

**AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI**  
**TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO LOKUM**  
**SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
**Z SIEDZIBĄ W ŚWINOUJŚCIU**

*W wyniku połączenia na podstawie art. 498 i nast. Ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych następujących Spółek:*

**ZGM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu, adres; ul. Stanisława Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000851315** o kapitale zakładowym w wysokości 257.336.500,00 złotych, wniesionym w całości, NIP 8551600639 oraz REGON 38668485800000, jako **Spółki Przejmującej****

*oraz*

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu, adres: ul. Armii Krajowej 12/210A, 72-600 Świnoujście, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000634801, o kapitale zakładowym w wysokości 13.192.500,00 złotych, wniesionym w całości REGON 364 942 088, NIP 855 15 878 96, jako **Spółki Przejmowanej,****

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Spółka działa pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----
2. Spółka może używać skrótu: **Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum Sp. z o.o.** lub **TBS Lokum sp. z o.o.** -----
3. Spółka w okresie co najmniej jednego roku kalendarzowego, licząc od dnia rejestracji połączenia spółek ZGM sp. o.o. oraz TBS Lokum sp. z o.o. obok swojej firmy wskazanej w ust 1, będzie podawała w nawiasie poprzednią firmę z dodaniem określenia „dawnej ZGM sp. o.o. w Świnoujściu”. -----

4. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. -----
5. Siedzibą Spółki jest miasto Świnoujście. -----
6. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. -----
7. Spółka może powoływać oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa w kraju i za granicą, jak również może uczestniczyć w innych spółkach i powiązaniach gospodarczych w kraju, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.-----

## II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

### § 2.

1. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki będzie budowanie domów mieszkalnych ich eksploatacja na zasadach najmu oraz zarządzanie zasobem lokalowym, budynkami i terenami stanowiącymi własność Spółki oraz Gminy Miasto Świnoujście. -----
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 nie stanowiącymi jej własności, -----
- 5) sprawować zarząd nieruchomościami stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność, -----
- 6) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach stanowiących własność Spółki, -----
- 7) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, polegającą na: -----
- a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym; -----
- b) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli; -----

- c) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego; -----
  - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki, -----
  - e) budowaniu budynków wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży na sprzedaż, -----
  - f) zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno – oświatowe, handlowe i inne; -----
- 8) nabywaniu i zbywaniu praw wynikających z umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. -----

### § 3.

1. Przeważającym przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, będzie wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z ). -----
2. Przedmiotem pozostałej działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest: -----
  - 1) 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
  - 2) 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
  - 3) 42.11.Z - Roboty związane z budową dróg i autostrad, -----
  - 4) 42.21.Z - Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, -----
  - 5) 42.22.Z - Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, -----
  - 6) 42.99.Z - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
  - 7) 43.11.Z - Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
  - 8) 43.12.Z - Przygotowanie terenu pod budowę, -----
  - 9) 43.21.Z - Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
  - 10) 43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----

- 11) 43.29.Z - Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,-----
  - 12) 43.31.Z - Tynkowanie, -----
  - 13) 43.32.Z - Zakładanie stolarki budowlanej, -----
  - 14) 43.33.Z - Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----
  - 15) 43.34.Z - Malowanie i szklenie, -----
  - 16) 43.39.Z - Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, -----
  - 17) 43.91.Z - Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----
  - 18) 43.99.Z - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
  - 19) 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
  - 20) 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
  - 21) 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
  - 22) 81.10.Z - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, -----
  - 23) 81.29.Z - Pozostałe sprzątanie, -----
  - 24) 81.30.Z - Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni. -----
3. Na prowadzoną działalność Spółka może pozyskiwać zewnętrzne źródła finansowania, dostępne na podstawie obowiązujących przepisów. -----
4. Dla lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 roku, poz. 2195 ze zmianami), będą obowiązywać **„Kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców”**, określone w **Załączniku do niniejszego Aktu**. -----
5. Pozostałe lokale mieszkalne należące do zasobów Spółki będą udostępniane na zasadach określonych przez Zgromadzenie Wspólników. -----
6. Lokale użytkowe, garaże i inne niż wyżej wymienione nieruchomości należące do zasobów Spółki, będą udostępniane na zasadach określonych w oddzielnym regulaminie. -----

