**AKT ZAŁOŻYCIELSKI**

**TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

**SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM**

**Tekst jednolity -** po uwzględnieniu zmian wprowadzonych:

protokołem z dnia 16.04.1999 r. - akt notarialny Repertorium „A” Nr 2216/99,

protokołem z dnia 29.06.2001 r. - akt notarialny Repertorium „A” Nr 5535/2001,

protokółem z dnia 08.06.2004 r. - akt notarialny Repertorium „A” Nr 2578/2004,

protokółem z dnia 20.07.2006 r. - akt notarialny Repertorium „A” Nr 5118/2006,

protokółem z dnia 28.05.2007 r. - akt notarialny Repertorium „A” Nr 3729/2007,

protokółem z dnia 04.03.2008 r. - akt notarialny Repertorium „A” Nr 2158/2008,

protokółem z dnia 08.12.2009 r. - akt notarialny Repertorium „A” Nr 9229/2009,

protokółem z dnia 31.10.2013 r. – akt notarialny Repertorium „A” Nr 4921/2013,

protokółem z dnia 16.01.2015 r. – akt notarialny Repertorium „A” Nr 205/2015,

protokółem z dnia 27.10.2015 r. – akt notarialny Repertorium „A” Nr 4918/2015,

protokółem z dnia 13.01.2016 r. – akt notarialny Repertorium „A” Nr 205/2016,

protokółem z dnia 09.01.2019 r. – akt notarialny Repertorium „A” Nr 12/2019,

protokółem z dnia 12.12.2019 r. – akt notarialny Repertorium „A” Nr 1451/2019,

protokółem z dnia 29.05.2020 r.- akt notarialny Repertorium „A” Nr 615/2020,

protokółem z dnia 23.09.2021 r.- akt notarialny Repertorium „A” Nr 891/2021,

protokółem z dnia 07.12.2021 r. - akt notarialny Repertorium „A” Nr 1620/2021.

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

Stawający zwani dalej Wspólnikami oświadczają, że w wykonaniu uchwały
nr XLVIII/548/98 Rady Miejskiej w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 11 marca 1998 roku, przekształcają, na podstawie art. 22 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej ( j.t. Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236 ze zm.) oraz na podstawie art. 23 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 255 ze zm.) – Zakład budżetowy o nazwie Zarząd Nieruchomościami Miejskimi w Piotrkowie Trybunalskim, w jednoosobową Spółkę
z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Piotrków Trybunalski, zwaną dalej „Spółką”.

**§ 2.**

Spółka będzie prowadzona pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Piotrkowie Trybunalskim.

Spółka ma prawo używać skrótu "TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim".

**§ 3.**

Siedzibą Spółki jest miasto Piotrków Trybunalski.

**§ 4.**

Założycielem Spółki jest Gmina Piotrków Trybunalski.

**§ 5.**

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

**§ 6.**

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
2. Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( Dz. U. z 2018, poz. 1020 ze zm.), ustawy
z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy
 i zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2018 roku, poz. 1234 ), przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeksu spółek handlowych ( Dz. U. z 2017 r., poz. 1577
z późn. zm.), ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny ( Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zm.) - o najmie oraz przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r.
o gospodarce komunalnej ( Dz. U. z 2017 roku, poz. 827 ze zm.)
3. Spółka wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki Zarządu Nieruchomościami Miejskimi w Piotrkowie Trybunalskim.
4. Składniki mienia Zarządu Nieruchomościami Miejskimi w Piotrkowie Trybunalskim stają się majątkiem Spółki.
5. Pracownicy Zarządu Nieruchomościami Miejskimi w Piotrkowie Trybunalskim stają się pracownikami Spółki.
6. Za zobowiązania wynikające ze stosunku pracy powstałe przed przekształceniem Zarządu Nieruchomościami Miejskimi w Piotrkowie Trybunalskim odpowiada Spółka.

**II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

**§ 7.**

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

2. Spółka może również:

1. Nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale 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 nieruchomościami mieszkalnymi
i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności,
5. sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność
6. Spółka może również prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
7. budowaniu lub nabywaniu budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
8. sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
9. budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli,
10. budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
11. przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki.

