

§ 34 otrzymuje brzmienie:-----

Zarząd Spółki składa się od 1 do 3 osób powołanych przez Radę Nadzorczą na trzyletnią wspólną kadencję.-----

Umowa o świadczenie pracy z członkami Zarządu Spółki zawiera w imieniu spółki przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród jej członków lub pełnomocnik powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innymi stosunkami odnoszącymi się do świadczonej pracy członka Zarządu. -----

Przewodniczący stwierdza, iż uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym.---

### **Uchwała Nr 2/2022**

#### **Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**

**„Żyrardowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Sp. z o.o.**

**z dnia 07.06.2022r.**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki: Żyrardowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żyrardowie uchwała co następuje:-----

Przyjąć jednolity tekst Aktu Założycielskiego Spółki w następującym brzmieniu:-----

### **AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

#### **I. Postanowienia ogólne**

##### **§ 1.**

Stawający, działający na podstawie uchwały XIII/102/99, podjętej w dniu 29.10.1999 r. przez Radę Miejską w Żyrardowie oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”, w trybie art. 158 i następnych. Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 czerwca 1934 r. – Kodeks handlowy.

##### **§ 2.**

Firma Spółki brzmi: „ŻYRARDOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOLECZNEGO” – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żyrardowie. Spółka może używać skrótu firmy: „Żyrardowskie T.B.S.” – Sp. z o.o.

§ 3.

Siedzibą Spółki jest Miasto Żyrardów.

§ 4.

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 5.

Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć i prowadzić oddziały oraz inne dozwolone prawem jednostki organizacyjno-gospodarcze, zakładać lub przystępować do innych spółek krajowych i zagranicznych.

§ 6.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 7.

Spółka działa w szczególności na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r., poz. 2195, z późn. zm.), zwana dalej „Ustawą”, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1526, z późn. zm.), przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740, z późn. zm.) o najmie, przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679, z późn. zm.) oraz postanowień niniejszego Aktu Założycielskiego.

## II. Przedmiot działalności Spółki i jej zadania

§ 8.

1. Przedmiotem działalności 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 zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu.
- 3) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki.
- 4) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki.
- 5) 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 Towarzystwa.

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) Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 4120Z.
- 2) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 4311Z.
- 3) Przygotowanie terenu pod budowę – PKD 4312Z.
- 4) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 6810Z.
- 5) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 6820Z.
- 6) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 6832Z.
- 7) Wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 4321Z.
- 8) Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 4322Z.
- 9) Tynkowanie – PKD 4331Z.
- 10) Zakładanie stolarki budowlanej – PKD 4332Z.
- 11) Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 4333Z.
- 12) Malowanie i szklenie – PKD 4334Z.
- 13) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 4339Z.

#### § 9.

Dochody Spółki nie mogą być przeznaczone do podziału między Wspólników. Przenajmniej w całości na działalność Statutową Spółki.

#### § 10.

Spółka zamieszcza wszystkie swoje ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki oraz na swojej stronie internetowej. Wymagane przez prawo ogłoszenia są ponadto publikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

### III. Zasady najmu

#### § 11.

1. Spółka może wynajmować lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, 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) Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy

wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 Ustawy lub w art. 29a ust. 1 Ustawy, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b Ustawy, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:

- a) o 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) o 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) o dalsze 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

3) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:

- a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć Spółce deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

3. Spółka może wynajmować lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

4. Pracodawca nie będący osobą fizyczną, działając w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać ze Spółką umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.

5. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

6. Osoba partycypująca w kosztach budowy mieszkania z wyłączeniem pracodawców i osób prawnych ma prawo do jednorazowego wskazania najemcy. W przypadku zakończenia najmu

i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi partycypanowi na zasadach określonych w Ustawie

7. Zarząd Spółki po opracowaniu programu zadania inwestycyjnego podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych Urzędu Miasta Żyrardowa, w siedzibie Spółki oraz stronie internetowej termin składania wniosków o najem mieszkań w planowanym obiekcie.

1) O najem mieszkania z zasobów Spółki mogą wnioskować zarówno osoby zameldowane w granicach administracyjnych miasta jak i poza nimi.