### III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

## § 4.

1. Spółka funkcjonuje w oparciu o następujące kapitały: -----
  - 1) kapitał zakładowy, -----
  - 2) kapitał zapasowy. -----
2. Spółka może w drodze uchwały zgromadzenia wspólników tworzyć także kapitały i fundusze inne niż wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu, w szczególności kapitał rezerwowy utworzony z dopłat. -----
3. W związku z połączeniem spółek kapitał zakładowy Spółki został podniesiony z kwoty 257.336,500,- zł o kwotę 13.192.500,- zł do kwoty 270.529.000,- zł i dzieli się na 541 058 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. -----
4. Udziały dotychczasowe oraz udziały w podwyższonym kapitale zakładowym w wysokości 541 058 o łącznej wartości nominalnej 270 529 000 zł zostały przyznane jednemu Wspólnikowi Spółki Przejmowanej - Gminie Miastu Świnoujście, w tym Wspólnik wniósł wkład niepieniężny (szczegółowo określony §4 ust. 10 pkt 2 lit. a i b), za który objął 516 086 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 258 043 000 zł oraz wniósł wkład pieniężny w wysokości 12 486 000 zł, za który objął 24 972 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 12 486 000,- zł. -----
5. Pozostałą wartość majątku Spółki Przejmowanej, ponad kwotę przekazaną na kapitał zakładowy Spółki Przejmowanej, o wartości 305.495,97 zł przekazano na kapitał zapasowy.-----
6. Udziały są równe i niepodzielne, a każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.-----
7. Udziały mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi bądź niepieniężnymi.
8. Na każdy udział przypada jeden głos. -----
9. W przypadku nadwyżki wartości wkładów nad wartością nominalną obejmowanych za te wkłady udziałów nadwyżkę przelewa się do kapitału zapasowego. -----
10. Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały pokryte: -----
  - 1) Częściowo wkładem pieniężnym o łącznej wartości w wysokości 12.486.000,- zł (dwanaście milionów czterysta osiemdziesiąt sześć tysięcy

złotych), w tym wkładem wniesionym przed połączeniem spółek do spółki ZGM sp. z o.o. w wysokości 1.500 zł co stanowi **24.972 udziały** o wartości 12.486.000,- zł oraz -----

- 2) częściowo wkładem niepieniężnym w postaci: -----
- a) nieruchomości położonej w Świnoujściu, obręb ewidencyjny numer 0010 (zero zero dziesięć), nazwa obrębu ewidencyjnego Świnoujście 10 (dziesięć), przy ul. Grunwaldzkiej numer 65 (sześćdziesiąt pięć), stanowiącej zabudowaną działkę numer 36/1 (trzydzieści sześć/jeden), o obszarze 0,0512 ha (pięćset dwanaście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1W/00001986/7, o wartości 708.000,- zł co stanowi **1.416 udziałów** o wartości 708.000,- zł oraz -----
- b) składników majątku zlikwidowanego zakładu budżetowego – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu, zorganizowanych w formie przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.), w którego skład wchodzi w szczególności: prawa własności ruchomości objętych ewidencją środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz wyposażenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujścia, ponadto prawa własności nieruchomości oraz prawa majątkowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych – szczegółowo opisanych w akcie założycielskim spółki ZGM sp. z o.o. (Rep. A Nr 2203/2020), o łącznej wartości 257.335.000,- zł co stanowi **514.670 udziałów** o wartości 257.335.000,- zł. -----

#### IV. UMORZENIE UDZIAŁÓW

##### § 5.

1. Udziały mogą być umorzone za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziałów przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----
2. Umorzenie udziału wymaga uchwały zgromadzenia wspólników, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia oraz wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział i termin wypłaty tego wynagrodzenia.-----

3. Za zgodą wspólnika umorzenie udziału może nastąpić bez wynagrodzenia. -

## V.      **PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

### § 6.

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

2. Przedmiot wkładu – pieniężnego lub niepieniężnego – zostanie każdorazowo określony w uchwale Zgromadzenia Wspólników o podwyższeniu kapitału. -----

3. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 1.000.000.000,- zł (słownie: jeden miliard złotych) w terminie do dnia 31 grudnia 2040 roku nie stanowi zmiany Aktu Założycielskiego Spółki. -----

4. Przedmiotem wkładów niepieniężnych celem podwyższenia kapitału zakładowego Spółki będzie mogło być w szczególności mienie pozostałe po likwidacji zakładu budżetowego - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu. -----

