

2

Uchwała Nr XXII/129/96
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 lutego 1996 roku

w sprawie: podjęcia decyzji o utworzeniu Swarzędzkiego
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki
z o.o. w Swarzędzu.

Na podstawie art.18 ust.2 lit.f ustawy o samorządzie
terytorialnym z dnia 8 marca 1990r. /Dz.U.Nr 16 poz.95
z póź.zm./ oraz art.23 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 26 paź-
dziernika 1995r.o niektórych formach popierania budownictwa
mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw /Dz.U.Nr 133
poz.654/

§ 1.

- 1.Rada Miejska podejmuje decyzje o utworzeniu Swarzędzkiego
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.na warunkach
określonych w akcie założycielskim spółki będącym załącznikiem
do niniejszej uchwały.
- 2.Swarzędzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
będzie utworzone na bazie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Swarzędzu.

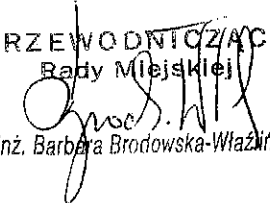
§ 2.

Upoważnia się Zarząd Gminy do podjęcia niezbędnych czynności
przygotowawczych w celu zarejestrowania w/w spółki.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie w dniu ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej


dr inż. Barbara Brodowska-Włazińska

U z a s a d n i e n i e

Utworzenie Swarzędzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego daje możliwość poprawienia sytuacji mieszkaniowej bardzo wielu mieszkańców gminy, ponieważ podstawowym jego celem będzie budowanie domów mieszkalnych na wynajem i ich utrzymanie. STBS cały zysk będzie przeznaczal na działalność statutową, zostanie zwolniony z podatku dochodowego i uzyska dostęp do kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Środki z Funduszu mogą wynosić do 50% kosztów przedsięwzięcia. Te długoterminowe nisko oprocentowane kredyty /10% w skali roku/ będą głównym źródłem finansowania budowy mieszkań. Rada Miejska określi w przyszłości wysokość czynszu w budynkach STBS, który nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej budynku.

Przydział mieszkań budowanych w ramach STBS będzie się odbywał w oparciu o regulamin, który zatwierdzi Rada Miejska, będzie on spójny z Regulaminem Gospodarowania Komunalnymi Zasobami mieszkaniowymi.

Powołanie STBS jest w tej chwili jedyną realną drogą do zrealizowania następujących celów:

- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o relatywnie niewysokich dochodach /jednak nie dla najbiedniejszych, dla tych pozostaną budynki komunalne/,
- maksymalne wykorzystanie środków przeznaczonych przez państwo na budownictwo mieszkaniowe.

Burmistrz Miasta i Gminy
Swarzędz

mgr Jacek Szymczak

AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ P.N. SWARZĘDZKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O.

4

AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

=====

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Stawający oświadczają, iż zawiązują jednoosobową spółkę Gminy Swarzędz, jako spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej "Spółką".

§ 2.

1. Firma Spółki będzie brzmieć: "Swarzędzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i skrót: "Swarzędzkie TBS Sp. z o.o."
2. Oznaczenie to dotyczy wszelkich używanych znaków, napisów oraz papierów firmowych i wartościowych.

§ 3.

1. Siedzibą Spółki jest miasto Swarzędz.
2. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
3. Obszarem działania Spółki jest Gmina Swarzędz oraz teren województwa poznańskiego.
4. Na obszarz swojego działania Spółka może otwierać, powoływać i prowadzić zakłady, oddziały i filie, tworzyć spółki i przystępować do innych spółek.
5. Założycielem Spółki jest Gmina Swarzędz.

§ 4.

Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 22 września 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego rozdział IV.

§ 5.

Przedmiotem działania Spółki jest prowadzenie działalności o charakterze użyteczności publicznej, zmierzającej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności Gminy Swarzędz w drodze organizowania budowy lub nabywania domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu a w tym:

- 1/ prowadzenie działalności w zakresie inwestycji budowlanych,
- 2/ organizacja i pozyskiwanie środków finansowych w tym od ludności na budownictwo mieszkaniowe,
- 3/ powiernictwo inwestycyjne,
- 4/ zarządzanie nieruchomościami,
- 5/ prowadzenie wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 6/ prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą temu budownictwu.

§ 6.

Zasoby mieszkaniowe Spółki przeznaczone są wyłącznie na wynajem po umiarkowanych czynszach dla rodzin, które ze względu na swoje dochody nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę lub kupno własnego mieszkania.

§ 7.

1. Spółka może zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi umowy o budowę lokali mieszkalnych dla osób skierowanych przez te osoby prawne lub fizyczne, spełniających wymogi dla zawarcia umów najmu lokali, o których mowa w § 11 niniejszej umowy.
2. Umowa o budowę lokali określa sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej zamawiającej budowę w kosztach budowy tych lokali.