2) Pierwszeństwo w uzyskaniu lokalu mają mieszkańcy Miasta Żyrardowa.

8. Wnioski o wynajęcie mieszkań w nowych przedsięwzięciach inwestycyjnych składane w Spółce są rozpatrywane przez 3-5 osobową Komisję powołaną w tym celu przez Zarząd Spółki. Członkami Komisji nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej spółki. W skład Komisji wchodzi przedstawiciele Zgromadzenia Wspólników oraz przedstawiciel Gminy na terenie której znajdują się zasoby mieszkaniowe oddawane w najem.

1) Na pierwszym posiedzeniu Komisji Mieszkaniowej dokonywany jest wybór Przewodniczącego, który kieruje pracami komisji i reprezentuje ją na zewnątrz.

2) Komisja przed rozpatrzeniem wniosków ustala regulamin pracy Komisji.

3) Regulamin Pracy Komisji podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółki.

9. Po rozpatrzeniu wniosków, Komisja sporządza listę osób z którymi zostanie zawarta umowa najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych oraz listę rezerwową.

1) Osoby, które złożyły wniosek o wynajem mieszkania, a nie zostały uwzględnione na listach mogą złożyć umotywowane odwołanie w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o nie zakwalifikowaniu na listę osób przewidzianych do podpisania umowy najmu.

2) Odwołania składane są w siedzibie Spółki i rozpatrywane są przez Radę Nadzorczą Spółki.

3) Przewodniczący Rady Nadzorczej w celu rozpatrzenia wniesionych odwołań w terminie 14 dni od wniosku Zarządu zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej.

4) Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.

10. Spółka powiadamia wnioskodawców o zakwalifikowaniu bądź nie zakwalifikowaniu się na listę osób przewidzianych do podpisania umowy najmu listem zwykłym. Ponadto listy wywieszane będą na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki oraz publikowane na jej stronie internetowej.

11. Komisja kwalifikując wnioski o najem mieszkania bierze pod uwagę w pierwszej kolejności:

1) Umieszczenie wnioskodawcy na listach osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Rady Miasta Żyrardowa, w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa.

2) Osoby wskazane przez przedstawicieli Gminy, które zadeklarowały zdanie lokalu stanowiącego własność tej Gminy.

3) Zamieszkiwanie wnioskodawcy w budynku, w którym w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia lub zdrowia.

4) Zamieszkiwanie wnioskodawcy w budynku lub lokalu przeznaczonym do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego lub w związku z planowaną inwestycją albo remontem kapitalnym.

5) Ważne względy zdrowotne lub rodzinne wnioskodawców.

- 6) Osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko
- 7) Osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.
- 8) Osoby fizyczne wskazane przez pracodawców.
- 9) Osoby posiadające stałe źródło dochodów zapewniające opłacanie czynszu i innych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, które powinny wynosić nie mniej niż 35% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto obowiązującego w dniu składania wniosku publikowanego w Obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla województwa mazowieckiego w przeliczeniu na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania w gospodarstwie wieloosobowym i 55 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym.

12. Ilość zakwalifikowanych wnioskodawców do umieszczenia na liście w celu zawarcia umowy najmu uzależniona będzie od możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez Spółkę.

#### § 12.

1. Najemca zobowiązany jest informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Osoba ubiegająca się o najem zobowiązana jest do przedstawienia zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez siebie oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu z dotychczasowym najemcą, w celu zapewnienia prawidłowej gospodarki lokalowej Zarząd Spółki wskazuje kolejnego najemcę

#### § 13.

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. Maksymalną wysokość kaucji tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu regulują przepisy ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
2. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu, kaucja ulega zwrotowi stosownie do postanowień ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz postanowień niniejszego Aktu Założycielskiego.
3. Spółka zastrzega sobie prawo do potrącenia z kwoty partycypacji należności obciążających partycypanta z tytułu czynszu najmu lub innych opłat za używanie mieszkania o ile należności te nie zostaną w całości pokryte kwotą kaucji zabezpieczającej.