3.Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( Dz. U. z 2018 r., poz. 1020 ze zm.), opisanym w §7 ust. 1 i 2 aktu założycielskiego Spółki jest:

1. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - PKD 68.10.Z,
2. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - PKD 68.32.Z,
3. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - PKD 68.20.Z,
4. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - PKD 41.20.Z,
5. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych - PKD 43.11.Z,
6. przygotowanie terenu pod budowę - 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 pozostałych instalacji budowlanych - PKD 43.29.Z,
10. tynkowanie - PKD 43.31.Z,
11. zakładanie stolarki budowlanej - PKD 43.32.Z,
12. posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian - PKD 43.33.Z,
13. malowanie i szklenie - PKD 43.34.Z,
14. wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych - PKD 43.39.Z,
15. wykonywanie konstrukcji pokryć dachowych - PKD 43.91.Z,
16. pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej sklasyfikowane - PKD 43.99.Z.”

**§ 8.**

Mieszkania budowane przez Spółkę z udziałem środków publicznych podlegają regulacji normatywnej w zakresie:

1. norm zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody,
2. podziału na kategorie wielkościowe z przypisanymi im minimalnymi standardami powierzchniowymi,
3. minimalnego standardu wyposażenia,
4. liczby osób zasiedlenia początkowego,
5. szacunkowego kosztu budowy 1m2 powierzchni użytkowej budowanych mieszkań.

**§ 9.**

1. Spółka może zawierać umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań z:

1. pracodawcami, działającymi w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników,
2. innymi osobami prawnymi mającymi interes prawny w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie,
3. osobą fizyczną, która będzie najemcą lokalu.

2. Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali, określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w kosztach budowy tych lokali.

**III. KAPITAŁ SPÓŁKI**

**§ 10.**

1. Kapitał Spółki wynosi 21.435.800,00 zł ( dwadzieścia jeden milionów czterysta trzydzieści pięć tysięcy osiemset złotych ) i dzieli się na 28205 szt. ( dwadzieścia osiem tysięcy dwieście pięć ) udziałów po 760,00 (siedemset sześćdziesiąt) złotych każdy.
2. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne.
3. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
4. Wpłaty za udziały mogą być dokonywane wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi.
5. Gmina Piotrków Trybunalski obejmuje wszystkie udziały i pokrywa je wkładem pieniężnym w wysokości 474.055,00 (czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące pięćdziesiąt pięć) złotych, nadto 40 (czterdzieści) złotych pokryto z kapitału rezerwowego oraz aportem w postaci składników mienia o łącznej wartości 4.647.545 (cztery miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset czterdzieści pięć) złotych, na które składają się:
6. nieruchomość położona w Piotrkowie Tryb. przy ul. Działkowej 3 obręb 20 oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 177 - o pow. 5.320 m2, na której znajdują się dwa budynki mieszkalne w trakcie budowy. Wartość całej nieruchomości wynosi 1.126.280,00 złotych (w tym wartość gruntu 143.850,00 złotych oraz wartość naniesień budowlanych 982.430,00 złotych). Opisana nieruchomość stanowi własność Gminy Piotrków Tryb. na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody Piotrkowskiego z dnia 24 kwietnia 1993 roku, znak: RG.III.7224-4/789/93,
7. nakłady poniesione przez Wspólnika w okresie 21 sierpnia 1998 r. do 29 stycznia 1999 roku na budowę budynków mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości położonej przy ul. Działkowej Nr 3 w Piotrkowie Tryb. o wartości 1.049.800 złotych,
8. nieruchomość niezabudowana położona w Piotrkowie Tryb. przy ul. Starowarszawskiej Nr 14, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 135 - o pow. 851 m2, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta Kw 55973.

Wartość opisanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Piotrków Tryb. określa się na kwotę 36.675,00 złotych,

1. zabudowana nieruchomość położona w Piotrkowie Tryb. przy ul. Konarskiego 2 i Grodzkiej 1 w obrębie 21, oznaczona w rejestrze gruntów jako działka nr 177 – o pow. 754 m2. Na opisanej działce gruntu znajdują się budynki mieszkalne, w tym budynek dwukondygnacyjny wybudowany w XVII-XVIII wieku przy ul. Konarskiego 2 - remontowany, oraz budynek mieszkalny z częścią usługową w parterze przy ul. Grodzkiej 1.

