

Akt założycielski Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Zenon Jerzy Ody i Adam Marian Protasiuk działający w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej w Tczewie, zwaną dalej "Wspólnikiem" oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej "Spółką", działającą na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz.U. nr 98 z 2000r., poz. 1070 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733 z późn. zm.), przepisów kodeksu spółek handlowych oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego Spółki.

§ 2.

1. Spółka będzie prowadzona pod firmą: **Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.**
2. Spółka ma prawo używać skrótu firmy: Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 3.

Siedzibą Spółki jest **miasto Tczew.**

§ 4.

Założycielem Spółki jest Gmina Miejska Tczew.

§ 5.

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.

§ 6.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

II. Przedmiot działalności przedsiębiorstwa Spółki.

§ 7.

1. Przedmiotem działania Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Spółka może również:
 - 1) nabywać budynki mieszkalne;

- 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
 - 3) wynajmować lokale użytkowe do których Spółka posiada tytuł prawny;
 - 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności Spółki, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych;
 - 5) Spółka może również prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą w szczególności 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 oraz środków pochodzących z kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania;
 - c) budowaniu obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem osiedli mieszkaniowych;
 - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji budynków mieszkalnych i niemieszkalnych do których Spółka posiada tytuł prawny inny niż prawo własności;
 - e) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe lub inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli.
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) 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, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,
 - 9) roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – PKD 42.21.Z,
 - 10) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
 - 11) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
 - 12) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
 - 13) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
 - 14) malowanie i szklenie – PKD 43.34.Z,
 - 15) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z,
 - 16) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
 - 17) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane gdzie indziej niesklasyfikowane – PKD 43.99.Z.

§ 8.

Lokale mieszkalne do których Spółka posiada tytuł prawny, przeznacza się przede wszystkim na wynajem dla rodzin lub osób, które ze względu na poziom dochodów lub szczególną sytuację życiową nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę lub zakup mieszkania.

§ 9.

Mieszkania budowane lub remontowane z udziałem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego podlegają regulacji normatywnej stosownie do aktów wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 9a.

Lokale mieszkalne do których Spółka posiada tytuł prawny podlegają regulacjom wynikającym z przepisów powszechnie obowiązujących oraz z uchwał Zgromadzenia Wspólników Spółki.

§ 10.

1. Spółka może zawierać umowy o partycypację w kosztach budowy mieszkań z:
 - a) pracodawcami działającymi w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników,
 - b) osobami prawnymi mającymi interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie,
 - c) osobami fizycznymi, które będą najemcą lokalu mieszkalnego.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, określi sposób rozliczeń z tytułu udziału w kosztach budowy lokali mieszkalnych pracodawcy, osoby prawnej lub fizycznej partycypującej w tych kosztach, z uwzględnieniem postanowień ust. 3, 4, 5 i 6.
3. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osoby fizycznej nie może przekraczać 30% kosztów budowy tego lokalu.
4. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji uzyskana od osoby fizycznej podlega zwrotowi najemcy nie później niż 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
5. W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
6. Spółka może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

III. Kapitał Spółki.

§ 11.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi **36.330.000,00 zł** (trzydzieści sześć milionów trzysta trzydzieści tysięcy złotych) i dzieli się na **72.660** (siedemdziesiąt dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej **500,00 zł** (pięćset) złotych za każdy udział.
2. Udziały są równe i niepodzielne.
3. Wspólnik może mieć więcej niż 1 (jeden) udział.
4. Gmina Miejska w Tczewie objęła kapitał zakładowy Spółki o wartości 5.859.000,00 (pięć milionów osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych i pokryła go w następujący sposób:
 - a) do kwoty 4.899.900,00 (cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset) złotych - wkładem pieniężnym;
 - b) do kwoty 166 800,00 (sto sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset) złotych - wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci: nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Armii Krajowej, stanowiącej niezabudowaną działkę nr 187 (sto osiemdziesiąt siedem) obszaru 0.42.43 ha (cztery tysiące dwieście czterdzieści trzy metry kwadratowe), objętej księgą wieczystą KW nr 19830 (dziewiętnaście tysięcy osiemset trzydzieści) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tczewie – o wartości 166.800,00 (sto sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset) złotych;
 - c) do kwoty 62 000,00 (sześćdziesiąt dwa tysiące) złotych – wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci: projektu budowlano - wykonawczego budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B-1” i „B-3” w Tczewie przy ulicy Armii Krajowej wraz z przyłączami dla potrzeb Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, wykonanego przez Pracownię Projektową „Domus” z siedzibą w Gdyni przy ulicy Działowskiego nr 9/1 – o wartości 62.000,00 (sześćdziesiąt dwa tysiące) złotych;
 - d) do kwoty 458 800,00 (czterysta pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset) złotych – wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci: nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Armii Krajowej, stanowiącej niezabudowaną działkę nr 188 (sto osiemdziesiąt osiem) obszaru 0.62.90 ha (sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych), objętej księgą wieczystą KW nr 19830 (dziewiętnaście tysięcy osiemset trzydzieści) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tczewie – o wartości 458.855,00 (czterysta pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć) złotych;
 - e) do kwoty 271 500,00 (dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych) wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci: nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Armii Krajowej, stanowiącej niezabudowaną działkę nr 189 (sto osiemdziesiąt dziewięć) obszaru 0.3619 ha (trzy tysiące sześćset dziewiętnaście metrów kwadratowych), objętej księgą wieczystą KW nr 19830 (dziewiętnaście tysięcy osiemset trzydzieści) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tczewie – o wartości 271 500,00 (dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset) złotych.
5. Gmina Miejska w Tczewie objęła cały podwyższony kapitał zakładowy Spółki o wartości 3 621 500,00 (trzy miliony sześćset dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych) i pokryła go częścią wydzielonego majątku Spółki – zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie w postaci:

Nieruchomości:

- a) prawa użytkowania wieczystego gruntu do dnia 30 maja 2100 roku stanowiącego działkę numer 380/2 obszaru 0.12.53 ha położonej w Tczewie przy ulicy Czyżykowskiej numer 70 oraz prawa własności, stanowiącego odrębną nieruchomość budynku użytkowego o powierzchni 627,33 m²,

- objętego księgą wieczystą KW Nr 31201 Sądu Rejonowego w Tczewie o wartości 443 209,90 zł, w tym wartość budynku w kwocie 380 609,00 zł oraz wartość gruntu w kwocie 62 600,00 zł.
- b) prawa użytkowania wieczystego gruntu do dnia 30 maja 2100 roku stanowiącego działki numer 150/3 obszaru 0.02.94 ha i numer 151 obszaru 0.00.94 ha położonych w Tczewie przy ulicy Podmurnej numer 11 oraz prawa własności, stanowiącego odrębną nieruchomość budynku użytkowego o powierzchni 377,80 m², objętego księgą wieczystą KW Nr 472 Sądu Rejonowego w Tczewie o wartości 246 250,00 zł, w tym wartość budynku w kwocie 226 750 zł oraz wartość gruntu w kwocie 19 500,00 zł.
- c) nieruchomości stanowiącej działkę numer 148/43 obszaru 0.35.06 ha położonej w Tczewie przy ulicy Rokickiej numer 16 zabudowanej budynkiem użytkowym o powierzchni 1 732,50 m², objętego księgą wieczystą KW Nr 31202 Sądu Rejonowego w Tczewie o wartości 1 532 418,00 zł, w tym wartość budynku w kwocie 1 392 353,00 zł oraz wartość gruntu w kwocie 140 065,00 zł.
- d) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego numer 1 położonego na parterze budynku numer 22 w Tczewie przy ulicy Hallera, o powierzchni 40 m², objętego księgą wieczystą KW Nr 31357 Sądu Rejonowego w Tczewie wraz z przynależnym do niego udziałem 82/1000 części w prawie własności działki Umer 186 obszaru 235 m² objętej księgą wieczystą KW Nr 26664 Sądu Rejonowego w Tczewie, z której lokal wydzielono, o wartości 24 800,00 zł, w tym wartość lokalu w kwocie 22 863,00 zł oraz wartość udziału w gruncie w kwocie 1 937,00 zł,
- e) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego numer 1 położonego na parterze budynku numer 5 w Tczewie przy ulicy Łaziennej, o powierzchni 186,67 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni 74,84 m² objętego księgą wieczystą KW Nr 31906 Sądu Rejonowego w Tczewie wraz z przynależnym do niego udziałem 419/1000 części w prawie własności działki Umer 133/1 obszaru 278 m² objętej księgą wieczystą KW Nr 21936 Sądu Rejonowego w Tczewie, z której lokal wydzielono, o wartości 215 840,00 zł w tym wartość lokalu w kwocie 207 279,00 zł oraz wartość udziału w gruncie w kwocie 8 561,00 zł,
- f) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego numer 11 położonego na parterze budynku numer 1 w Tczewie przy ulicy Wyzwolenia, o powierzchni 27,51 m², objętego księgą wieczystą KW Nr 31366 Sądu Rejonowego w Tczewie wraz z przynależnym do niego udziałem 10/1000 części w prawie własności działek: numer 425/9 i numer 425/21 łącznego obszaru 1 288 m² objętych księgą wieczystą KW Nr 12798 Sądu Rejonowego w Tczewie, z której lokal wydzielono, o wartości 220 160,00 zł, w tym wartość lokalu w kwocie 21 265,00 zł oraz wartość udziału w gruncie w kwocie 751,00 zł,
- g) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego numer 1 położonego na parterze budynku numer 22 w Tczewie przy ulicy Wyszyńskiego, o powierzchni 159,56 m², objętego księgą wieczystą KW Nr 32459 Sądu rejonowego w Tczewie wraz z przynależnym do niego udziałem 410/1000 części w prawie własności działki numer 129/1 obszaru 298 m² objętej księgą wieczystą KW Nr 22317 Sądu Rejonowego w Tczewie, z której lokal wydzielono, o wartości 154 742,00 zł w tym wartość lokalu w kwocie 148 512,00 zł oraz wartość udziału w gruncie w kwocie 6 230,00 zł,
- h) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego położonego na parterze budynku numer 21 w Tczewie przy ulicy Kościuszki, o powierzchni 233,89 m², objętego księgą wieczystą KW Nr 31907 Sądu rejonowego w Tczewie wraz z przynależnym do niego udziałem 144/1000