### IV. Czynsze

#### § 14.

1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych Spółki, czynsz za najem lokali mieszkalnych nie może być wyższy w skali roku niż:

1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;

2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

3. Jeżeli suma czynszów za najem lokali eksploatowanych przez Spółkę i zysków osiąganych z pozostałej działalności nie wystarcza na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz na spłatę kredytów zaciągniętych na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, Spółka obowiązana jest wystąpić do Zgromadzenia Wspólników o podniesienie stawek czynszu do odpowiedniego poziomu, z zastrzeżeniem ust. 2.

4. W przypadku, gdy czynsz za najem oraz zyski z pozostałej działalności po pokryciu kosztów wymienionych w §14 pkt 3. nie pokrywają kosztów bieżącej działalności Spółki Zgromadzenie Wspólników zobowiązane jest do wniesienia dopłat do bieżącej działalności w celu zapewnienia możliwości wykonywania statutowych jej obowiązków.

5. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty gromadzone są przez Spółkę na wydzielonych kontach w bankach albo też w obligacjach emitowanych przez Skarb Państwa lub Gminy.

6. Czynsz za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę lokali użytkowych jest czynszem wolnym.

## V. Kapitał Zakładowy Spółki

### § 15.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20.156.000,00PL (dwadzieścia milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych i dzieli się na 20156 równych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł. (słownie: jeden tysiąc złotych) każdy.

### § 16.

1. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki, wynoszącym 20.156.000,00 PLN (dwadzieścia milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych obejmuje jedyny wspólnik – Miasto Żyrardów i pokrywa je:

1) w części wynoszącej 14.167.500,00 PLN (czternaście milionów sto sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) złotych wkładem pieniężnym;

2) w pozostałej części wkładem niepieniężnym w postaci aportu o łącznej wartości 5.988.500,00 PLN (pięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset) złotych w postaci własności nieruchomości:

- niezabudowanej o powierzchni 2565 (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć) metrów kwadratowych oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działki numer 2627 (dwa tysiące sześćset dwadzieścia siedem) i 2626/7 (dwa tysiące sześćset dwadzieścia sześć przez siedem) o wartości 257.000,00 PLN (dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) położonych w Żyrardowie przy ulicy Ossowskiego – Limanowskiego, dla których w Sądzie Rejonowym w

Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00034299/1.

zabudowanej o powierzchni 360 (trzysta sześćdziesiąt) metrów kwadratowych oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działka nr 4002 (cztery tysiące dwa) o wartości 780.000,00 PLN (siedemset osiemdziesiąt tysięcy złotych) położonej w Żyrardowie przy ul. 1 Maja 60, dla której w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00004929 8

niezabudowanej o powierzchni 4834 (cztery tysiące osiemset trzydzieści cztery) metry kwadratowe oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działka numer 2705/11 (dwa tysiące siedemset pięć łamane na jedenaste) o wartości 500.000,00 PLN (pięćset tysięcy złotych) położonej w Żyrardowie przy ulicy Jedności Robotniczej, dla której w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00049999/6.

niezabudowanej o powierzchni 4849 (cztery tysiące osiemset czterdzieści dziewięć) metrów kwadratowych oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działka numer 2712/23 (dwa tysiące siedemset dwanaście łamane na dwadzieścia trzy) o wartości 502.000,00 PLN (pięćset dwa tysiące złotych) położonej w Żyrardowie przy ulicy Kilińskiego, dla której w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00004929 8

niezabudowanej o powierzchni 5229 (pięć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć) metrów kwadratowych oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działki numer 2712/18 (dwa tysiące siedemset dwanaście łamane przez osiemnaście) i 2712/19 (dwa tysiące siedemset dwanaście łamane przez dziewiętnaście) o wartości 499.500,00 PLN (czteryście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych) położonych w Żyrardowie przy ulicy Kilińskiego 3 b i 3a, dla których w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00044486/2.

niezabudowanej o powierzchni 1038 (jeden tysiąc trzydzieści osiem) metrów kwadratowych oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działka numer 3342 (trzy tysiące trzysta czterdzieści dwa) o wartości 125.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych) położonej w Żyrardowie przy ulicy 11 Listopada 48, dla której w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00045461/8

zabudowanej o powierzchni 1452 (jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt dwa) metry kwadratowe oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działki numer 4039 (cztery tysiące trzydzieści dziewięć), 4040 (cztery tysiące czterdzieści) i 4041/3 (cztery tysiące czterdzieści jeden łamane na trzy) o wartości 142.000,00 PLN (sto czterdzieści dwa tysiące złotych) położonych w Żyrardowie przy ulicy Mireckiego, dla których w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00050276/2.

