

Tekst Jednolity Aktu Założycielskiego
Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Białymstoku na dzień 31 października 2018 r.

Zarząd Komunalnego TBS Sp. z o.o. w Białymstoku ogłasza jednolity tekst Aktu Założycielskiego Spółki, na podstawie Aktu Założycielskiego Spółki z dnia 31 października 1996 roku Repertorium A numer 10.534/96 sporządzonego przed notariuszem Elżbietą Lussa, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku, zmian umowy Spółki zawartych w aktach notarialnych oraz Uchwałach Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów, podjętych w dniach:-----

1) 3 lutego 1997 roku Uchwała nr 5/97 Zgromadzenia Wspólników Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Białymstoku, w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów, ----

2) 3 marca 1997 roku Uchwała nr 7/97 Zgromadzenia Wspólników Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Białymstoku w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 1890/97 przed notariuszem Elżbietą Lussa prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku - Protokół,-----

3) 6 października 1997 roku Uchwała nr 15/97 Zgromadzenia Wspólników Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Białymstoku, w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów,-----

4) 3 marca 1999 roku Uchwała Nr 01/99 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów oraz zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, Uchwała Nr 02/99 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 1597/99 przed notariuszem Elżbietą Lussa prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku -Protokół,-

5) 22 grudnia 1999 roku Uchwała Nr 10/99 Zgromadzenia Wspólników Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Białymstoku, w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów,-----

6) 5 maja 2000 roku Uchwała Nr 7/00 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Białymstoku, w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów,-----

7) 26 czerwca 2000 roku Uchwała Nr 11/00 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Białymstoku, w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 2767/2000 przez notariusza Dariusza Zdanowicza, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku,-----

8) 4 września 2000 roku Uchwała Nr 12/00 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Białymstoku, w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów -----

9) 4 kwietnia 2001 roku Uchwała Nr 1/01 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, Uchwała Nr 02/01 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 2284/2001 przed notariusz Elżbietą Lussa prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku,-----

10) 22 października 2001 roku Uchwała Nr 11/01 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, Uchwała Nr 12/01 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów, Uchwała Nr 13/01 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu umowy Spółki zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 7605/2001 przed notariusz Elżbietą Lussa prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku,-----

11) 29 maja 2002 roku Uchwała Nr 04/02 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów, zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 2288/2002 przez notariusza Dariusza Zdanowicza, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku, -----

12) 11 czerwca 2003 r. Uchwała nr 8/03 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 2735/2003 przez notariusza Dariusza Zdanowicza, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku,-----

13) 4 lipca 2003 r. Uchwała nr 10/03 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, w

sprawie zmiany Uchwały nr 08/03 z dnia 11.06.2003 r.,w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki i ogłoszenia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 3216/2003 przez notariusza Dariusza Zdanowicza, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku,-----

14)08 czerwca 2004 r. Uchwała Nr 08/04 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 2958/2004 przez notariusza Dariusza Zdanowicza, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku, -----

15)11 sierpnia 2004 r. Uchwała Nr 12/04 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 3922/2004 przez notariusza Dariusza Zdanowicza, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku, -----

16)17 listopada 2004 r. Uchwała Nr 15/04 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 5510/2004 przez notariusza Dariusza Zdanowicza, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku, -----

17)23 grudnia 2004 r. Uchwała Nr 18/04 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany Aktu Założycielskiego Spółki zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 6383/2004 przez notariusza Dariusza Zdanowicza, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku, -----

18)30 marca 2005 r. Uchwała Nr 05/05 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów,-----

19)06 grudnia 2005 r. Uchwała Nr 17/05 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów,-----

20)13 kwietnia 2006 r. Uchwała Nr 01/06 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów oraz zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, Uchwała Nr 02/06 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanych za numerem Repertorium A 1539/2006 przez notariusz Elżbietę Boćkowską, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku -----