5. Gmina Miasto Świnoujście jako jedyny Wspólnik ponadto oświadcza, że po zakończeniu postępowania likwidacyjnego Zakładu, wniesie jako wkład niepieniężny (aport) Gminy Miasto Świnoujście do Spółki pozostałe mienie zlikwidowanego Zakładu, ponad to określone w § 4 ust 10 pkt 2 lit b) Aktu założycielskiego, w postaci majątku pozostałego po likwidacji zakładu budżetowego, które z obiektywnie występujących przyczyn niezależnych od Gminy Miasto Świnoujście, w tym wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz stanów faktycznych takich jak: istniejące prawo pierwszeństwa nabycia lokalu przez dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, do czasu realizacji tego prawa, braku ustanowienia samodzielności niektórych lokali mieszkalnych uniemożliwiający ich przeniesienie do Spółki do czasu ustanowienia samodzielności, braku regulacji udziałów w nieruchomościach we współwłasności do czasu uregulowania wielkości tych udziałów oraz obowiązywanie okresu trwałości projektów dofinansowanych ze środków Unii Europejskiej oraz Banku Gospodarstwa Krajowego uniemożliwiający zmianę właściciela do czasu zakończenia okresu trwałości projektu, a także ewentualnych środków pieniężnych pozostałych po zakończeniu likwidacji

Zakładu, nie zostały do spółki na etapie jej zawiązywania w wyniku przekształcenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu. -----

6. Dokładna wartość wkładu pieniężnego lub niepieniężnego podlegającego wniesieniu do Spółki, w okolicznościach o których mowa w ust. 5 zostanie określona w sprawozdaniu końcowym likwidatora z likwidacji, a nadto ponownie oszacowana na dzień dokonania wniesienia wkładu. -----

7. Czynności dotyczące wniesienia wkładów, o których mowa w ust. 5, zostaną dokonane najpóźniej w terminie 180 dni, po dniu ustania przyczyn uniemożliwiających rozporządzenie majątkiem likwidowanego Zakładu, z tym zastrzeżeniem, że w okresie od dnia zakończenia postępowania likwidacyjnego do dnia wniesienia aportu, przedmiot wkładu może pozostawać w administrowaniu Spółki. -----

## **VI. DOPLATY**

### **§ 7.**

1. Wspólnik zobowiązuje się do wnoszenia dopłat, jednorazowo lub wielokrotnie, w szczególności na pokrycie strat bilansowych Spółki. -----

2. W celu sfinansowania działalności Spółki w zakresie prowadzenia inwestycji dotyczących budownictwa mieszkaniowego, remontów nieruchomości położonych na terenie Gminy Miasto Świnoujście, Wspólnik może być zobowiązany do wniesienia dopłat w wysokości do 100 - krotności wartości jednego udziału. Dopłaty mogą być zużyte jedynie zgodnie z celem na jaki zostały przeznaczone, wskazanym w uchwale wspólników. -----

3. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczone w miarę potrzeby w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników, ze straty roku ubiegłego winny być pokryte nie później niż do 30 czerwca roku bieżącego. -----

4. Dopłaty mogą być zwracane wspólnikom. Do zwrotu dopłat postanowień art. 179 Kodeksu spółek handlowych nie stosuje się. -----

5. Wysokość i termin wnoszenia dopłat oraz zasady i terminy ich zwrotu będą określone uchwałą zgromadzenia wspólników. -----

## **VII. ORGANY SPÓŁKI**

### **§ 8.**

Organami spółki są: -----



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

## ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

### § 9.

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników, poza innymi sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych, należy podejmowanie uchwał w następujących sprawach: -----

- 1) rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy, -----
- 2) podziału zysku lub pokrycie straty, -----
- 3) rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej, -----
- 4) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków, -----
- 5) wyrażenie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----
- 6) wyrażenie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości oraz użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego, o ile wartość nabywanego albo zbywanego prawa przekracza 150.000,- zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) netto, -----
- 7) nakładania i zwrotu dopłat, -----
- 8) tworzenia i likwidacji oddziałów Spółki, -----
- 9) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, -----
- 10) zmiana Aktu Założycielskiego, -----
- 11) zatwierdzanie wieloletnich planów ekonomiczno-finansowych i inwestycyjnych Spółki oraz tworzenie i przeznaczanie funduszy Spółki, -----
- 12) wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów i pożyczek oraz udzielenie gwarancji i poręczeń o wartości przekraczającej 1% wysokości kapitału zakładowego, -----
- 13) wyrażanie zgody na zaciąganie zobowiązań związanych z wydatkiem inwestycyjnym o wartości przekraczającej 1% wysokości kapitału zakładowego, -----