niezabudowanej o powierzchni 10.187 (dziesięć tysięcy sto osiemdziesiąt siedem) metry kwadratowe oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działki numer 1628/6 (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia osiem łamane na sześć), 1628/7 (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia osiem łamane na siedem) i 1627/4 (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia siedem łamane na cztery) o wartości



993.000,00 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych) położonych w Żyrardowie przy ulicy Zeromskiego 12e, 12d i 12f dla których w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00056361/7.

- niezabudowanej o powierzchni 5.006 (pięć tysięcy sześć) metrów kwadratowych oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działka numer 8066/2 (osiem tysięcy sześćdziesiąt sześć łamane na dwa), o wartości 526.000,00 PLN (pięćset dwadzieścia sześć tysięcy złotych) położonej w Żyrardowie przy ulicy Parkingowej, dla której w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00061186/4.
- niezabudowanej o powierzchni 5153 (pięć tysięcy sto pięćdziesiąt trzy) metry kwadratowy oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działka numer 8066/9 (osiem tysięcy sześćdziesiąt sześć łamane na dziewięć), o wartości 1.604.000,00 PLN (jeden milion sześćset cztery tysiące) złotych położonej w Żyrardowie przy ulicy Parkingowej, dla której w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00060282/0
- niezabudowanej o powierzchni 171 (sto siedemdziesiąt jeden) metrów kwadratowych oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Żyrardowa jako działka numer 8066/24 (osiem tysięcy sześćdziesiąt sześć łamane na dwadzieścia cztery), o wartości 60.000,00 PLN (sześćdziesiąt tysięcy) złotych położonej w Żyrardowie przy ulicy Parkingowej, dla której w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Księga wieczysta Nr PL1Z/00060282/0

2. Udziały są równe i niepodzielne.

3. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

4. Wspólnikowi przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia udziałów po podwyższeniu kapitału zakładowego proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

#### § 17.

1. Zbycie udziału oraz zastawienie udziału wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników.

2. Do czasu gdy Gmina Miasto Żyrardów pozostaje jedynym wspólnikiem Spółki, udziały w imieniu Gminy zbywa Prezydent Miasta Żyrardowa.

#### § 18.

1. Kapitał zakładowy Spółki może ulec podwyższeniu poprzez podwyższenie wartości nominalnej udziałów istniejących lub ustanowienie nowych.

2. Wkłady na podwyższenie kapitału zakładowego mogą być wnoszone w formie wkładu pieniężnego i wkładu niepieniężnego (aporty).

3. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 30.000.000 zł. (trzydzieści milionów złotych) w terminie do 31 grudnia 2026 r. może nastąpić w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników i nie stanowi zmiany Aktu Założycielskiego.

#### § 19.

Wspólnicy mogą dokonywać dopłat w wysokości nie przekraczającej wniesionych udziałów i w ramach ustalonych przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 20.

Spółka może tworzyć fundusze i kapitały zapasowe stosownie do uchwały zgromadzenia wspólników.

## VI. Organy Spółki

§ 21.

Organami Spółki są:

1. Zgromadzenie Wspólników
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

### 1. Zgromadzenie Wspólników

§ 22.

1. Zgromadzenia Wspólników mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się raz w roku i zwoływane jest przez Zarząd Spółki najpóźniej w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Jeżeli Zarząd Spółki nie zwoła zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w terminie sześciu miesięcy od dnia zakończenia roku obrotowego obowiązek ten przechodzi na Radę Nadzorczą.
3. Zgromadzenie nadzwyczajne mogą zwołać Zarząd Spółki lub Rada Nadzorcza albo wspólnicy reprezentujący co najmniej 1/10 kapitału zakładowego.
4. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych wysłanych przynajmniej na dwa tygodnie przed terminem Zgromadzenia.
5. Gminę Miasto Żyrardów reprezentuje Prezydent Miasta Żyrardowa, który w Spółce pełni funkcję Zgromadzenia Wspólników do czasu, gdy Gmina pozostaje jedynym wspólnikiem Spółki."