§ 8.

Dochody Spółki nie mogą być przeznaczone do podziału pomiędzy wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność statutową Spółki.

§ 9.

1. Mieszkania budowane przez Spółkę z udziałem środków publicznych podlegają normatywnej regulacji w zakresie:
 - a/ norm zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody,
 - b/ podziału na kategorie wielkościowe z przypisanym im minimalnych standardów powierzchniowych,
 - c/ minimalnego standardu:
 - wyposażenia,
 - wykończenia,
 - d/ minimalnej i maksymalnej granicy intensywności zasiedlania początkowego,
 - e/ maksymalnego standardowego kosztu porównawczego dla poszczególnych typów mieszkań.

§ 10.

W przypadku likwidacji Spółki ewentualny jej majątek pozostały po likwidacji przechodzi na własność Gminy.

ZASADY NAJMU

§ 11.

1. Mieszkanie należące do zasobu Spółki może być wynajmowane osobom fizycznym nie posiadającym prawa do własnego lokalu, jeżeli wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego przyszłego najemcy w dniu zawarcia umowy nie przekracza wielkości ustalonej przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w porozumieniu z Min.Pracy i Polityki Socjalnej w zarządzeniu w sprawie wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstw domowego najemcy, uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego należącego do Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
2. Wnioski o wynajęcie mieszkania są rozpatrywane przez 3-osobową komisję składającą się z członka Zarządu Gminy, przedstawiciela organu opieki społecznej i Spółki.
3. Tryb rozpatrywania oraz kwalifikacji wniosków określa "Regulamin przydziału mieszkań".
4. Umowy najmu zawarte z naruszeniem zasad o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu są nieważne.

5. Najemca jest obowiązany składać Spółce w terminie do 30 kwietnia deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego w roku poprzednim.
6. W razie nie złożenia deklaracji lub ustalenia na jej podstawie, iż osiągnany dochód jest wyższy od określonego w ust.1, Spółka wypowiada czynsz regulowany i ustala czynsz wolny.
7. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane, stosuje się odpowiednio przepisy wykonawcze do ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości tych dodatków.

§ 12.

1. Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu w wysokości nie przekraczającej 10% wartości odtworzeniowej lokalu w dniu zawarcia umowy.
Kaucja ta może być przeznaczona na finansowanie budowy i modernizacji mieszkań.
2. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu kaucja podlega zwrotowi w wysokości odpowiadającej iloczynowi wskaźnika procentowego ustalonego zgodnie z ust.1 niniejszego paragrafu i wartości odtworzeniowej lokalu w dniu opróżnienia lokalu.

CZYNSZE

§ 13.

1. Czynsze najmu w zasobach lokalowych Spółki są tak kalkulowane, że ich suma pokrywa koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
2. Szczegółowe zasady taryfikowania czynszów ustala Spółka i przedstawia je do ustalenia Radzie Miejskiej.
3. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do Spółki maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem nie może być większa w skali roku od 4% wartości odtworzeniowej tych zasobów.

4. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty winny być gromadzone na wydzielonych kontach w bankach posiadających gwarancje państwowe lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.
5. Czynsz za najem lokali użytkowych lub dzierżawę obiektów użytkowych ustalony jest w drodze negocjacji.

KAPITAŁ SPÓŁKI

§ 14. 410.000,-

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosizł i dzieli się na⁸²..... udziały, po^{5.000,-}.....zł każdy.
2. Udziały są równe i niepodzielne.
3. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.
4. Udziały na kapitał zakładowy Spółki mogą być wnoszone w formie pieniężnej lub niepieniężnej (aporty).

§ 15.

Wszystkie udziały w ilości⁸²..... w kapitale zakładowym Spółki wynoszący^{410.000,-}..... zł obejmuje jedyny wspólnik Gmina Swarzędz i pokrywa je:

- 80 udziałów gotówką w kwocie 400.000.-zł
- pozostałe udziały pokrywa wkładem niepieniężnym wnosząc do Spółki na jej własność jako aport: budynek przy ul. Strzeleckiej Nr:

§ 16.

1. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty pięciokrotnej wartości kapitału zakładowego nie stanowi zmiany umowy Spółki i następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników.
2. Obniżenie kapitału zakładowego do kwoty przewidzianej przepisami nie stanowi zmiany umowy Spółki i następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników.

WŁADZE SPÓŁKI

§ 17.