- 14) wyrażanie zgody na rozporządzenie przez Spółkę prawem o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego, -----
- 15) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązania o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego, -----
- 16) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i wyznaczenie jej Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego, -----
- 17) uchwalanie regulaminu działania Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółki, --
- 18) ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, -----
- 19) określenie zasad udostępniania lokali mieszkalnych należących do zasobów Spółki innych niż te, których mowa w § 3 ust 4 Aktu założycielskiego, -----
- 20) uchwalanie Regulaminu Zarządu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, -----
- 21) rozpatrywanie innych spraw wniesionych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd, -----
- 22) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Zgromadzenia Wspólników przez postanowienia niniejszego Aktu, Kodeksu spółek handlowych lub ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. -----

## § 10.

1. Zgromadzenie Wspólników może być Zwyczajne lub Nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się raz w roku w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----
3. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. -----
4. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z inicjatywy własnej, a także na żądanie wspólnika lub Rady Nadzorczej. -----
5. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w czasie określonym w ust. 2. albo nie zwoła Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w ciągu 2 tygodni od zgłoszenia uprawnionego żądania, prawo zwołania Zgromadzenia Wspólników przysługuje wspólnikowi lub

wspólnikom i Radzie Nadzorczej na warunkach określonych w Kodeksie spółek handlowych. -----

6. Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysyłanych co najmniej na 14 (czternaście) dni przed terminem Zgromadzenia. -----

7. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską zawiadomienie może być wysłane wspólnikowi pocztą elektroniczną na podstawie pisemnej zgody zawierającej adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----

8. W zawiadomieniu należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce Zgromadzenia Wspólników oraz szczegółowy porządek obrad. -----

### § 11.

1. Uchwały podejmowane są na Zgromadzeniu Wspólników. -----

2. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy wspólnicy wyrażą zgodę na piśmie na postanowienie, które ma być podjęte albo na głosowanie pisemne. -----

3. Na każdy udział przypada 1 (jeden) głos. -----

4. Na Zgromadzeniu Wspólników wspólnik może być reprezentowany przez pełnomocnika. -----

5. Członek Zarządu i pracownik Spółki nie mogą być pełnomocnikami na Zgromadzeniu Wspólników. -----

6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do księgi protokołów. -----

7. Udział w zgromadzeniu wspólników można wziąć także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W takiej sytuacji udział w Zgromadzeniu Wspólników obejmuje w szczególności: -----

1) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w zgromadzeniu wspólników, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad zgromadzenia wspólników, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad zgromadzenia wspólników, i -----

2) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku zgromadzenia wspólników. -----

**RADA NADZORCZA****§ 12.**

1. Rada Nadzorcza składa się od trzech do pięciu członków. -----
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia tej funkcji. -----
3. Zgromadzenie Wspólników powołuje i odwołuje członków Rady Nadzorczej oraz wyznacza jej Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego. ---
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa na skutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Rady. -----
5. Członek Zarządu, prokurent, likwidator, kierownik oddziału lub zakładu oraz zatrudniony w Spółce główny księgowy, radca prawny lub adwokat, a także inne osoby, które podlegają bezpośrednio członkowi Zarządu albo likwidatorowi, a także członkowie zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej i likwidatorzy spółki zależnej nie mogą być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej. -----
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. ---
7. Rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej składa się Spółce wobec: -----
  - 1) tak długo, jak jedynym wspólnikiem będzie Gmina Miasto Świnoujście – Gminy Miasto Świnoujście, reprezentowanej przez Prezydenta Miasta Świnoujście, -----
  - 2) w przypadku, gdy Gmina Miasto Świnoujście przestanie być jedynym wspólnikiem Spółki - członka Zarządu lub prokurenta. -----