§ 23.

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają w szczególności następujące sprawy:
  - 1) Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki.
  - 2) Określenie sposobu pokrycia straty lub przeznaczenia zysku oraz ustalenia wysokości odpisów na kapitały i fundusze.
  - 3) Udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonanych przez nich obowiązków.
  - 4) Wybór i odwołanie Rady Nadzorczej.
  - 5) Zatwierdzanie rocznych i wieloletnich planów działania Spółki.
  - 6) Podwyższanie lub obniżanie kapitału zakładowego.
  - 7) Zmiana Aktu Założycielskiego Spółki.
  - 8) Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego albo udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym.
  - 9) Zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego.
  - 10) Przekształcenie Spółki, połączenie z inną Spółką lub przystąpienie do innych



Podmiotów.

- 11) Rozwiązanie i likwidacja Spółki.
- 12) Emisja obligacji.
- 13) Tworzenie funduszy oraz określanie ich przeznaczenia.
- 14) Zwrot dopłat.
- 15) Ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej.
- 16) Określenie wysokości i terminów dopłat.
- 17) Zastawienie lub umarzanie udziałów Spółki.

2. Kompetencje o których mowa w ust. 1 z wyjątkiem pkt. 4) Zgromadzenie Wspólników wykonuje na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej.

#### § 24.

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów i są ważne jeżeli zostały podjęte przez zgromadzenie, na którym byli obecni wspólnicy reprezentujący co najmniej 2/3 kapitału zakładowego, o ile Kodeks Spółek Handlowych nie wymaga kwalifikowanej większości.

2. Uchwały dotyczące:

- 1) Zmiany umowy Spółki
- 2) Wyrażenia zgody na zbycie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części
- 3) Rozwiązania Spółki

podjęte są większością 2/3 głosów przy obecności wspólników reprezentujących co najmniej 2/3 kapitału zakładowego.

3. W Zgromadzeniu Wspólników na każdy udział przypada jeden głos.

4. Wspólnicy biorą udział w Zgromadzeniu Wspólników osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

5. Zgromadzenie Wspólników może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad.

6. Posiedzenia Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki.

7. Posiedzenia otwiera Prezes Zarządu Spółki lub członek Zarządu, po czym Zgromadzenie dokonuje wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia.

8. Zgromadzenie może ustalić regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

## **2. Rada Nadzorcza**

#### § 25.

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków powoływanych przez Zgromadzenie Wspólników na trzyletnią wspólną kadencję.

2. Rada Nadzorcza działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników.

#### § 26.

1. Gmina lub gminy, na których obszarze działa Spółka, są uprawnione do wprowadzenia po jednym swoim przedstawicielem do składu Rady Nadzorczej.

2. Członkowie Rady Nadzorczej reprezentujący Gminę lub Gminy mogą być powołani wyłącznie spośród osób spełniających wymogi określone w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym
3. Zgromadzenie Wspólników może powołać i odwołać Radę Nadzorczą lub jej Członka w każdym czasie.

§ 27.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego a w miarę potrzeby również sekretarza.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji zwołuje i otwiera pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady i przewodniczy na nim do chwili wyboru przewodniczącego.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Zarządu lub Wspólnika. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane w ciągu 7 dni licząc od dnia złożenia wniosku i odbyć się nie później niż w ciągu 14 dni od dnia jego złożenia.

§ 28.

Zasady wynagradzania dla członków Rady określa Zgromadzenie Wspólników.

§ 29.

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia na wniosek Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołania posiedzenia Rady na pisemny wniosek Zarządu Spółki.