Wartość opisanej nieruchomości określa się na 354.800,00 złotych (w tym wartość gruntu 61.200,00 złotych). Gmina Piotrków Tryb. stała się właścicielem przedmiotowej nieruchomości na mocy decyzji Wojewody Piotrkowskiego Nr RG.III.7224-4/1319/92 z dnia 24 kwietnia 1992 roku,

1. zabudowana nieruchomość położona w Piotrkowie Tryb. przy Al. 3-go Maja 31 obręb 21, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 425/1 - o pow. 9.708 m2, stanowiąca własność Gminy Piotrków Tryb. na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody Piotrkowskiego nr UW 9033/91, mająca urządzoną księgę wieczystą Kw nr 53956 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.; na działce gruntu znajdują się naniesienia budowlane, które stanowią:

- dwukondygnacyjny budynek administracyjno-biurowy,

- parterowy budynek administracyjno-biurowo-magazynowy,

- zespół garażowy nr 1,

- zespół garażowo-warsztatowy,

- budynek warsztatowo-biurowy,

- budynek magazynowy nr 1,

- budynek magazynowy nr 2,

- betonowy kanał najazdowy,

- ogrodzenie z siatki na cokole betonowym.

Łączną wartość opisanej nieruchomości określa się na kwotę 813.300,00 złotych (w tym wartość gruntu 366.614,00 złotych).

1. Zabudowana nieruchomość położona w Piotrkowie Tryb. przy ul. Żwirki 45, oznaczona w rejestrze gruntów jako działka na 460/3 o pow. 3.161 m2, stanowiąca własność Gminy Piotrków Tryb.

Na opisanej działce gruntu znajduje się budynek gospodarczy, 2 budynki warsztatowe oraz budynek garażowy z kotłownią. Wartość całej nieruchomości określa się na łączną kwotę 54345,00 złotych (w tym wartość gruntu 32.020,00 złotych).

Dla przedmiotowej nieruchomości w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. prowadzona jest księga wieczysta Kw nr 46266,g) zabudowana nieruchomość położona w Piotrkowie Tryb. przy ul. Wysokiej 17 obręb 14, oznaczona w ewidencji gruntów nr działek 478/1 - o pow. 2.011 m2 i nr 479/27 - o pow. 227 m2 - łączna powierzchnia 2.238 m2 stanowiąca własność Gminy Piotrków Tryb. na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody Piotrkowskiego z dnia 4 lipca 1992 roku, znak: RG.III.7224-4/1990/92. Na przedmiotowej działce gruntu znajduje się dwukondygnacyjny budynek handlowo-usługowy. Wartość całej opisanej nieruchomości określa się na kwotę 743.200,00 złotych (w tym wartość gruntu 74.320,00 złotych),

1. zabudowana nieruchomość położona w Piotrkowie Tryb. przy ul. Sulejowskiej 31, oznaczona w rejestrze gruntów jako działka na 179 o pow. 6,934 m2 w obrębie nr 20 stanowiąca własność Gminy Piotrków Tryb. Na przedmiotowej działce gruntu znajduje się drewniany parterowy budynek - pawilon handlowy „Namysłów” o pow. zabudowy 12 m2. Wartość całej opisanej nieruchomości określa się na kwotę 469.145,00 złotych (wartość gruntu 454.730,00 złotych + wartość drewnianego parterowego budynku magazynowo-sklepowego 14.415,00 złotych). Dla przedmiotowej nieruchomości w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. prowadzona jest księga wieczysta Kw nr 55356.

Stawiający oświadczyli, że wartość wyżej opisanych nieruchomości została podana zgodnie z operatami wyceny nieruchomości dokonanymi przez rzeczoznawców z zakresu wyceny nieruchomości.