**§ 13.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----
2. Fakt ustanowienia Rady Nadzorczej nie wyłącza indywidualnej kontroli wspólników. -----
3. Członkom Rady Nadzorczej może zostać przyznane wynagrodzenie ustalone uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----
4. Do zadań Rady Nadzorczej należy: -----
  - 1) stałe nadzorowanie działalności Zarządu Spółki, -----

- 2) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego Spółki, -----
- 3) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym wraz z wnioskiem dotyczącym udzielenia absolutorium członkom Zarządu, -----
- 4) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
- 5) składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z czynności, o których mowa w pkt 2) i 3), -----
- 6) składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznych pisemnych sprawozdań z własnej działalności (tzw. sprawozdanie Rady Nadzorczej), -----
- 7) opiniowanie wszystkich spraw wnoszonych przez Zarząd będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników, -----
- 8) opiniowanie przygotowanych przez Zarząd Spółki planów remontowych i inwestycyjnych, -----
- 9) wyrażenie opinii w sprawie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 roku, poz. 2195 ze zmianami), -----
- 10) odstąpienie od zasad określonych w Regulaminie, o którym mowa w § 3 ust 2 Załącznika do Aktu założycielskiego, -----
- 11) opiniowanie Regulaminu Zarządu Spółki, -----
- 12) opiniowanie planów działalności Spółki, w tym rocznych planów finansowych, -----
- 13) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, -----
- 14) zawieranie umów o świadczenie usług zarządzania na czas pełnienia funkcji z członkami Zarządu, -----
- 15) reprezentowanie Spółki w sporach pomiędzy Spółką a członkami Zarządu,
- 16) kształtowanie wynagrodzeń członków Zarządu, zgodnie z zasadami przyjętymi przez Zgromadzenie Wspólników oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, -----

17) rozpatrywanie innych spraw zleconych przez Zgromadzenie Wspólników lub wnioskowanych przez Zarząd. -----

5. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację, zostali zawieszeni w czynnościach albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności. -----

6. Mandat członka Rady nadzorczej oddelegowanego do wykonywania czynności członka Zarządu nie wygasa, jednakże członek ten traci prawo uczestniczenia w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz prawo do wynagrodzenia za pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej.-----

7. Oddelegowany członek Rady Nadzorczej przejmuje prawa i obowiązki wynikające z pełnienia funkcji członka Zarządu, w tym prawo do wynagrodzenia z tytułu świadczenia usług. -----

8. W celu wykonywania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty Spółki, żądać od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku Spółki. -----

9. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.

10. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują czynności nadzoru i kontroli w oparciu o pełnomocnictwo udzielone przez Radę Nadzorczą. -----

#### § 14.

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością głosów obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przy czym w razie równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady, a w razie jego nieobecności na posiedzeniu – głos Wiceprzewodniczącego Rady. -----

2. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest powiadomienie o posiedzeniu wszystkich jej członków oraz obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może również obradować bez formalnego zaproszenia, w sytuacji gdy wszyscy jej członkowie, którzy mają prawo do uczestniczenia w posiedzeniu, będą obecni na posiedzeniu. -----

3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. -----
4. Dopuszcza się podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w trybie określonym w zdaniu poprzednim jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----
5. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----
6. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 3 - 5 nie dotyczy powołania członków Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób, wyboru przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
7. Księgę protokołów Rady Nadzorczej, która zawiera oryginały protokołów Rady Nadzorczej wraz z załącznikami będącymi przedmiotem obrad, przechowuje się w siedzibie Spółki. -----
8. Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa regulamin przyjęty uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----

## **ZARZĄD**

### **§ 15.**

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz. -----
2. Zarząd Spółki składa się z jednego do trzech członków, w tym Prezesa Zarządu i powoływany jest przez Radę Nadzorczą. -----
3. W przypadku zarządu wieloosobowego i równości głosów przy głosowaniu decyduje głos Prezesa Zarządu. -----
4. Do dokonywania czynności prawnych w imieniu Spółki wymagane jest: ----
  - 1) w przypadku Zarządu wieloosobowego: współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i prokurenta, -----
  - 2) w przypadku Zarządu jednoosobowego: działanie Członka Zarządu samodzielnie. -----
5. Członków Zarządu powołuje się na czas nieoznaczony. -----