części w prawie własności działki Numer 92/1 obszaru 268 m2 objętej księgą wieczystą KW Nr 7 Sądu rejonowego w Tczewie, o wartości 64 485,00 zł w tym wartość lokalu w kwocie 61 648,00 zł oraz wartość udziału w gruncie w kwocie 2 837,00 zł,

- i) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego położonego na parterze budynku numer 5/6 w Tczewie przy ulicy Lipowej, o powierzchni 113,88 m2 wraz z pomieszczeniami przynależnymi objętego księgą wieczystą KW Nr 34611 Sądu Rejonowego w Tczewie wraz z przynależnym do niego udziałem 104/1000 części w prawie własności działek: numer 626/1 i numer 627 łącznego obszaru 0.0630 ha objętej księgą wieczystą KW Nr 22484 Sądu Rejonowego w Tczewie, o wartości 62 178,00 zł w tym wartość lokalu w kwocie 55 593,00 zł oraz wartość udziału w gruncie w kwocie 6 585,00 zł,
- j) nieruchomości stanowiącej działkę numer 317/4 obszaru 489 m2 położonej w Tczewie przy ulicy Czyżykowskiej numer 65 zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 693,65 m2, objętego księgą wieczystą KW Nr 32458 Sądu Rejonowego w Tczewie, o wartości 855 062,00 zł w tym wartość budynku w kwocie 826 011,00 zł oraz wartość gruntu w kwocie 29 051,00 zł,

o łącznej wartości 3 621 000,00 zł

Ruchomości:

- a) komputera – 1 sztuka,
- b) biurka – 1 sztuka,
- c) krzesła – 1 sztuka,
- d) szafa biurowa – 1 sztuka,

o łącznej wartości 500,00 zł

- 6. Gmina Miejska w Tczewie objęła podwyższony kapitał zakładowy Spółki o kwotę 100 000,00 i pokryła do wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci nieruchomości położonej w Tczewie przy ul. Armii Krajowej, stanowiącej niezabudowaną działkę numer 186/2 obszaru 0.0818 ha, wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr 37946 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tczewie – o wartości 100 000,00 zł.
- 7. Gmina Miejska w Tczewie objęła 1.788 nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości 894 000,00 zł i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci nieruchomości położonej w Tczewie przy ul. Generała Leopolda Okulickiego, stanowiącej niezabudowane działki numer 184/1 obszaru 0.0018 ha, numer 185/2 obszaru 0.4316 ha i numer 186/1 obszaru 0.0018 ha, wchodzących obecnie w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr 37946 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tczewie o wartości 894 000,00 zł.
- 8. Gmina Miejska w Tczewie objęła 801 nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości 400 500,00 zł i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci nieruchomości położonej w Tczewie przy ul. Generała Leopolda Okulickiego, stanowiącej niezabudowaną działkę numer 185/1 obszaru 0.2342 ha, wchodzącą obecnie w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr 37946 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tczewie o wartości 400 500,00 zł.
- 9. Gmina Miejska w Tczewie objęła 1.522 (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia dwa) nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości 761 000,00 i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy

Generała Bora Komorowskiego, stanowiącej niezabudowaną działkę numer 220/2 obszaru 0.4697 ha, wchodzącej obecnie w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Numer GD1T/00019830/8 Sądu Rejonowego w Tczewie o wartości 761 000,00 zł.