6. Podwyższenie kapitału zakładowego z kwoty 5.121.640,00 (pięć milionów sto dwadzieścia

 jeden tysięcy sześćset czterdzieści złotych ) nastąpiło zgodnie z §11 umowy spółki, bez

 zmiany umowy spółki, poprzez utworzenie 19734 nowych udziałów po 760,00 zł każdy,

 które zostały objęte przez Miasto Piotrków Trybunalski.”.

7. Wszystkie 1732 ( jeden tysiąc siedemset trzydzieści dwa ) nowych udziałów po 760,00

 zł (siedemset sześćdziesiąt złotych ) każdy, o łącznej wartości 1.316.320,00 zł ( jeden

 milion trzysta szesnaście tysięcy trzysta dwadzieścia złotych) w podwyższonym uchwałą

 nr 23/2021 z dnia 07.12.2021 roku kapitale zakładowym Spółki zostają objęte przez

 dotychczasowego Wspólnika – Miasto Piotrków Trybunalski i pokryte w całości wkładem

 pieniężnym.

**§ 11.**

Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników zapadłą kwalifikowaną większością 2/3 ( dwóch trzecich ) głosów bez zmiany umowy Spółki do wysokości 50.000.000 zł ( pięćdziesiąt milionów złotych), poprzez wkłady gotówkowe, bądź wkłady niepieniężne, w drodze podwyższenia wartości istniejących udziałów, lub utworzenia nowych udziałów w terminie do końca 2035 roku

**§ 12.**

1. Wspólnicy zobowiązują się do dopłaty, która może sięgać do wysokości 90% (dziewięćdziesiąt procent) aktualnej wartości posiadanych udziałów.
2. Dopłaty będą nakładane i uiszczane przez wspólników proporcjonalnie do ich udziałów.
3. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczone w miarę potrzeby, w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej zwykłą większością głosów.

**IV. 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 zwołuje corocznie Zarząd nie później, niż w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd - z własnej inicjatywy, albo na wniosek Rady Nadzorczej lub Wspólników reprezentujących przynajmniej jedną dziesiątą część kapitału zakładowego, zgłoszony na piśmie. Jeżeli nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników nie zostanie zwołane w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia wniosku, prawo do zwołania tego Zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej albo samym Wspólnikom reprezentowanym przynajmniej jedną dziesiątą część kapitału zakładowego na podstawie upoważnienia Sądu Rejestrowego.

**§ 15.**

Zgromadzenie Wspólników zdolne jest podejmować uchwały, jeżeli jest na nim reprezentowane co najmniej 2/3 (dwie trzecie) kapitału zakładowego.

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają poza przypadkami określonymi w niniejszym akcie założycielskim lub Kodeksie spółek handlowych bezwzględną większością głosów.

**§ 16.**

Uchwały Zgromadzenia Wspólników, oprócz spraw wymienionych w Kodeksie spółek handlowych i niniejszym akcie wymaga:

1. zatwierdzanie kierunków rozwoju Spółki oraz rocznych i wieloletnich planów jej działalności,
2. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły,
3. przeznaczenie zysku lub pokrycie straty,
4. przeznaczenie funduszu rezerwowego oraz innych funduszy Spółki,
5. powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
6. zatwierdzanie regulaminów Spółki oraz regulaminu Zarządu i Rady Nadzorczej,
7. udzielanie członkom organów spółki absolutorium z wykonania przez nich

 obowiązków,

1. podwyższanie lub obniżanie kapitału zakładowego Spółki,
2. zmiana aktu założycielskiego,
3. ustalanie zasad wynagrodzenia dla członków Zarządu i Rady,
4. łączenie i tworzenie Spółek,
5. rozwiązanie i likwidacja Spółki,
6. przystępowanie Spółki do zrzeszeń gospodarczych oraz izb przemysłowo-handlowych,
7. zbycie i wydzierżawienie zakładu Spółki oraz ustanowienie na nim prawa użytkowania,
8. rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw, zastrzeżonych uchwałą Zgromadzenia Wspólników,
9. ustalanie i zwrot dopłat,
10. tworzenie i likwidacja funduszy,
11. wyrażanie zgody na zbycie i oddanie udziałów w zastaw.