6. Członkowie Zarządu mogą być z ważnych powodów zawieszeni w wykonywaniu swoich funkcji przez Radę Nadzorczą. -----
7. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----
8. Mandat członka Zarządu wygasa na skutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Zarządu. -----
9. Mandat członka Zarządu nie wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. -----
10. Rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu składa się Radzie Nadzorczej. -----
11. Prezes Zarządu lub upoważniona przez niego osoba dokonują wszystkich czynności z zakresu prawa pracy w stosunku do pracowników Spółki. -----
12. Zarząd prowadzi księgę udziałów oraz księgę protokołów Zgromadzenia Wspólników, w której przechowuje się oryginały protokołów wraz z załącznikami będącymi przedmiotem obrad. -----
13. Członek Zarządu ma obowiązek przygotować sprawozdanie z realizacji celów zarządczych, w tym na podstawie danych ze zbadanego przez biegłego rewidenta rocznego sprawozdania finansowego Spółki. -----

#### **§ 16.**

1. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy niezastrzeżone do właściwości pozostałych organów Spółki. -----
2. Zarząd działa na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników. -----
3. Zarząd może powołać prokurentów. -----
4. W umowie pomiędzy Spółką a członkiem Zarządu oraz w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----
5. Członek Zarządu nie może bez zgody Zgromadzenia Wspólników podejmować działalności konkurencyjnej. -----

### **VIII. PODZIAŁ ZYSKU**

#### **§ 17.**



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

## **IX. ROZWIĄZANIE SPÓŁKI**

### **§ 18.**

1. Rozwiązanie Spółki może nastąpić z przyczyn wskazanych w Kodeksie spółek handlowych. -----
2. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego. -----
3. Likwidatorami Spółki są członkowie Zarządu, o ile uchwała Zgromadzenia Wspólników nie będzie stanowiła inaczej. -----

## **X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 19.**

1. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----
2. Ilekroć w Akcie Założycielskim Spółki jest mowa o kwocie wyrażonej w złotych, należy przez to rozumieć kwotę netto, tj. bez kwoty podatku od towarów i usług. -----

## **ZAŁĄCZNIK DO AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO SPÓŁKI**

### **KRYTERIA I TRYB PRZEZNACZANIA MIESZKAŃ DLA KONKRETNÝCH NAJEMCÓW**

#### **§ 1.**

1. Lokal mieszkalny stanowiący zasób mieszkaniowy Spółki i wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 roku, poz. 2195 ze zmianami), zwanej dalej ustawą, może zostać wynajęty podmiotowi spełniającemu warunki określone w ustawie. -----
2. Lokal mieszkalny stanowiący zasób mieszkaniowy Spółki, a nie będący lokalem, o którym mowa w ust. 1 powyżej, może zostać wynajęty podmiotowi na zasadach określonych przez Zgromadzenie Wspólników. -----

## § 2.

1. Lokal mieszkalny, w którego kosztach budowy stroną partycypującą będzie: -----

- 1) osoba fizyczna – zostanie wynajęty tej osobie, -----
- 2) pracodawca – zostanie wynajęty wskazanemu przez pracodawcę pracownikowi, -----
- 3) osoba mająca interes w uzyskaniu lokalu przez wskazaną przez nią osobę trzecią – zostanie wynajęty wskazanej osobie trzeciej, -----
- 4) powiat, gmina, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego – zostanie wynajęty tym podmiotom, -----
- 5) organizacja pożytku publicznego – zostanie wynajęty temu podmiotowi. ---

2. Pierwszeństwo w wynajęciu lokali mieszkalnych powstałych bez partycypacji osób fizycznych w kosztach ich budowy, a w których partycypantem jest Gmina Miasto Świnoujście, przysługiwać będzie w następującej kolejności: -----

- 1) osobom fizycznym wskazanym przez Gminę Miasto Świnoujście, w tym także posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy, które zobowiążą się zrzec tego tytułu i opuścić zajmowany lokal z dniem zawarcia umowy najmu, -----
- 2) osobom wychowującym przynajmniej jedno dziecko własne lub przysposobione, -----
- 3) studentom ostatniego roku studiów lub absolwentom szkół wyższych w wieku do 35 lat, którzy na terenie Gminy Miasto Świnoujście pracują lub prowadzą działalność gospodarczą, -----
- 4) niepełnosprawnym, którzy przedłożą orzeczenie wydane przez Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności o zakwalifikowaniu do znacznego stopnia niepełnosprawności. -----

