

**Tekst jednolity
umowy spółki
Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego-ZBK
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Czeladzi**

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Firma Spółki brzmi: Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - ZBK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.-----
2. Spółka może używać skrótu firmy: Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – ZBK Sp. z o. o. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego. -----

§ 2

1. Siedzibą Spółki jest miasto Czeladź. -----
2. Założycielem Spółki jest Gmina Czeladź. -----

§ 3

1. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. -----
2. Spółka działa, w szczególności, na podstawie: -----
 - ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. Z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.), -----
 - ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Z 2005r. Nr 13, poz. 266, z późn. zm.), -----
 - ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. Z 1997 r. Nr 9, poz. 43, z późn. zm.), -----
 - Kodeksu spółek handlowych, -----
 - Kodeksu cywilnego, -----
 - postanowień niniejszego aktu założycielskiego.-----

§ 4

Spółka prowadzi działalność na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. -----

§ 5

1. Przedmiotem działania Spółki jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu tak całych budynków, jak i poszczególnych lokali. -----
2. Spółka może również: -----
 - a) nabywać nieruchomości i prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowane budynkami mieszkalnymi, -----
 - b) przeprowadzać remonty i modernizacje budynków oraz adaptacje obiektów budowlanych z przeznaczeniem ich na lokale mieszkalne i użytkowe, -----

- c) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach stanowiących własność Spółki, -----
 - d) zarządzać zasobami nieruchomości stanowiącymi własność Gminy Czeladź oraz gospodarować mieszkaniowymi zasobami Gminy Czeladź na warunkach i zasadach ustalonych w odrębnych umowach zawartych przez Spółkę, -----
 - e) zarządzać budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, nie stanowiącymi własności Spółki, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych, -----
3. Spółka może prowadzić także 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 oraz lokali użytkowych i garaży ze środków przyszłych właścicieli, -----
 - c) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego, -----
 - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa, -----
 - e) świadczeniu usług remontowo - budowlanych, w tym pogotowia lokatorskiego,
 - f) świadczeniu usług w zakresie przeglądów technicznych budynków, instalacji i urządzeń, -----
 - g) budowaniu budynków wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, lokali użytkowych i garaży ze środków własnych oraz środków zewnętrznych w postaci kredytów, dotacji, dofinansowania, a także środków przyszłych właścicieli w celu ich sprzedaży na warunkach rynkowych.
4. Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności, w zakresie wynikającym z Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2, jest: -----
- 1) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
 - 2) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
 - 3) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
 - 4) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, -----
 - 5) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich, --
 - 6) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
 - 7) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
-
- 8) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
 - 9) 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, -----
 - 10) 81.29.Z Pozostałe sprzątnięcie, -----

- 11) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 12) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- 13) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- 14) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----
- 15) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----
- 16) 43.31.Z Tynkowanie, -----
- 17) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej, -----
- 18) 43.33.Z Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----
- 19) 43.34.Z Malowanie i szklenie, -----
- 20) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych -----
wykończeniowych. -----

§ 6

Spółka może tworzyć oddziały, zakłady, przedstawicielstwa i inne placówki znajdujące się poza jej siedzibą.-----

§ 7

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 niezbędne do zawarcia umów najmu lokali, określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. -----
2. Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w kosztach budowy tych lokali. -----
3. Spółka może wynajmować lokale mieszkalne gminom, powiatom lub związkom międzygminnym w celu podnajmowania tych lokali osobom fizycznym. -----

§ 8

Lokale mieszkalne budowane przez Spółkę z udziałem środków publicznych podlegają regulacji normatywnej w zakresie i na warunkach określonych w przepisach szczególnych. -----

§ 9

Wymagane przez prawo ogłoszenia pochodzące od Spółki zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. -----

Rozdział II

KAPITAŁ SPÓŁKI

§ 10

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.627.400,00 zł i dzieli się na 86.274 równych i niepodzielnych udziałów po 100,00 zł każdy udział. -----
2. Kapitał zakładowy może być pokryty wkładem pieniężnym lub niepieniężnym.
3. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki zostają objęte przez Gminę

Czeladź i w całości pokryte gotówką. -----

4. 7571 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zostaje objętych i pokrytych wkładem niepieniężnym, w postaci:

- prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną działkę numer 89, karta mapy 21, o powierzchni 0,0176 ha, położonej w Czeladzi przy ul. Katowickiej 4, woj. Śląskie, dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą numer księgą wieczystą numer KA1B/0001147/2,
- prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną działkę numer 28/17, karta mapy 44, o powierzchni 0,0685 ha, położonej w Czeladzi przy ul. Kościuszki 14, woj. Śląskie, dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą numer księgą wieczystą numer KA1B/00035327/5,
- prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu numer 28/19, karta mapy 44, o powierzchni 0,0672 ha oraz własności znajdujących się na tym gruncie budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych w Czeladzi ul. Kościuszki nr 18, woj. Śląskie, dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą numer księgą wieczystą numer KA1B/00033038/8,

5. 3341 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zostaje objętych i pokrytych wkładem niepieniężnym:

- 2742 udziałów w zamian za prawo własności nieruchomości, składającej się z zabudowanej działki gruntu położonej w Czeladzi przy ul. Warszawskiej 10, oznaczonej numerem geodezyjnym 11/18, na karcie mapy 47, o powierzchni 1750 m², zapisanej w księdze wieczystej kw nr KA1B/00032998/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Będzinie, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 297,00 m² i kubaturze 2.983,00 m³,
- 598 udziałów w zamian za prawo użytkowanie wieczystego działki oznaczonej numerem geodezyjnym 11/19, na karcie mapy 47, o powierzchni 383 m², stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej przy ulicy Krakowskiej w Czeladzi, o wartości nominalnej tego prawa 13.700,00 zł wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku nieczynnej hydroforni o powierzchni zabudowy 142,00 m² i kubaturze 660,00 m³, dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Będzinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr KA1B/00043395/1,

6. 346 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zostaje objętych i pokrytych wkładem niepieniężnym, w postaci własności zabudowanej nieruchomości położonej w Czeladzi, w skład której wchodzi działka o numerze geodezyjnym 147, o obszarze 0,0408 ha, objętej księgą wieczystą numer KA1B/00045850/3 Sądu Rejonowego w Będzinie przez dotychczasowego Wspólnika Gminę Czeladź.

7. 9.396 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zostaje objętych i pokrytych wkładem niepieniężnym, w postaci własności zabudowanej nieruchomości położonej w Czeladzi, w skład której wchodzi działka o numerze geodezyjnym 104/24, o obszarze 0,1285 ha, objętej księgą wieczystą numer KA1B/00057072/2 Sądu Rejonowego w Będzinie przez dotychczasowego Wspólnika Gminę Czeladź.

Każdy Wspólnik może mieć więcej niż 1 (jeden) udział. -----

§ 12

1. Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników do kwoty 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące piętnastego roku (31-12-2030 r.) poprzez podwyższenie wysokości dotychczasowych udziałów bądź utworzenie nowych udziałów nie wymaga i nie stanowi zmiany umowy Spółki. –
2. Udziały ~~w podwyższonym kapitale zakładowym mogą być pokryte wkładem pieniężnym lub niepieniężnym (aportem).~~ -----

§ 13

1. Zbycie udziałów wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej zwykłą większością głosów. -----
2. Do zbycia udziałów stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 1 996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 171 , poz. 1397 , z późn. zm.). -----

§ 14

Udział w kapitale zakładowym Spółki może być umorzony za zgodą Wspólnika, w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). O obniżeniu kapitału zakładowego w związku z umorzeniem udziałów decyduje Zgromadzenie Wspólników uchwałą podjętą większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów oddanych. —

§ 15

1. Zgromadzenie Wspólników w drodze uchwały może zobowiązać Wspólników do uiszczenia dopłat proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów.-----
2. Wysokość dopłaty nie może przekroczyć dwukrotnej wartości nominalnej posiadanych przez Wspólnika udziałów.-----
3. Wspólnik, który nie uiszcza dopłaty w przewidzianym terminie, zobowiązany jest do zapłaty ustawowych odsetek oraz naprawienia szkody spowodowanej zwłoką.-----
4. Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwałę o zwrocie dopłat jeśli nie są one potrzebne na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.-----

Rozdział III

OGÓLNE ZASADY NAJMU LOKALI

§ 16

1. Lokale mieszkalne należące do zasobów Spółki wynajmowane są osobom fizycznym spełniającym wymogi określone w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.-----
2. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego składane do Spółki rozpatrywane są przez pięcioosobową komisję składającą się z trzech przedstawicieli Gminy Czeladź, jednego przedstawiciela opieki społecznej i jednego przedstawiciela