10. Gmina Miejska w Tczewie objęła 1.235 (jeden tysiąc dwieście trzydzieści pięć) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości 617.500,00 (sześćset siedemnaście tysięcy pięćset) złotych i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci: nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Rokickiej obejmującej niezabudowaną działkę numer 148/42 (sto czterdzieści osiem łamane na czterdzieści dwa) obszaru 0.0286 ha (dwieście osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych) objętą księgą wieczystą Numer GD1T/00017347/1 Sądu Rejonowego w Tczewie oraz nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Rokickiej obejmującej niezabudowane działki: numer 148/44 (sto czterdzieści osiem łamane na czterdzieści cztery) obszaru 0.3641 ha (trzy tysiące sześćset czterdzieści jeden metrów kwadratowych), numer 148/45 (sto czterdzieści osiem łamane na czterdzieści pięć) obszaru 0.1313 ha (jeden tysiąc trzysta trzynaście metrów kwadratowych), numer 148/16 (sto czterdzieści osiem łamane na szesnaście) obszaru 0.0594 ha (pięćset dziewięćdziesiąt cztery metry kwadratowe) i numer 355 (trzysta pięćdziesiąt pięć) obszaru 0.4325 ha (cztery tysiące trzysta dwadzieścia pięć metrów kwadratowych), wchodzących obecnie w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Numer GD1T/00016850/3 Sądu Rejonowego w Tczewie o łącznej wartości 617.500,00 zł (sześćset siedemnaście tysięcy pięćset złotych).
11. Gmina Miejska w Tczewie objęła 5.028 (pięć tysięcy dwadzieścia osiem) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości 2.514.000,00 zł (dwa miliony pięćset czternaście tysięcy złotych) i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci:
 - a) środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych po zlikwidowanym zakładzie budżetowym – Zakładzie Gospodarki Komunalnym Zasobem Mieszkaniowym w Tczewie na podstawie Uchwały Nr XXXV/278/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 11 września 2013 roku, szczegółowo określonych w załączniku Nr 1 do uchwały objętej niniejszym protokołem o wartości 16.500,00 zł (szesnaście tysięcy pięćset złotych),
 - b) wierzytelności przysługujących Gminie Miejskiej Tczew z tytułu czynszu najmu lub dzierżawy wobec osób zajmujących lokale należące do gminnego zasobu nieruchomości na podstawie tytułu prawnego za lata 2004-2013 oraz wierzytelności przysługujące Gminie Miejskiej Tczew wobec osób z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali należących do gminnego zasobu nieruchomości bez tytułu prawnego za lata 2004-2013, szczegółowo określonych w załączniku Nr 2 do uchwały objętej niniejszym protokołem o wartości 2.390.000,00 zł (dwa miliony trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych),
 - c) prawa do dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz kosztorys inwestorski budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z przyłączami do budynków i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Prostej w Tczewie – inwestycji pod nazwą: „Zespół Zabudowy Mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Prostej” obejmującej: opracowanie przedprojektowe (opracowanie geotechniczne warunków posadowienia obiektów budowlanych, mapy do celów projektowych); projekt budowlany i wykonawczy budynków mieszkalnych obejmujący branżę: architektoniczną, konstrukcyjną, kanalizacji deszczowej, kanalizacji

sanitarnej wody, wody, instalacji elektroenergetycznej wraz z zasilającą linią energetyczną, instalacyjną, w tym: instalacja niskoprądowa (dzwonek, anteny, domofon), instalacja gazowa, instalacja zimnej wody użytkowej, instalacja ciepłej wody użytkowej zasilanej z piecyka gazowego dwufunkcyjnego, instalacja c.o. zasilana z piecyka gazowego dwufunkcyjnego, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja elektryczna; zagospodarowanie terenu: projekt zagospodarowania terenu, projekt dróg wraz z parkingami oraz dojścia do budynków, oświetlenie działki wraz z drogami dojazdowymi przechodzącymi przez działkę nr 6, projekt zieleni oraz małej architektury; przedmiar robót; specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót; kosztorys inwestorski wraz ze zbiorczym zestawieniem kosztów oraz autorskie prawa majątkowe do wyżej wymienionego projektu na wszystkich polach eksploatacji na warunkach określonych w umowie Numer 380/06/2008 z dnia 17 czerwca 2008 roku o wartości 107.500,00 zł (sto siedem tysięcy pięćset złotych),

