udziałów .
- Wartość udziałów ustalana jest przez Zarząd .W wypadku braku porozumienia co do ceny, cenę oznaczy Sąd rejestrowy na wniosek wspólnika lub Spółki.

3. Jeżeli żaden ze wspólników nie zechce nabyć udziałów przeznaczonych do zbycia, udziały mogą zostać przez wspólnika zbyte bez jakichkolwiek ograniczeń.

§ 15 .

Udziały w Spółce mogą być umarzone.

§ 16 .

Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do dopłat w wysokości nie przekraczającej 100 - krotnej wartości udziałów, jeżeli jest to podyktowane potrzebami Spółki. Wysokość i terminy dopłat, ich przeznaczenie oraz warunki zwrotu ustalane będą uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

§ 17.

Władzami spółki są :

Zgromadzenie Wspólników ,
Rada Nadzorcza ,
Zarząd .

§ 18.

1. Zgromadzenie Wspólników jest najwyższą władzą Spółki .
Zgromadzenia mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.

2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd Spółki w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

3. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest w wypadku zaistnienia takiej potrzeby lub na żądanie Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od jego złożenia .

4. Prawo zwołania zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników przysługuje również Radzie Nadzorczej , jeżeli Zarząd nie zwoła zgromadzenia w terminie określonym w ust. 2 .

5. Radzie Nadzorczej przysługuje także prawo zwołania nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sytuacji, gdy zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia przez Radę odpowiedniego żądania.

§ 19 .

Wspólnik lub wspólnicy posiadający przynajmniej jedną dziesiątą część kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego zgromadzenia , jak również

umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego zgromadzenia. Żądanie takie należy zgłosić Zarządowi Spółki na piśmie. Zarząd zobowiązany jest do zwołania zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia żądania .

§ 20 .

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

- 1) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej ,
 - 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie bilansu oraz rachunku zysków i strat za ubiegły rok obrotowy,
 - 3) powzięcie uchwały o przeznaczeniu zysku lub pokryciu strat ,
 - 4) udzielanie władzom spółki absolutorium ,
 - 5) wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub ustanowienie na nim prawa użytkowania ,
 - 6) podjęcie uchwały w kwestii zbycia nieruchomości stanowiących własność spółki,
 - 7) wybór i odwołanie rady nadzorczej,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie zmian umowy spółki , podwyższenia i obniżenia kapitału zakładowego,
 - 9) zatwierdzanie regulaminu rady nadzorczej,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie rozwiązania spółki ,
 - 11) wybór i odwołanie członków zarządu,
- inne sprawy przedstawione przez zarząd lub wspólników oraz zastrzeżone przez kodeks handlowy do wyłącznej kompetencji zgromadzenia wspólników.

§ 21.

Zgromadzenia wspólników są ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nich udziałów.

§ 22.

Uchwały zgromadzenia wspólników podejmowane są bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że kodeks handlowy wymaga większej ilości głosów.

§ 23.

1)Rada Nadzorcza składa się z trzech członków wybieranych uchwałą zgromadzenia wspólników.

2)Gmina na terenie której Spółka posiada zasoby mieszkaniowe jest uprawniona do wprowadzania jednego przedstawiciela do składu Rady Nadzorczej.

§ 24.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa dwa lata.

§ 25.

1. Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej wybiera Zgromadzenie Wspólników.
2. Uchwały Rady zapadają bezwzględną większością głosów obecnych.
3. Tryb działalności Rady określa regulamin zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników.
4. W skład pierwszej Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym jednogłośnie wybrani zostali:

Feliks Rosik - Przewodniczący,
Stanisław Dziedzic - Zastępca Przewodniczącego,
Wojciech Jankowski - Członek.

W zakresie dokonanego wyboru akt niniejszy stanowi równocześnie protokół pierwszego Zgromadzenia Wspólników.

§ 26.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- 1) badanie bilansu oraz rachunku zysków i strat, zarówno co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- 2) badanie sprawozdań zarządu, wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysków i pokrycia strat oraz składanie Zgromadzeniu Wspólników dorocznego sprawozdania pisemnego z wyników powyższego badania,
- 3) przedstawienie swojego stanowiska we wszystkich sprawach mających być przedmiotem Zgromadzenia Wspólników,
- 4) opiniowanie planów finansowo-rzeczowych Spółki na dany rok.