Spółki.-----

3. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.-----

4. Tryb rozpatrywania oraz szczegółowe kryteria kwalifikacji wniosków o uzyskanie prawa do wynajmowania lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach Spółki określa „Regulamin wynajmowania mieszkań w zasobach Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Czeladzi”, stanowiący załącznik numer 1 do niniejszego aktu założycielskiego, stanowiący jego integralną część.-----

§ 17

Kryteria i tryb wynajmu lokali użytkowych i garaży w budynkach Spółki oraz zasady ustalania czynszu na lokale użytkowe i garaże określi Regulamin wynajmu lokali użytkowych i garaży pozostających w zasobach Spółki, uchwalony przez Zgromadzenie Wspólników.-----

§ 18

Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu określa „Regulamin wynajmowania mieszkań w zasobach Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Czeladzi”, o którym mowa w § 16 ust. 4.-----

Rozdział IV

ORGANY SPÓŁKI

§ 19

Organami Spółki są: -----

-

1. Zarząd; -----

2. Rada Nadzorcza; -----

3. Zgromadzenie Wspólników. -----

A. Zarząd Spółki

§ 20

1. Zarząd składa się z jednego członka w osobie Prezesa Zarządu.-----

2. Prezesa Zarządu Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

3. Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, zaś kadencja kolejnych Zarządów trwa trzy lata. -----

§ 21

1. Mandat Prezesa Zarządu wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. -----

2. Prezes Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą.-----

§ 22

1. Spółkę reprezentuje Zarząd. -----
2. Wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki i jej przedsiębiorstwa nie zastrzeżone przepisami prawa albo niniejszym aktem założycielskim do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej, należą do właściwości Zarządu. -----
3. Prezes Zarządu Spółki reprezentuje Spółkę w stosunkach z pracownikami. -----
4. Bez zgody Rady Nadzorczej Prezes Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu.-----

§ 23

1. Prezes Zarządu jest zobowiązany prowadzić sprawy Spółki przy uwzględnieniu postanowień niniejszego aktu założycielskiego, z należytą starannością. -----
2. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie lub dwóch prokurentów łącznie. -----
3. Zarząd Spółki może ustanowić i odwołać prokurę. -----
4. Zgody Zgromadzenia Wspólników wymagają następujące czynności: -----
 - a) nabycie lub rozporządzenie nieruchomościami, prawami związanymi z nieruchomościami lub prawami na nieruchomościach albo zobowiązanie się do podjęcia takich czynności, których wartość przekracza 30.000 EUR, przy czym do dokonania tych czynności o wartości nie przekraczającej 30.000 EUR zgoda Zgromadzenia Wspólników nie jest wymagana,-----
 - b) nabycie innego przedsiębiorstwa, zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa w całości lub jego zorganizowanej części albo ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----
 - c) nabycie udziałów lub akcji albo uczestnictwo w innych spółkach wymienionych w kodeksie spółek handlowych. -----
5. Zgody Rady Nadzorczej wymagają następujące czynności: -----
 - a) zakup środków trwałych lub podjęcie działań budowlanych, w tym przebudowy, wzniesienia urządzeń trwale z gruntem z wiązanych, jeżeli nie zostały one uwzględnione w rocznych planach inwestycyjnych lub finansowych, a ich wartość przekracza 20.000 EUR każdorazowo, -----
 - b) udzielenie poręczeń wszelkiego rodzaju, zaciąganie kredytu o raz przejęcie zobowiązań osób trzecich przekraczających 20.000 EUR, -----
 - c) nabycie lub rozporządzenie nieruchomościami, prawami związanymi z nieruchomościami lub prawami na nieruchomościach albo zobowiązanie się do podjęcia takich czynności, których wartość przekracza 20.000 EUR, a nie przekracza 30.000 EUR, -----
 - d) zawieranie porozumień z przedstawicielami pracowników w zakładzie pracy, które związane byłyby z istotnymi skutkami finansowymi, -----
 - e) nabywanie i udzielanie praw chronionych albo licencji powyżej 20.000 EUR chyba, że owo nabycie bądź udzielenie zostało przewidziane w planie finansowym lub inwestycyjnym Spółki. -----