## § 3.

1. Spółka przystępuje do naboru podmiotów chętnych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem przez publiczne ogłoszenie o naborze. Informacja o naborze zamieszczana jest co najmniej na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki i w Urzędzie Miasta Świnoujście. -----

2. Szczegółowy regulamin (zwany dalej Regulaminem) określający kryteria i tryb rozpoznawania wniosków, zasady działania Komisji Przydziału Mieszkań ustala Zarząd Spółki, uwzględniając przepisy prawne, w tym zawarte w ustawie oraz postanowieniach Aktu Założycielskiego Spółki. Regulamin zatwierdza Zgromadzenie Wspólników. -----
3. Zarząd Spółki określa w Regulaminie zasady pierwszeństwa w zawarciu umów partycypacji i umów najmu, przy czym ustala się, że Gminie Miasto Świnoujście przysługuje prawo pierwszeństwa w zawieraniu umów partycypacji i dysponowaniu lokalami mieszkalnymi Spółki, które to prawo Gmina Miasto Świnoujście realizuje między innymi poprzez najem lokali mieszkalnych w celu ich podnajmowania. -----
4. Regulamin określać może minimalny dochód dla gospodarstwa domowego w przypadku najemcy lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. -----
5. Zarząd Spółki może w każdej chwili wstrzymać przyjmowanie wniosków o zawarcie umowy partycypacji i umów najmu lokali mieszkalnych, o czym jest zobowiązany poinformować na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki, tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Świnoujście i w lokalnych mediach. -----
6. Odstąpienie od zasad określonych w Regulaminie wymaga uprzedniego uzyskania przez Zarząd Spółki opinii Rady Nadzorczej. -----

#### § 4.

1. W przypadku pierwszego zasiedlania lokali mieszkalnych wnioski o zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach ich budowy rozpatrywane są przez Komisję Przydziału Mieszkań powoływaną przez Zgromadzenie Wspólników w składzie od 3 do 5 członków. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład organów Spółki. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja sporządza listę osób, z którymi zostanie zawarta umowa najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych. -----
2. Przedmiotem pracy Komisji Przydziału Mieszkań jest weryfikacja i rozpatrzenie otrzymanych wniosków w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem, sporządzenie listy podstawowej i rezerwowej oraz przydział lokali przyszłym najemcom. -----

3. Komisja Przydziału Mieszkań wybiera spośród swojego grona Przewodniczącego Komisji, jego Zastępcę oraz Sekretarza. -----
4. Pracami Komisji kieruje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca, który wykonuje wszystkie czynności przewidziane dla Przewodniczącego. -----
5. Posiedzenie Komisji jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej trzech członków, w tym Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego. ----
6. Posiedzenia Komisji są niejawne. -----
7. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie. -----
8. Komisja Przydziału Mieszkań wyraża swoje stanowisko w formie uchwał. -
9. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. -----
10. W głosowaniu, przy równej ilości głosów za i przeciw, Przewodniczącemu przysługują dwa głosy, a w razie jego nieobecności dwa głosy przysługują jego Zastępcy. -----
11. Komisja przydziału Mieszkań zbiera się w zależności od potrzeb. -----
12. Komisja sporządza listę podstawową osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu oraz, jeśli istnieje taka potrzeba, listę rezerwową. -----
13. Osobom, które nie zostaną zakwalifikowane do wynajęcia lokalu przez Komisję Przydziału Mieszkań, przysługuje prawo wystąpienia do Komisji z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości listy podstawowej i rezerwowej, o których mowa w ust. 12. Decyzja Komisji jest ostateczna. -----

## § 5.

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu. ---
2. Maksymalna wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia i warunki zwrotu regulują właściwe przepisy. -----
3. Najemca lokalu mieszkalnego z zasobu Spółki zobowiązany jest, stosownie do przepisów ustawy o, składać do Spółki deklarację i dokumenty w terminach i na zasadach wynikających z ustawy oraz informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. ---

4. W razie nie złożenia deklaracji i wymaganych dokumentów przez najemcę lub złożenia deklaracji niezgodnych z prawdą lub gdy najemca wykaże dochody wyższe niż maksymalne dochody określone w ustawie, Zarząd zobowiązany jest zastosować odpowiednie przepisy ustawy. -----