21)26 lipca 2006 r. Uchwała Nr 18/06 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w

sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, objęcia nowo utworzonych udziałów oraz zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 3919/2006 przez notariusz Elżbietę Lussa, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku, -----

22) 29 marca 2007 r. Uchwała Nr 04/07 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów,-----

23) 09 czerwca 2008 r. Uchwała Nr 06/08 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów,-----

24) 30 marca 2009 r. Uchwała Nr 04/09 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 2325/2009 przez notariusza Dariusza Zdanowicza, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku, -----

25) 27 sierpnia 2009 r. Uchwała Nr 21/09 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objęcia nowo utworzonych udziałów, 30 marca 2009 r. Uchwała Nr 04/09 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników;-----

26) 05 sierpnia 2010 r. Uchwała Nr 23/10 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repertorium A 9427/2010 przez notariusz Lidię Władysławę Mieszkowską, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku.-----

27) 11 października 2010 r. Uchwała Nr 24/10 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repetytorium A 11089/2010 przez notariusza Lidię Władysławę Mieszkowską, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Białymstoku.-----

28) 12 kwietnia 2013 r. Uchwała Nr 03/2013 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zaprotokołowanej za numerem Repetytorium A 1007/2013 przez notariusza Lidię Władysławę Mieszkowską, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku.-----

§ 1. Stawający Jerzy Matys i Bogusław Dębski, przedstawiciele Gminy Białystok, przedłożyli Uchwałę Nr XLII/364/96 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 28 października 1996 roku w sprawie realizacji budownictwa czynszowego w Białymstoku i utworzenia jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Białystok pod nazwą "Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego"

Spółka z o.o. w Białymstoku oraz Uchwałę Nr 197/912/96 Zarządu Miasta Białegostoku z dnia 30 października 1996 roku w sprawie wykonania wyżej powołanej Uchwały Nr XLII/364/96 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 28 października 1996 roku, mocą którego członkowie Zarządu Jerzy Matys i Bogusław Dębski zostali upoważnieni, do podpisania w imieniu Gminy Białystok aktu notarialnego w sprawie utworzenia Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Białymstoku.-----

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Stawający Jerzy Matys i Bogusław Dębski wykonując wyżej powołaną uchwałę oświadczają, iż zawiązują jednoosobową Spółkę Gminy Białystok jako spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej "Towarzystwem" działającą na podstawie: ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.); ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.); ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.); ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.), aktów wykonawczych do wyżej wymienionych ustaw oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego Towarzystwa.-----

§ 3. 1. Firma Spółki brzmi: Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----
2. Towarzystwo może posługiwać się skrótem Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz skrótem "Komunalne TBS" Sp. z o.o.-----
3. Siedzibą Towarzystwa jest miasto Białystok.-----
4. Towarzystwo działa na terenie Gminy Białystok.-----
5. Towarzystwo ma prawo powoływać zakłady i filie na obszarze swego działania, tworzyć spółki, fundacje i stowarzyszenia.-----

§ 4. Towarzystwo zostaje związane na czas nieokreślony.-----

§ 5. Zadaniem Towarzystwa jest rozszerzanie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin, których nie stać na budowę lub kupno własnego mieszkania, poprzez budowę dla nich mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. W działalności tej Towarzystwo będzie miało, w miarę swych możliwości, na względzie również sytuację społeczną

i finansową rodzin ubiegających się o mieszkanie w zasobach Towarzystwa.-----
Zadaniem Towarzystwa jest również ułatwianie mobilności rodzinom poszukującym
pracy. Zadania te Towarzystwo będzie realizować w uzgodnieniu z Gminą Białystok,
na terenie której prowadzi swoją działalność.-----

§ 6. 1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest budowanie domów
mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.-----

2. Towarzystwo 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 Towarzystwa;-----

4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i
niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia
zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia
zarządzanych budynków mieszkalnych;-----

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 związanej
z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego; -----

d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących
własnością Towarzystwa. -----