6. W przypadkach nie cierpiących zwłoki można dokonać czynności wymienionych w ust. 5 również bez zgody Rady Nadzorczej, chyba że sprzeciwia się to obowiązującemu prawu. O dokonaniu takich czynności należy niezwłocznie powiadomić Radę Nadzorczą i uzyskać zgodę następnie. Rada Nadzorcza może udzielić członkowi Zarządu generalnej i uprzedniej zgody na wykonywanie poszczególnych czynności lub rodzajów czynności. -----

§ 24

Stosunek pracy z Prezesem Zarządu w imieniu Spółki nawiązuje Rada Nadzorcza, która wykonuje w odniesieniu do Prezesa Zarządu także inne czynności wynikające ze stosunku pracy. -----

B. Rada Nadzorcza

§ 25

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech członków powoływanych i odwoływanych uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Każda gmina, na obszarze której działa Spółka, uprawniona jest do wprowadzenia jednego swojego przedstawiciela do składu Rady Nadzorczej. -----
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata.-----
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani w każdej chwili. -----
4. W przypadku zmniejszenia się składu Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca winien on być uzupełniony w obowiązującym trybie. -----

§ 26

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego oraz Sekretarza. -----
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady, ustala porządek obrad i przewodniczy obradom. – -----
3. W przypadku ustąpienia lub odwołania Przewodniczącego, Wiceprzewodniczący Rady zwołuje nie później niż w ciągu jednego miesiąca posiedzenia Rady celem wyboru nowego Przewodniczącego. -----

§ 27

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał. -----
2. Przewodniczący ma obowiązek zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub co najmniej dwóch członków Rady. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku. -----

§ 28

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów przy obecności co najmniej dwóch członków Rady. -----
2. Szczegółowe zasady i tryb działania Rady Nadzorczej określa regulamin ustalony przez Radę Nadzorczą i zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników.-----

§ 29

1. Rada Nadzorcza obowiązana jest wykonywać stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.-----
2. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy: -----

-

- ocena sprawozdań, o których mowa w art. 231 § 2 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, -----
- ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, -----
- składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny. -----

3. Rada Nadzorcza działa koleგialnie. -----

4. Członek Rady Nadzorczej nie może samodzielnie wykonywać prawa nadzoru. -----

§ 30

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto: -----

- 1) Stawianie wniosków na Zgromadzeniu Wspólników o udzielenie Prezesowi Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków; -----
- 2) Powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu Spółki; -----
- 3) Określanie zasad wynagradzania Prezesa Zarządu Spółki, z wyłączeniem czynności należących do kompetencji Zgromadzenia Wspólników Spółki, określonych w § 37 pkt 7 niniejszego aktu założycielskiego, nawiązywanie i rozwiązywanie z nim umów o pracę oraz wykonywanie wobec niego innych czynności wynikających ze stosunku pracy; -----
- 4) Opiniowanie wszelkich spraw finansowych i inwestycyjnych Spółki kierowanych na obrady Zgromadzenia Wspólników. -----

C. Zgromadzenie Wspólników

§ 31

1. Uchwały Wspólników zapadają na Zgromadzeniu Wspólników. -----
2. Zgromadzenie Wspólników obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
3. Zgromadzenie Wspólników odbywa się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeśli Wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie.
4. ~~Zgromadzenie- Wspólników -może- podejmować- uchwały- bez- względu- na- liczbę~~ obecnych Wspólników i reprezentowanych udziałów. -----
5. Każdy udział daje na zgromadzeniu Wspólników prawo do jednego głosu. -----

§ 32

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego aktu stanowią inaczej.

§ 33

1. Głosowanie na Zgromadzeniu Wspólników jest jawne. -----
2. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach do organów Spółki oraz nad ich odwołaniem, nad wnioskiem o powołanie i odwołanie likwidatorów Spółki bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności jak również w sprawach osobowych. -----
3. Tajne głosowanie zarządza się także na wniosek choćby jednego z obecnych lub