12. Gmina Miejska Tczew objęła 1.936 (jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści sześć) udziałów o łącznej wartości 968.000,00 zł (dziewięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych) w zamian za udziały spółki Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie jako spółki przejmowanej przez spółkę Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie – spółka przejmująca. - - -
13. Gmina Miejska w Tczewie objęła 1.523 (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia trzy) nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **761.500,00 zł** (siedemset sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych) i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci: nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Kościuszki stanowiącej zabudowaną działkę numer **92/2** (dziewięćdziesiąt dwa łamane na dwa) obszaru **0.0906 ha** (dziewięćset sześć metrów kwadratowych) objętej księgą wieczystą **Numer GD1T/00025933/5** Sądu Rejonowego w Tczewie o wartości 594,00 zł (pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote), stanowiącej różnicę pomiędzy wartością zabudowanej nieruchomości w kwocie 147.905,00 zł (sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset pięć złotych) i wartością nakładów poczynionych przez Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie w łącznej kwocie 147.311,00 zł (sto czterdzieści siedem tysięcy trzysta jedenaście złotych) oraz nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Generała Bora Komorowskiego stanowiącej niezabudowaną działkę numer **220/7** (dwieście dwadzieścia łamane na siedem) obszaru **0.4699 ha** (cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), wchodzącej obecnie w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą **Numer GD1T/00019830/8** Sądu Rejonowego w Tczewie o wartości 761.238,00 zł (siedemset sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście trzydzieści osiem złotych), czyli o łącznej wartości **761.832,00 zł** (siedemset sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset trzydzieści dwa złote). Nadwyżka wkładów wniesionych ponad wartość nominalną objętych udziałów przeznaczona zostanie na kapitał zapasowy Spółki zgodnie z art. 154 §3 Kodeksu spółek handlowych.
14. Gmina Miejska w Tczewie objęła **2.652** (dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt dwa) nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **1.326.000,00 zł** (jeden milion trzysta dwadzieścia sześć tysięcy złotych) i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Generała Stefana Grota - Roweckiego stanowiącej niezabudowaną działkę numer **179/3** (sto siedemdziesiąt dziewięć łamane przez trzy) obszaru **0,7618 ha** (siedem tysięcy sześćset osiemnaście metrów kwadratowych),

wchodzącej obecnie w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą **Numer GD1T/00019830/8** o wartości **1.326.000,00 zł** (jeden milion trzysta dwadzieścia sześć tysięcy złotych).

15. Gmina Miejska w Tczewie objęła **1.014** (jeden tysiąc czternaście) nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **507.000,00 zł** (pięćset siedem tysięcy złotych) i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci zabudowanej nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Sambora numer 5 (pięć) stanowiącej tereny mieszkaniowe działki numer **757** (siedemset pięćdziesiąt siedem) obszaru **0,1444 ha** (jeden tysiąc czterysta czterdzieści cztery metry kwadratowe), objętej księgą wieczystą **Numer GD1T/00027562/7** Sądu Rejonowego w Tczewie o wartości **507.000,00 zł** (pięćset siedem tysięcy złotych).
16. Gmina Miejska w Tczewie objęła **4.000** (cztery tysiące) nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **2.000.000,00 zł** (dwa miliony złotych) i pokryła je w całości wkładem pieniężnym.
17. Gmina Miejska w Tczewie objęła **4.000** (cztery tysiące) nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **2.000.000,00 zł** (dwa miliony złotych) i pokryła je w całości wkładem pieniężnym.
18. Gmina Miejska w Tczewie objęła **1.620** (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **810.000,00 zł** (osiemset dziesięć tysięcy złotych) i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci niezabudowanej nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Kruczej, gmina Tczew M., powiat tczewski, województwo pomorskie, stanowiącej tereny mieszkaniowe działki numer **6/5** (sześć łamane przez pięć) obszaru **0,2920 ha** (dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia metrów kwadratowych), objętej księgą wieczystą numer **GD1T/00036512/8** Sądu Rejonowego w Tczewie o wartości **810.000,00 zł** (osiemset dziesięć tysięcy złotych).
19. Gmina Miejska w Tczewie objęła **1.789** (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt dziewięć) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **894.500,00 zł** (osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych) i pokryła je w całości wkładem pieniężnym.
20. Gmina Miejska w Tczewie objęła **4.769** (cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt dziewięć) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **2.384.500,00 zł** (dwa miliony trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych) i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 220, o pow. 643 m² i nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 229, o pow. 8625 m², objęte księgą wieczystą GD1T/00006908/2 o wartości **2.384.943,00 zł** (**dwa miliony trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset czterdzieści trzy złote**) **netto** a nadwyżka wkładów wniesionych ponad wartość nominalną objętych udziałów przeznaczona zostanie na kapitał zapasowy Spółki zgodnie z art. 154 §3 Kodeksu spółek handlowych – **443,00 zł** (**czterysta czterdzieści trzy złote**).
21. Gmina Miejska w Tczewie objęła **5.136** (*pięć tysięcy sto trzydzieści sześć*) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **2.568.000,00**