§ 27.

1. **Zarząd Spółki** jest jednoosobowy.
2. Zarząd powoływany jest uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

§ 28.

Zarząd reprezentuje Spółkę w Sądzie i poza Sądem.

§ 29.

W skład pierwszego Zarządu w głosowaniu tajnym jednogłośnie wybrany został do pełnienia funkcji **Prezesa Zarządu Sylwester Izydorzycyk**.

W zakresie dokonanego wyboru akt niniejszy stanowi równocześnie protokół pierwszego Zgromadzenia Wspólników.

§ 30 .

1. Spółka może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej spełniającej kryteria określone w przepisie art.30 ustawy z dnia 26.10.1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.
2. Pierwszeństwo w zasiedlaniu lokali mieszkalnych Spółki mają:
 - a) osoby partycypujące w kosztach budowy,
 - b) osoby zwalnijące mieszkania w budynkach komunalnych będących własnością Wspólników,
 - c) osoby nie posiadające mieszkania bądź znajdujące się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.
3. Wykazy osób zainteresowanych wynajmem mieszkania sporządzi Zarząd Spółki.
4. Tryb sporządzania wykazu:
 - a) o naborze chętnych do najmu lokali mieszkalnych Zarząd Spółki powiadamia poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na tablicach ogłoszeń urzędu gminy na terenie której Spółka zasiedla lokale mieszkalne,
 - b) ogłoszenie winno zawierać :
 - kryteria określone w ustępie 1 i 2 ,
 - kategorie mieszkań przewidzianych do zasiedlenia,
 - termin składania wniosków,
 - miejsce i formę składania wniosków,
 - termin rozpatrzenia wniosków,
 - sposób powiadomienia zainteresowanych o wyniku rozdziału mieszkań,
 - c) wykaz winien zawierać :
 - dane osobowe chętnych,
 - dane dotyczące spełnienia kryteriów wg ustępów 1 i 2.
 - kategorię mieszkania o którego wynajęcie ubiega się kandydat i liczbę osób które z nim zamieszkają.
5. Wnioski o wynajęcie mieszkania rozpatrzone i zatwierdzone zostaną przez komisję złożoną z minimum trzech osób wybraną przez Zarząd Spółki i zatwierdzoną uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
6. W przypadku rezygnacji z prawa zasiedlenia, prawo to przysługuje następnej osobie na liście.
7. Wprowadza się obowiązek wpłaty przez najemcę mieszkania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 10% wartości odtworzeniowej lokalu w dniu zawarcia umowy najmu.
8. Wysokość czynszu dla zasobów mieszkaniowych Spółki ustala się w oparciu o uregulowania określone na podstawie art.28 Ustawy z dnia 26.10.1995 o

niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw .

§ 31.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Handlowego oraz akty prawne wymienione w § 6.

§ 32.

Wymagane przez prawo ogłoszenia Spółka zamieszczać będzie w codziennej prasie lokalnej oraz Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 33.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi Gmina Jelenia Góra.

§ 34.

Wypisy tego aktu można wydawać Spółce i Wspólnikom w dowolnej ilości.

§ 35.

Przy akcie tym przedłożono:

- Uchwałę numer 158/XII/Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 13.07.1999 w sprawie utworzenia “Jeleniogórskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Jeleniej Górze, powołaną w §1 tego aktu,
- Kontrasygnatę Skarbnika Gminy Jelenia Góra, z daty 29 listopada 1999 roku potwierdzającą, że kwota 250.000,- złotych , która ma stanowić zakładowy kapitał pieniężny Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą “Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” w Jeleniej Górze, jest ujęte w budżecie Miasta Jelenia Góra na 1999 rok, a nadto okazano:
- Uchwały w przedmiocie powołania Prezydenta i Wice Prezydenta, powołane w komparycji tego aktu.

§ 36

Pobrano od tego aktu - na podstawie :

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.