reprezentowanych Wspólników. -----

§ 34

1. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników jest zwoływane corocznie przez Zarząd Spółki i powinno odbyć się nie później niż po upływie sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego. -----
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników prawo do jego zwołania przechodzi na Radę Nadzorczą. -----
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy w celu rozpatrzenia spraw wymagających bezzwłocznego załatwienia bądź też na żądanie Rady Nadzorczej lub Wspólników (Wspólnika) przedstawiających co najmniej 1/10 (jedna dziesiąta) część kapitału zakładowego, zgłoszone na piśmie wraz z uzasadnieniem. -----
4. Rada Nadzorcza zwołuje Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jeżeli Zarząd Spółki nie zwołał Zgromadzenia Wspólników w ciągu dwóch tygodni od złożenia na piśmie żądania, o którym mowa w ust. 3. -----
5. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych przynajmniej dwa tygodnie przed terminem Zgromadzenia. W zaproszeniach należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. -----
6. Porządek obrad ustala zwołujący Zgromadzenie. -----
7. Wspólnik uczestniczy w Zgromadzeniu Wspólników osobiście lub poprzez umocowanego pełnomocnika. -----
8. Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. W sprawach nie objętych porządkiem obrad może podejmować uchwały, jeśli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu co do podjęcia uchwały. Wnioski o zwołanie nadzwyczajnego Zgromadzenia oraz wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalane, chociaż nie były umieszczone w porządku obrad. -----

§ 35

Obradom Zgromadzenia Wspólników przewodniczy Przewodniczący, wybierany każdorazowo zwykłą większością głosów. -----

§ 36

Przedmiotem Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jest:-----

- 1) Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu Spółki za ubiegły rok obrotowy; -----
2. Podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku lub sposobie pokrycia straty; -----
3. Udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków; -----

§ 37

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy ponadto, poza innymi sprawami wymienionymi w niniejszym akcie założycielskim oraz w obowiązujących przepisach:

- -----

- 1) Zmiana aktu założycielskiego Spółki, zbycie przedsiębiorstwa, jego wydzierżawienie, obciążenie lub ustanowienie na nim ograniczonego prawa

- rzeczowego; -----
- 2) Podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego; -----
 - 3) Rozpatrywanie spraw dotyczących roszczeń o naprawie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru; -----
 - 4) Powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej na zasadach określonych w niniejszym akcie założycielskim oraz w ustawie z dnia 20.12.1996 roku o gospodarce komunalnej; -----
 - 5) Tworzenie i likwidacja funduszy Spółki; -----
 - 6) Tworzenie i likwidacja oddziałów i przedstawicielstw Spółki; -----
 - 7) Ustalanie miesięcznego wynagrodzenia i nagrody rocznej dla Prezesa Zarządu; --
 - 8) Uchwalenie Regulaminu wynajmowania lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Spółki; -----
 - 9) Ustalanie wysokości i zasad wypłat wynagrodzeń członkom Rady Nadzorczej; ---
 - 10) Zatwierdzanie na wniosek Zarządu założeń struktury organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółki; -----
 - 11) Wyrażanie zgody na ustanowienie na nieruchomościach Spółki ograniczonych praw rzeczowych, albo na oddawanie ich do używania na czas dłuższy niż trzy lata, z wyłączeniem służebności gruntowych; -----
 - 12) Rozpatrywanie innych spraw wniesionych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd oraz podejmowanie innych uchwał w sprawach zastrzeżonych w Kodeksie spółek handlowych do kompetencji Zgromadzenia Wspólników; -----
 - 13) Zatwierdzanie podmiotu upoważnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki; -----
 - 14) Zatwierdzanie rocznych planów finansowych i inwestycyjno – remontowych; ----
 - 15) Ustalanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółki. -----

ROZDZIAŁ V

RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 38

1. Spółka prowadzi gospodarkę finansową oraz rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem źródeł finansowania poszczególnych działalności. -----
2. Dochody Spółki nie mogą być przeznaczone do podziału między Wspólników, przeznacza się je w całości na działalność określoną w § 5 niniejszego aktu założycielskiego. -----

§ 39

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----

§ 40

1. Spółka może na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników, tworzyć fundusz zapasowy oraz inne fundusze wynikające z obowiązujących przepisów. -----
2. O przeznaczeniu kapitałów i funduszy rozstrzygają obowiązujące przepisy oraz

uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

ROZDZIAŁ VI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 41

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzonej likwidacji. -----
2. Likwidatorem Spółki jest Zarząd. -----
3. Likwidację Spółki prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. -----
4. Zasady likwidacji i obowiązki likwidatora określi uchwała Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 42

Niniejszy akt założycielski wymaga zatwierdzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. -----