- zł (dwa miliony pięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych)** i pokryła je w całości wkładem pieniężnym w kwocie 2.568.000,00 zł (*dwa miliony pięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych*).
22. Gmina Miejska w Tczewie objęła **1.906** (*jeden tysiąc dziewięćset sześć*) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **953.000,00 zł** (*dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych*) i pokryła je w całości wkładem pieniężnym w kwocie 953.000,00 zł (*dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych*).
23. Gmina Miejska w Tczewie objęła **4.000** (*cztery tysiące*) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **2.000,00 zł** (*dwa miliony złotych*) i pokryła je w całości wkładem pieniężnym w kwocie 2.000,00 zł (*dwa miliony złotych*).
24. Gmina Miejska w Tczewie objęła **7.835** (*siedem tysięcy osiemset trzydzieści pięć*) nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **3.917.500,00 zł** (*trzy miliony dziewięćset siedemnaście tysięcy pięćset złotych*) i pokryła je w całości wkładem pieniężnym w kwocie 3.917.500,00 zł (*trzy miliony dziewięćset siedemnaście tysięcy pięćset złotych*).
25. Gmina Miejska w Tczewie objęła **623** (*sześćset dwadzieścia trzy*) nowoutworzone udiały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **311.500,00 zł** (*trzysta jednaście tysięcy pięćset złotych*) i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci: prawa własności lokalu mieszkalnego **nr 2 (dwa)**, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Tczewie przy ulicy **Warsztatowej 4 (cztery)**, objętego księgą wieczystą **nr GD1T/00060332/9** wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej o wartości **120.800,-** (*sto dwadzieścia tysięcy osiemset*) **złotych** oraz prawa własności lokalu mieszkalnego **nr 4 (cztery)**, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Tczewie przy ulicy **Wojska Polskiego 24 (dwadzieścia cztery)**, objętego księgą wieczystą **nr GD1T/00060331/2** wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej o wartości **190.700,-** (*sto dziewięćdziesiąt tysięcy siedemset*) **złotych**, tj. o łącznej wartości **311.500,-** (*trzysta jednaście tysięcy pięćset*) **złotych**.
26. Gmina Miejska w Tczewie objęła **322** (trzysta dwadzieścia dwa) nowoutworzone udiały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej **161.000,00 zł** (*sto sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych*) i pokryła je w całości wkładem pieniężnym.
27. Udziały mogą być wnoszone w formie pieniężnej i niepieniężnej (aport).

§ 12.

Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników do wysokości 100 000 000,00 zł, w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku, w drodze utworzenia nowych udziałów lub podwyższenia wartości udziałów już istniejących, co nie będzie stanowić zmiany aktu założycielskiego Spółki.

§ 13.

1. Wspólnicy mogą się zobowiązać do wnoszenia dopłat na pokrycie strat bilansowych Spółki do wysokości dwudziestokrotności posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki w stosunku rocznym.
2. Dopłaty będą nakładane i uiszczane przez wspólników równo miernie w stosunku do posiadanych przez nich ich udziałów.

3. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczone w miarę potrzeby w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej zwykłą większością głosów.

IV. Organy Spółki.

§ 14.

Organami Spółki są:

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

§ 15.

1. Funkcję Zgromadzenia Wspólników pełni Prezydent Miasta Tczewa.
2. Zgromadzenia Wspólników odbywają się zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Wspólników. Regulamin Zgromadzenia Wspólników przygotowuje Zarząd Spółki, a zatwierdza Zgromadzenie Wspólników.

§ 16.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje corocznie Zarząd Spółki, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Jeżeli Zarząd Spółki nie zwoła Zwyczajnego Zgromadzenia w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych lub w niniejszym akcie prawo do zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ma Rada Nadzorcza.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd dla rozpatrzenia spraw wymagających bezzwłocznego rozstrzygnięcia przez Zgromadzenie Wspólników - 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 reprezentującym przynajmniej jedną dziesiątą część kapitału zakładowego na podstawie upoważnienia sądu rejestrowego.

§ 17.

Uchwały Zgromadzenia Wspólników poza wyjątkami określonymi w niniejszym akcie założycielskim lub kodeksie spółek handlowych zapadają bezwzględna większością głosów.

§ 18.