**§ 17.**

1. Rada nadzorcza składa się z co najmniej trzech członków.
2. Członków Rady Nadzorczej zgłasza Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata z zastrzeżeniem, iż kadencja Rady Nadzorczej powołanej przed 09 grudnia 2003 r. trwa 2 lata.
4. Gminy, na terenie których działa Spółka, są uprawnione do wprowadzenia po jednym

swoim przedstawicielu do składu Rady Nadzorczej.

**§ 18.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości określonej Uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

**§ 19.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Towarzystwa we wszystkich dziedzinach jego działania, a w szczególności:

1. ocenia sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe za rok obrotowy co do zgodności z dokumentami jak i stanem faktycznym i przedstawia opinię dla Zgromadzenia Wspólników,
2. ocenia wnioski Zarządu dotyczące przeznaczenia zysku albo pokrycia straty,
3. powołuje i odwołuje członków Zarządu oraz wykonuje wobec członków Zarządu uprawnienia wynikające ze stosunku pracy,
4. wyraża zgodę na nabycie i zbycie nieruchomości albo udziału w nieruchomości,
5. wyraża zgodę na rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przewyższającej 130.000,00 EURO, z zastrzeżeniem, iż rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników,
6. nadzoruje wykonanie przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników,
7. opiniuje roczne plany finansowe Towarzystwa przedkładane przez Zarząd,
8. wybiera biegłych rewidentów przeprowadzających badanie sprawozdań finansowych,
9. wnioskuje do Zarządu i Zgromadzenia Wspólników w każdej sprawie, w której Rada uzna to za stosowne.

2. Rada nadzorcza nie może wkraczać władczo w sprawy objęte zakresem działania Zarządu.

**§ 20.**

W skład pierwszej Rady Nadzorczej zostają powołani:

1. Wojciech Kazana zam. Piotrków Tryb., ul. Piastowska 14/16 m 45,

2. Małgorzata Majczyna zam. Piotrków Tryb., ul. Wiślana 1/4,

3. Zdzisław Majsak zam. Piotrków Tryb., ul. Kościelna 6 bl. 48a m 3,

4. Maria Czapla zam. Piotrków Tryb., ul. Promienna 29,

5. Beata Dominiak zam. Piotrków Tryb., ul. Garbarska 36 m 6.

**§ 21.**

1. Zarząd Spółki jest organem wykonawczym i zarządzającym, kierującym jej działalnością, reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem.

2. Zarząd składa się z 1 do 3 członków.

3. Kadencja Zarządu trwa trzy lata.

**§ 22.**

Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie 2 członków zarządu, albo też jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.

**§ 23.**

W skład pierwszego Zarządu Spółki zostały powołane następujące osoby:

1. mgr Irena Płoska - Prezes Zarządu Spółki,

zam. Piotrków Tryb., ul. Szkolna 65 m 14

2. inż. Ryszard Grudziński - Wiceprezes Zarządu Spółki,

zam. Tomaszów Maz., ul. Niska 64/66.

**§ 24.**

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa regulamin zatwierdzany przez Zgromadzenie Wspólników.

**V. GOSPODARKA SPÓŁKI**

**§ 25.**

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie samodzielnie ustalonych planów rocznych i wieloletnich.

Dochody Spółki przeznacza się na działalność Spółki określoną w § 7.

**§ 26.**

Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym z tym, że pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 1999 r.

**§ 27.**

Spółka może tworzyć i likwidować fundusze: rezerwowy, zapasowy oraz inne fundusze na początku i w trakcie roku obrachunkowego.

**VI. CZYNSZE**

**§ 28.**

1. Stawki czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, w zasobach mieszkaniowych TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Tryb. są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników.

2. Czynsze najmu we własnych zasobach mieszkaniowych Towarzystwa są tak kalkulowane, aby ich suma pokrywała koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę wraz z odsetkami.

3. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty winny być gromadzone na wydzielonych kontach bankowych, w Bankach posiadających gwarancje państwowe lub w obligacjach Skarbu Państwa.

4. uchylony.