§ 30.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. W szczególności do uprawnień Rady Nadzorczej należy:
  - 1) Ocena sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki.
  - 2) Ocena sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy.
  - 3) Ocena wniosków Zarządu Spółki dotyczących przeznaczenia zysku albo pokrycia straty.
  - 4) Składanie zgromadzeniu wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników powyższych ocen.
  - 5) Powoływania i odwoływania Członków Zarządu oraz ich zawieszanie na czas określony, nie dłuższy niż 3 miesiące.
  - 6) Dokonywanie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki
  - 7) Opiniowanie wszystkich pozostałych wniosków Zarządu i uchwał podlegających rozpatrzeniu przez Zgromadzenie Wspólników.
  - 8) Ocena rocznego planu techniczno-ekonomicznego Spółki.
  - 9) Delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą wykonywać swoich zadań.
  - 10) Rozpatrywanie i opiniowanie wniosków, uchwał, spraw wnoszonych przez Zarząd pod obrady Zgromadzenia Wspólników.

§ 31.

- powołani  
ia 2016 r.  
złonka w
1. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków Rady.
  2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów.

§ 32.

- również  
pierwsze  
wyboru  
własnej  
adzorczej  
e późnej
1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki osobiście.
  2. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia nie rzadziej niż raz na kwartał.

**3. Zarząd Spółki**

§ 33.

Zarząd Spółki działa na podstawie Aktu Założycielskiego Spółki, Regulaminu Zarządu opiniowanego przez Radę Nadzorcą i zatwierdzonego przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 34.

- zej.  
pisemny
1. Zarząd Spółki składa się od 1 do 3 osób powołanych przez Radę Nadzorcza na trzyletnią wspólną kadencję.
  2. Umowę o świadczenie pracy z członkami Zarządu Spółki zawiera w imieniu spółki przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród jej członków lub pełnomocnik powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innymi stosunkami odnoszącymi się do świadczonej pracy członka Zarządu.

§ 35.

- okrycia  
yników  
ia czas  
sowych
1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki, reprezentuje Spółkę oraz kieruje jej bieżącą działalnością.
  2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu łącznie z prokurentem lub dwóch prokurentów.
  3. W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu spółki uprawniony jest Prezes Zarządu lub dwóch prokurentów.

§ 36.

- ajacych  
nności  
zyczyn
1. Do zakresu działania Zarządu należą wszystkie sprawy Spółki niezastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej.
  2. Prezes Zarządu Spółki dokonuje za pracodawcę czynności w sprawach z zakresu prawa pracy.

§ 37.

ad pod

Zarząd może podejmować uchwały bez pisemnego zawiadomienia o posiedzeniu Zarządu, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu są obecni i wyrazili zgodę na odbycie posiedzenia bez formalnego zwołania.

## VII. Gospodarka Spółki

### § 38.

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

### § 39.

1. Sprawozdanie finansowe spółki podlega badaniu i ogłoszeniu w przypadku spełnienia warunków obowiązujących w ustawie o rachunkowości.
2. Wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.

Przewodniczący stwierdza, iż uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym. Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Zgromadzenia ogłosił jego zamknięcie i zarządził dołączenie do niniejszego protokołu listy obecności i innych wymaganych dokumentów.

Na tym protokół zakończono.-----

Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia Adama Lemiesza. -----

PESEL: \_\_\_\_\_, zamieszkałego: \_\_\_\_\_, -----

Notariusz ustaliła na podstawie dowodu osobistego \_\_\_\_\_, ważnego do dnia-----

1. -----

§ 2. Koszty tego aktu ponosi Żyrardowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego-----  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żyrardowie.-----

§ 3. Wypisy tego aktu wydawać należy Żyrardowskiemu Towarzystwu Budownictwa---  
Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żyrardowie-----  
oraz Gminie Miasto Żyrardów. -----

Koszty tego aktu wynoszą: -----

1/na podstawie § 9 ust. 1 pkt.1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia -----  
28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2020 r. poz.-  
1473) w kwocie:.....100.00 złotych.-

2/podatek VAT według stawki 23%:-----  
na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z---  
2022 r. poz. 931, 974) w kwocie:.....23.00 złotych.

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisu z tego aktu, które wraz z -----  
podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich.-----

Razem z tego aktu pobrano kwotę 123.00 zł ( sto dwadzieścia trzy ) złotych.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

*Oryginal aktu podpisali stawający oraz czyniący notariusz.*