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 sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,

3. przeznaczenie zysku lub pokrycie straty,
4. przeznaczenie funduszu rezerwowego oraz innych funduszy Spółki,
5. powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej Spółki,
6. zatwierdzanie regulaminu Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Zgromadzenia Wspólników,
7. udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
8. podwyższanie lub obniżanie kapitału zakładowego Spółki,
9. zmiana aktu założycielskiego,
10. ustalenie zasad i wysokości wynagradzania członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki,
11. łączenie i tworzenie Spółek,
12. rozwiązanie i likwidacja Spółki,
13. przystąpienie Spółki do zrzeszeń gospodarczych oraz izb przemysłowo handlowych,
14. zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, a także nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości,
15. zbycie lub obciążenie majątku Spółki, w przypadku gdy wartość przedmiotu zbycia lub wartość obciążenia przekracza kwotę 100.000 zł, nie dotyczy to zbywania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych budowanych w celu ich sprzedaży,
16. rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą i Zarząd,
17. rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw zastrzeżonych w uchwale Zgromadzenia Wspólników,
18. ustalenie i zwrot dopłat,
19. tworzenie i likwidacja funduszy,
20. wyrażanie zgody na zbycie lub oddanie udziałów w zastaw,
21. zawarcie pomiędzy spółką dominującą a spółką zależną umowy przewidującej zarządzanie spółką zależną lub przekazywanie zysku przez taką spółkę,
22. ustalanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego do którego Spółka posiada tytuł prawny.

§ 19.

1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 4 (czterech) osób, powoływanych przez Zgromadzenie Wspólników.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
3. Gmina lub gminy, na terenie których działa Spółka, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu Rady Nadzorczej, w liczbie jednego przedstawiciela każdej gminy.

§ 20.

1. Zgromadzenie Wspólników wybiera Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz jego Zastępcę.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący z własnej inicjatywy lub na żądanie dwóch członków.
3. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów obecnych.
4. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagana jest obecność na posiedzeniu co najmniej trzech członków Rady Nadzorczej.

5. Tryb działalności Rady Nadzorczej określa regulamin Rady. Regulamin Rady Nadzorczej przygotowuje Zarząd Spółki, a zatwierdza, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej, Zgromadzenie Wspólników.

§ 21.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
2. Zasady i wysokość wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Zgromadzenie Wspólników.

§ 22.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:
 - 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
 - 2) ocena wniosków Zarządu dotyczących przeznaczenia zysku lub pokrycia straty,
 - 3) składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
 - 4) wybór biegłego rewidenta spośród kandydatów przedstawionych przez Zarząd Spółki,
 - 5) opiniowanie zbycia lub obciążania majątku Spółki, w przypadku gdy wartość przedmiotu zbycia lub wartość obciążenia przekracza kwotę 100 000 zł, nie dotyczy to zbywania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych budowanych w celu ich sprzedaży,
 - 6) opiniowanie kierunków rozwoju Spółki oraz rocznych i wieloletnich planów tej działalności,
 - 7) opiniowanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz regulaminu Zarządu Spółki,
 - 8) opiniowanie wysokości stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki.

§ 23.

1. Zarząd Spółki jest organem wykonawczym, zarządzającym i kierującym jej działalnością, reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem.
2. Zarząd składa się od 1 (jednego) do 3 (trzech) członków. Liczbę członków określa Zgromadzenie Wspólników.
3. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Prezesa Zarządu Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.
5. Kadencja członków Zarządu Spółki trwa trzy lata.

§ 24.

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważniony jest – w przypadku Zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu samodzielnie, a w przypadku Zarządu wieloosobowego dwóch członków Zarządu łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

§ 25.

1. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa regulamin Zarządu. Regulamin Zarządu przygotowuje Zarząd Spółki, a zatwierdza, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej, Zgromadzenie Wspólników.
2. Zasady i wysokość wynagradzania członków Zarządu Spółki ustala Zgromadzenie Wspólników.

V. Gospodarka Spółki.

§ 26.

1. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie ustalonych planów rocznych i wieloletnich.
2. Dochody Spółki nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność statutową Spółki.

§ 27.

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 28.

1. Spółka może tworzyć i likwidować fundusze: rezerwowy, zapasowy oraz inne fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrachunkowego, w tym m.in. fundusz inwestycyjny z nadwyżek wpływów nad wydatkami i fundusz remontowy na remonty kapitałne.
2. Fundusz inwestycyjny i remontowy będą lokowane wyłącznie w bankach lub obligacjach Skarbu Państwa lub komunalnych.

VI. Kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla najemców lokali stanowiących własność Spółki

§ 29.

Kwalifikacji osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w Tczewskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. dokonuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego z udziałem przedstawiciela Gminy Miejskiej w Tczewie lub przedstawiciela gminy na terenie której Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego posiada swoje zasoby mieszkaniowe. W skład Komisji Mieszkaniowej nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej Spółki.

§ 30.

Podstawą kwalifikacji jest złożenie w Tczewskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przez osobę ubiegającą się o najem lokalu wniosku zawierającego:

- a) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- b) deklarację o dochodach gospodarstwa domowego wnioskodawcy z ostatniego miesiąca, poprzedzającego datę złożenia wniosku,
- c) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

§ 31.