**VII. REGULAMIN KRYTERIÓW I TRYBU PRZEZNACZANIA MIESZKAŃ**

**§ 281.**

Ustala się następujący regulamin określający kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Piotrkowie Tryb. Spółka z o.o.

Regulamin określający kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Piotrkowie Tryb. Spółka z o.o.

1. Lokal mieszkalny należący do zasobu Towarzystwa może zostać wynajęty osobom fizycznym, jeżeli osoby oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
2. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana w podjęciu przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
3. Mieszkanie w zasobach Towarzystwa może być wynajęte, o ile dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza, w dniu zawarcia umowy najmu, kwoty ustalonej na podstawie art. 30 ust. 1 pkt. 2 i 2a ustawy z dnia 26.X.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( Dz. U. z 2019 r., poz. 2195 ze zm.).
4. Kwalifikacja przyszłych najemców lokali mieszkalnych przeznaczonych do pierwszego zasiedlenia, w budynkach nowo wybudowanych, w Towarzystwie prowadzona będzie z uwzględnieniem kryteriów pierwszeństwa podanych w następującej kolejności:
5. osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Miasta Piotrków Trybunalski lub Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, które zobowiązały się zrzec tego tytułu i opuścić lokal z dniem zawarcia umowy najmu z Towarzystwem, które wychowują przynajmniej 1 własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi ( Dz. U. z 2019 r., poz. 1116 ze zm. ) i zawarły z Towarzystwem umowę
w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego lub wskazane przez Miasto Piotrków Trybunalski,
6. osoby fizyczne, które wychowują przynajmniej 1 własne lub przysposobione dziecko,
o którym mowa w art. 7 ust. 1 a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa
w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi ( Dz. U. z 2019 r., poz. 1116 ze zm.) i zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, lub zostały wskazane przez Miasto Piotrków Trybunalski,
7. osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Miasta Piotrków Trybunalski lub Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, które zobowiązały się zrzec tego tytułu i opuścić lokal z dniem zawarcia umowy najmu z Towarzystwem i zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego lub wskazane przez Miasto Piotrków Trybunalski,
8. osoby fizyczne, które zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji
w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
9. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu lokalu, stosuje się

 kolejność wymienioną w pkt 4. Jeżeli liczba osób zainteresowanych najmem jest

 większa niż liczba lokali przeznaczonych do oddania w najem, to o przyznaniu lokalu

 decyduje kolejność złożonych wniosków na dziennik podawczy w sekretariacie TBS

 Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim.

1. Kwalifikacja przyszłych najemców lokali mieszkalnych w lokalach opróżnionych

przez dotychczasowych najemców w budynkach Towarzystwa prowadzona będzie
z uwzględnieniem kryteriów pierwszeństwa podanych w następującej kolejności:

1. osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego

własność Miasta Piotrków Trybunalski lub Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, które zobowiązały się zrzec tego tytułu
i opuścić lokal z dniem zawarcia umowy najmu z Towarzystwem i zawarły
z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego,

1. osoby fizyczne, które zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji
w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu lokalu, stosuje się

kolejność wymienioną w pkt 6. Jeżeli liczba osób zainteresowanych najmem jest większa niż liczba lokali przeznaczonych do oddania w najem, to o przyznaniu lokalu decyduje kolejność złożonych wniosków na dziennik podawczy w sekretariacie TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim.

1. Jeżeli po dokonaniu kwalifikacji przyszłych najemców korzystających z pierwszeństwa

w/g pkt 4 lub pkt 6 pozostaną jeszcze do objęcia wolne lokale, to o przyznaniu lokalu decyduje kolejność złożonych wniosków.

1. Termin i miejsce składania wniosków podane są do publicznej wiadomości w formie

 ogłoszenia na stronie internetowej TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

1. Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego są rozpatrywane przez Komisję powołaną

przez Zarząd Towarzystwa.

1. Po zakończeniu procedury kwalifikacji tworzy się projekt listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokali w zasobie Towarzystwa i ogłasza go poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i w siedzibie Towarzystwa.
2. W terminie 14 dni od daty ogłoszenia projektu listy, osobom, które nie zostały

umieszczone na liście, przysługuje prawo wystąpienia z wnioskiem do Komisji o ponowne rozpatrzenie sprawy. Wnioski należy składać w siedzibie Towarzystwa.

1. Wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy złożone po upływie terminu, o którym mowa

w pkt. 12 nie podlegają rozpatrzeniu.

1. Komisja zobowiązana jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w pkt. 12, w terminie

14 dni od daty złożenia wniosku.

1. Po rozpatrzeniu wniosków, o których mowa w pkt. 10, Komisja przedkłada do

zatwierdzenia Zarządowi Towarzystwa listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokali.

1. Towarzystwo odmówi zawarcia umowy najmu z osobą, która nie spełnia warunków

określonych w pkt. 1-3 Regulaminu.

1. Z osobami zakwalifikowanymi do zamieszkania w zasobach Towarzystwa

i umieszczonymi na ostatecznej liście zawarte zostaną umowy najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych.

1. W przypadku gdy budowa lokalu mieszkalnego nie była objęta partycypacją lub

w sytuacji, gdy prawa do wniesionej na etapie budowy lokalu mieszkalnego
partycypacji wygasły na skutek realizacji umowy partycypacyjnej, a umowa najmu
lokalu została rozwiązana i lokal został opróżniony przez dotychczasowego najemcę, uprawnionym do przyznania, przez Towarzystwo, tego lokalu jest osoba fizyczna,
posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Towarzystwa, której nie przysługuje zwrot partycypacji lub własność Miasta Piotrków Trybunalski, która zobowiązała się zrzec tego tytułu i opuścić lokal z dniem zawarcia umowy najmu z Towarzystwem oraz spełnia warunki określone w pkt 1,2,3 regulaminu, bez konieczności zawierania umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. O pierwszeństwie w przyznaniu lokalu decydować będzie stan techniczny opuszczanego lokalu. Zastosowanie mają punkty 9,10,11,12,13,14,15.

1. Jeżeli po trzech ogłoszeniach od podania do publicznej wiadomości, w formie

ogłoszenia na stronie internetowej TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, informacji o możliwości wynajęcia lokalu na warunkach określonych w pkt 18, nie zgłoszą się osoby zainteresowane najmem, które dysponują tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego lub TBS Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim i zobowiązały się zrzec tego tytułu i opuścić lokal z dniem zawarcia umowy najmu z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, do kwalifikacji przyszłych najemców stosuje się odpowiednio §281 pkt 8 Regulaminu.

 **§282.**
Postępowanie związane z przyznawaniem mieszkań, w tym w szczególności złożenie wniosku, wezwanie do uzupełnienia braków formalnych wniosku, uzupełnienie braków formalnych wniosku, odrzucenie wniosku oraz inne czynności w toku postępowania związanego z przyznawaniem mieszkań z wyjątkiem zawarcia umowy najmu, może być prowadzone za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz.U. z 2020r. poz. 344) lub za pomocą innych środków łączności, mając na względzie interes strony oraz konieczność sprawnego prowadzenia postępowania.”.

**VIII.** **POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

**§ 29.**

Rozwiązanie Spółki może nastąpić w przypadkach przewidzianych przez prawo, a ponadto w drodze uchwały Zgromadzenie Wspólników podjętej większością 2/3 głosów w obecności wspólników reprezentujących przynajmniej 4/5 kapitału zakładowego Spółki.

**§ 30.**

1. Likwidację Spółki przeprowadza Zarząd lub jednoosobowy likwidator wybrany spoza grona Zarządu przez Zgromadzenie Wspólników.

2. Z chwilą otwarcia likwidacji tracą uprawnienia prokurenci.

3. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dopiskiem w likwidacji.

**§ 31.**

W sprawach nie uregulowanych umową Spółki stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych aktów normatywnych związanych z przedmiotem działalności Spółki.

**§ 32.**

Wypisy aktu tego wydawać Spółce i Wspólnikom w dowolnej ilości.

**§ 33.**

Koszty zawarcia umowy Spółki i wpisu do rejestru handlowego ponosi Wspólnik.

 Prezes Zarządu Spółki

 Elżbieta Sapińska