3. Przedmiotem działalności Towarzystwa, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności,
w zakresie zgodnym z przepisami ustawy z 26 października 1995 roku o niektórych
formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070
z późn. zm.) opisanych w ust. 1 i 2 jest:-----

1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
(PKD 41.10.Z),-----

2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych
i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),-----

3) roboty związane z budową dróg i autostrad (PKD 42.11.Z),-----

- 4) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD 43.11.Z),-----
- 5) przygotowanie terenu pod budowę (PKD43.12.Z),-----
- 6) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno- inżynierskich (PKD 43.13.Z),-----
- 7) wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z),-----
- 8) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z),-----
- 9) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z),-----
- 10) tynkowanie (PKD 43.31.Z),-----
- 11) zakładanie stolarki budowlanej (PKD 43.32.Z),-----
- 12) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD 43.33.Z),-----
- 13) malowanie i szklenie (PKD 43.34.Z),-----
- 14) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39.Z),-----
- 15) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 43.91.Z),-----
- 16) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z),-----
- 17) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),-----
- 18) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),-----
- 19) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),-----
- 20) działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z),-----
- 21) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10),-----

§ 7. 1. Pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.-----

2. Pracodawcy, a także inne osoby, które zgodnie z ust.1 zawarły z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, mogą bez zgody Towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.-----

§ 8. 1. Osoba fizyczna może zawrzeć z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.-----

2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.-----

3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.-----

4. 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. 3.-----

5. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.-----

§ 9. Towarzystwo w celu pokrycia części kosztów inwestycji może ubiegać się o kredyty udzielane w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. -----

§ 10. Dochody Towarzystwa nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność statutową określoną w § 6, a w szczególności na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Towarzystwa i budowę lub kupno mieszkań na wynajem. -----

§ 11. Mieszkania budowane przez Towarzystwo z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego podlegają regulacjom zawartym we właściwym rozporządzeniu wykonawczym, wydanym na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. -----

II. ZASADY NAJMU.

§ 12.1. Lokale mieszkalne stanowiące zasób mieszkaniowy Towarzystwa mogą być wynajmowane wyłącznie osobom fizycznym, przy spełnieniu przez nie następujących warunków:-----

- 1) osoby te w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości; -----
- 2) osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie

posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości; -

3) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożony do dnia 30 września 2009 r. nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny więcej niż:

- a) 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym, -----
- b) 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,-----
- c) o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.-----

2. W pierwszej kolejności umowy najmu zawiera się z osobami, które spełniając kryteria określone w ust. 1, zawarły umowę o partycypacji w kosztach budowy mieszkań. Wśród osób, które zawarły umowę o partycypację w kosztach budowy mieszkań, kolejność ustala się biorąc pod uwagę wielkość partycypacji. Kolejność osób, które wniosły taką samą wielkość partycypacji w kosztach budowy mieszkań, ustala się według daty złożenia wniosku. -----

3. Kryterium daty złożenia wniosku, jako kryterium kolejności jego rozpoznania, nie dotyczy:-----

1) osób które zostały wskazane przez Prezydenta Miasta Białegostoku jako niezbędne dla Miasta Białystok ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje, do osób tych nie ma też zastosowania kryterium wysokości partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, jako kryterium jego rozpoznania w pierwszej kolejności,-----

2) osób objętych programami przyjmowanymi przez Miasto Białystok, osoby te mają pierwszeństwo bez względu na zadeklarowaną wielkość partycypacji i czas złożenia wniosku, jeżeli tak przyjęto w programie,-----

3) osób, będących właścicielami nieruchomości, od których Gmina Białystok nabyła nieruchomość służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych tych osób, na cele publiczne określone we właściwych przepisach. Uprawnienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nabywają również osoby pełnoletnie z potwierdzonym przez właściwy organ wspólnym zamieszkiwaniem z właścicielem nieruchomości, co najmniej przez ostatnie 24 miesiące od daty złożenia oferty zbycia,-----