Wnioskodawca oraz każda osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania, posiadająca w dniu złożenia wniosku tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, obowiązana jest

dołączyć do wniosku oświadczenie o zobowiązaniu do wyzbycia się tytułu prawnego do tego lokalu z dniem objęcia lokalu w Tczewskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 32.

Termin i miejsce składania wniosku podawany jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Tczewie i Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 33.

Najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., może być wyłącznie osoba fizyczna, 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 miesiącu poprzedzającym datę zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przez Prezesa GUS, przed dniem zawarcia umowy najmu o więcej niż:
 - a) 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większym niż dwuosobowe gospodarstwie domowym.

§ 34.

Kwalifikacja przyszłych najemców lokali mieszkalnych w Tczewskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., spełniających warunki określone w §33, prowadzona będzie z uwzględnieniem priorytetów podanych w kolejności, jak następuje:

1. osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność Gminy, które zobowiązały się wyzbyć tytułu prawnego do tego lokalu z dniem objęcia lokalu w Tczewskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
2. osoby umieszczone na listach osób uprawnionych do objęcia lokalu komunalnego, sporządzonych zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
3. najemcy wskazani przez osoby partycypujące w kosztach budowy mieszkań; wysokość kwoty partycypacji określa Zarząd Spółki po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej;
4. osoby z listy TTBS ubiegających się o przydział mieszkania w TTBS wytypowane w drodze losowania.

§ 35.

Po zakończeniu procedury kwalifikacji Komisja Mieszkaniowa powołana przez Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., o której mowa w §29, tworzy projekt listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokali w Tczewskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. i ogłasza go poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 36.

1. W terminie 14 dni od daty zamieszczenia listy osobom, które nie zostały umieszczone na liście, przysługuje prawo wystąpienia za pośrednictwem Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. do Komisji, o ponowne rozpatrzenie ich wniosku.
2. Wnioski o ponowne rozpatrzenie złożone po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1 nie podlegają rozpatrzeniu.

§ 37.

Komisja zobowiązana jest rozpatrzyć wystąpienia, o których mowa w § 36 ust. 1 oraz poinformować zainteresowanych w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku w tej sprawie w Tczewskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

§ 38.

Po rozpatrzeniu wystąpień, o których mowa w §36 ust. 1, projekt listy osób zakwalifikowanych do objęcia lokalu, staje się listą ostateczną.

§ 39.

W dniu zawarcia umowy najmu osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego ma obowiązek przedstawienia Tczewskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w §33.

§ 40.

Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. odmówi zawarcia umowy najmu z osobą, która nie spełnia warunków określonych w §33.

§ 41.

Osoby znajdujące się na liście zakwalifikowanych do objęcia lokalu są obowiązane zgłaszać Tczewskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. wszelkie zmiany okoliczności mających wpływ na zawarcie umowy najmu.

VII. Zasady najmu lokali stanowiących własność Spółki.

§ 42.

1. Najemca jest zobowiązany składać Tczewskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. raz na dwa lata, w terminie do 30 kwietnia danego roku deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Na żądanie Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do przedstawienia zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez siebie oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

2. W razie:

- a) nie złożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. może wypowiedzieć umowę najmu, w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- b) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana,
- c) gdy Najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

3. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz.734 ,z 2002r. Nr 216, poz.1826 oraz 2003r. Nr 203, poz.1966) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 43.

Umowa najmu lokalu zawierana przez Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. może przewidywać obowiązek wpłacenia 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 regulują właściwe przepisy.

§ 44.

W zakresie nieuregulowanym w akcie założycielskim, do najmu lokali stanowiących własność Spółki stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 255), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 121).

VIII. Czynsze najmu lokali stanowiących własność Spółki.

§ 45.

1. Czynsze najmu we zasobach mieszkaniowych Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. są tak kalkulowane, aby ich suma pokrywała koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę wraz z odsetkami.
2. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty powinny być gromadzone na wydzielonych kontach bankowych.
3. W odniesieniu do zasobów należących do Spółki, maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem nie może być wyższa niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150).
4. Stawkę czynszu ustala Zgromadzenie Wspólników na podstawie propozycji Zarządu Spółki zaopiniowanej przez Radę Nadzorczą, w oparciu o kalkulację obejmującą wszystkie składniki czynszu.

IX. Postanowienia końcowe

§ 46.

Pismem przeznaczonym do ogłoszeń Spółki jest „Monitor Sądowy i Gospodarczy”. -

§ 47.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem założycielskim mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 255), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150), ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1030, ze zmianami), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 121) oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236).

§ 48.

Koszty zawarcia niniejszej umowy i jej zarejestrowania oraz inne koszty związane z założeniem Spółki ponosi Spółka.

§ 49.

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