Władzami Spółki są :

1. Zgromadzenie Wspólników
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

§ 18.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne zgromadzenie Wspólników odbywa się raz do roku w ciągu 4 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, zaś nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje się w miarę potrzeb.
3. Zgromadzenie Wspólników stanowi Zarząd Gminy i 3 radnych wyznaczonych przez Radę Miejską.

§ 19.

1. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje corocznie Zarząd, zaś jeśli Zarząd nie uczyni tego w przepisowym terminie - prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników przysługuje Radzie Nadzorczej.
2. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników zwołuje Zarząd dla rozpatrzenia spraw wymagających bezzwłocznego rozstrzygnięcia przez Zgromadzenie Wspólników - z własnej inicjatywy albo na wniosek Rady Nadzorczej lub Wspólnika z podaniem powodów zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia.
3. Zwołanie Zgromadzenia Wspólników powinno być poprzedzone pisemnym zawiadomieniem Wspólników o obradach na 14 dni przed terminem za pomocą listu poleconego z podaniem dnia, miejsca i godziny obrad oraz porządku obrad.

§ 20.

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów, a w przypadkach, w których wymagana jest wyższa większość, to wymaganą większością.
2. Jako zasadę przyjmuje się głosowanie jawne.

§ 21.

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

1. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za ubiegły rok obrachunkowy.
2. Podział zysków lub powzięcie uchwały o pokryciu strat.
3. Wybór i odwołanie Zarządu i Rady Nadzorczej.
4. Udzielanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej pokwitowania z wykonania ich obowiązków.

5. Zmiany umowy Spółki.
6. Podwyższanie lub obniżanie kapitału zakładowego Spółki.
7. Uchwalanie Regulaminów Zarządu i Rady Nadzorczej.
8. Połączenie Spółek.
9. Rozwiązanie i likwidacja Spółki.
10. Ustalanie zasad płac i innych norm wewnętrznych w Spółce.
11. Wyrażanie zgody na zaciągnięcie zobowiązań przez Spółkę o wartości większej, niż połowa kapitału zakładowego.
12. Zbycie i obciążenie zakładów Spółki oraz ustanowienie na nich prawa użytkowania.
13. Rozpatrzenie i rozstrzygnięcie innych spraw wniesionych przez Wspólnika, Radę Nadzorczą lub Zarząd.

§ 22.

1. Rada Nadzorcza jest organem kontroli i nadzoru sprawowanego w imieniu Wspólnika.
2. Rada Nadzorcza składa się z trzech członków wybieranych i odwołanych przez Zgromadzenie Wspólników.
3. Do pierwszej Rady Wspólnicy powołują:
 1.
 2.
 3.
4. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą bez jej zezwolenia prowadzić na swój lub cudzy rachunek innego przedsiębiorstwa tego samego rodzaju jako wspólnik ani też zajmować w takim przedsiębiorstwie stanowiska członka rady nadzorczej lub zarządu.
5. Przedstawiciele lokatorów uczestniczą w obradach Rady bez prawa głosu.

§ 23.

1. Kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Członkowie Rady wykonują swe czynności osobiście.
3. Organizację Rady i sposób wykonywania przez nią obowiązków określi regulamin uchwalony przez Zgromadzenie Wspólników.
4. Rada rozstrzyga we wszystkich sprawach, które w myśl prawa nie są zastrzeżone do wyłącznej dyspozycji Zgromadzenia wspólników lub Zarządu.

§ 24.

1. Zarząd Spółki jest organem wykonawczym i zarządzającym, kierującym jej działalnością, reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem.
2. Zarząd spółki składa się z dwóch osób tj.:

1. Prezes Zarządu
2. Gł.księgowy

Członkami Zarządu mogą być osoby spoza wspólników.

Kadencja I-szego Zarządu trwa 2 lata, a następnie zgodnie z kodeksem handlowym.

3. Zgromadzenie Wspólników ustanawia jednego z członków Zarządu Prezesem Zarządu - Dyrektorem Spółki.
4. Członków Zarządu wiąże ustawowy zakaz konkurencji.
5. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa regulamin zatwierdzany przez Zgromadzenie Wspólników.
6. Umowy z członkami Zarządu zawiera Spółka reprezentowana przez Przewodniczącego i Z-cę Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 25.

Do Zarządu Spółki należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone dla Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej.

§ 26.

Urząd członka Rady Nadzorczej jest nieodpłatny.

§ 27.

Rok obrachunkowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 28.

1. Organizację wewnętrzną Spółki - zasady rachunkowości, obiegu dokumentów, dysponowania środkami określa Zarząd w regulaminach.
2. Zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach określa Zarząd.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 29.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą aktem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Handlowego oraz inne przepisy prawne dotyczące Spółek z ograniczoną odpowiedzialnością.

Koszty aktu założycielskiego Spółki ponosi Wspólnik.