4) najemców zajmujących samodzielny lokal mieszkalny w zasobach

komunalnych Gminy Białystok, którzy zobowiążą się pozostawić do dyspozycji gminy ten lokal,-----

5) osób mieszkających w domach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych albo w lokalach stanowiących własność tych osób, w których stosunek najmu został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o ich przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego, przed wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami,-----

6) osób opuszczających domy dziecka, rodzinne domy dziecka lub rodziny zastępcze. W przypadku tych osób umowę o partycypację w kosztach budowy mieszkań może zawrzeć inny podmiot. Nie ma też zastosowania kryterium wysokości partycypacji, jako kryterium rozpoznania wniosku w pierwszej kolejności. W umowie o partycypację zastrzega się, że najemcą lokalu będzie wskazana osoba opuszczająca dom dziecka, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą .-----

7) osób niepełnosprawnych z powodu trwałej dysfunkcji narządu ruchu (poruszających się na wózku inwalidzkim), które przedłożą ważne orzeczenie o niepełnosprawności wydane przez powiatowy zespół ds. orzekania o niepełnosprawności. Osoby te mają pierwszeństwo w rozpatrzeniu wniosku o najem lokalu mieszkalnego przystosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych znajdującego się w zasobach lokalowych Spółki. Pomiędzy osobami z tym samym prawem pierwszeństwa, obowiązuje kryterium daty złożenia wniosku.-----

8) osób zamieszkujących w zasobach mieszkaniowych Spółki bez tytułu prawnego, z którymi rozwiązano umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, w stosunku do których zapadły prawomocne wyroki o eksmisję, pod warunkiem spłaty całkowitego zadłużenia przez te osoby, o ile okres od spłaty zaległości do rozpatrywania wniosku wynosił co najmniej 3 lata regularnego regulowania wszelkich opłat związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym należącym do Towarzystwa, zaś osoby te złożyły wniosek o najem tego lokalu. W przypadku tych osób dotychczasowa umowa partycypacji pozostaje na warunkach jej zawarcia.-----

4. Towarzystwo może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z Gminą Białystok w celu podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej. Zawarcie umowy najmu poprzedzone jest zawarciem umowy pomiędzy Towarzystwem, a Gminą Białystok o partycypację w kosztach budowy mieszkań. Gmina Białystok ma pierwszeństwo przed osobami fizycznymi ubiegającymi się o zawarcie umowy najmu

lokalu mieszkalnego.-----

5. Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego rozpatruje Komisja Mieszkaniowa, składająca się z 3 do 4 osób, powoływanych i odwoływanych uchwałą Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa. Członkami Komisji Mieszkaniowej nie mogą być członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Towarzystwa. Wynagrodzenie członków komisji określa uchwała Zgromadzenia Wspólników.-----

6. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski na posiedzeniach zwoływanych przez Zarząd Towarzystwa. Posiedzenie Komisji zwołać może również Przewodniczący Komisji, zawiadamiając o terminie i miejscu odbycia posiedzenia Zarząd Towarzystwa.-----

7. Nadzór nad funkcjonowaniem Komisji Mieszkaniowej sprawuje Zarząd Towarzystwa. Rada Nadzorcza Towarzystwa rozpatruje odwołania od decyzji komisji w sprawie odmowy wpisu na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.-----

8. Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego składane są na formularzu ustalonym przez Zarząd Towarzystwa. Jeżeli wniosek nie zostanie uwzględniony w ciągu 12 miesięcy od daty złożenia, wnioskodawca powinien corocznie, licząc rok od daty złożenia lub zaktualizowania wniosku złożyć uaktualnienie wniosku, albo oświadczenie, że dane zawarte we wniosku i dołączonych dokumentach nie uległy zmianie. Brak oświadczenia lub uaktualnionego wniosku oznacza, że do momentu złożenia stosownych dokumentów wniosek nie będzie rozpatrywany przez Komisję Mieszkaniową. Zmianę okoliczności dotyczących warunków określonych w §12 ust. 1 należy zgłosić na piśmie niezwłocznie, nie później niż w ciągu 2 tygodni od zaistnienia zmian. Towarzystwo odmówi zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie objętej listą ostateczną, jeżeli dochód wnioskodawcy wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania, przekroczy w dniu zawarcia umowy najmu wysokość określoną w § 12 ust. 1 pkt 3.-----

9. Komisja Mieszkaniowa, badając wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego, kieruje się przepisami prawa oraz postanowieniami aktu założycielskiego Komunalnego TBS i aktów wewnętrznych spółki. -----

10. Komisja sporządza listę podstawową osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu oraz, jeżeli istnieje taka potrzeba, listę dodatkową. Listy powinny wskazywać uprawnioną osobę, wysokość partycypacji i kategorię lokalu (liczba izb). Wpis na listę dodatkową daje pierwszeństwo (według kolejności na liście dodatkowej) do zawarcia umowy najmu w razie rezygnacji osoby objętej listą

podstawową lub nie zawarcia z nią umowy najmu z innego powodu. Osoby objęte listą dodatkową mają też pierwszeństwo przy zawarciu umowy najmu, gdy Towarzystwo dysponować będzie kolejnymi wolnymi lokalami mieszkalnymi, o ile nie zajdą zmiany dotyczące sytuacji tych osób w zakresie okoliczności warunkujących zawarcie umowy najmu z Towarzystwem, w szczególności określonych w § 12 ust. 1 niniejszego Aktu.-

11. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu przez komisję podlegają ogłoszeniu przez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa. Ogłoszona lista powinna być uzupełniona informacją wyjaśniającą jaki jest charakter listy (podstawowa czy dodatkowej), jakie uprawnienia z nich wynikają oraz o możliwości i trybie odwołania.-----

12. W ciągu 14 dni, licząc od dnia wywieszenia listy, osoby, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu, mogą wnosić odwołania. Odwołanie składa się w sekretariacie Zarządu Spółki. Zarząd przekazuje złożone odwołania Radzie Nadzorczej najpóźniej 15 dnia licząc od dnia wywieszenia listy.-----

13. Rada Nadzorcza rozpatrując odwołania kieruje się przepisami prawa, postanowieniami aktu założycielskiego Komunalnego TBS, regulaminu Rady Nadzorczej oraz uchwalonym przez siebie regulaminem określającym zasady rozpatrywania odwołań od decyzji Komisji Mieszkaniowej.-----

14. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu zatwierdza w formie uchwały Rada Nadzorcza po rozpatrzeniu wniesionych odwołań. Listę tę Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej przekazuje niezwłocznie Zarządowi celem ogłoszenia przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Towarzystwa.-----

15. Zarząd Spółki niezwłocznie sporządza szczegółową listę określającą, który lokal mieszkalny zostanie wynajęty osobie umieszczonej na ostatecznej liście. Zarząd obowiązany jest uwzględnić wskazania ostatecznej listy co do kategorii lokalu (liczba izb). Na podstawie ostatecznej listy oraz listy szczegółowej Zarząd Spółki zawiera umowy najmu lokalu mieszkalnego.-----

16. Zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79) najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.-----

16a. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się

świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci(Dz. U. Poz. 195 z późn. zm.) oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 697). -----

17. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie Towarzystwa przedstawić aktualne zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania.-----

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

19. Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, jeżeli:-----

1) najemca nie złożył deklaracji w terminie lub wykaże w deklaracji, o której mowa w ust. 16 dochody przekraczające wysokość określoną w § 12 ust. 1 pkt 3. -----

2) najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.-----

20. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust.19 wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i jest dokonywane z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.-----

21. Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli:-----

1) najemca lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące, pomimo pisemnego upomnienia, nadal uporczywie naruszają zasady porządku domowego określone w Regulaminie Komunalnego TBS Spółka z o.o. w Białymstoku, stanowiącym załącznik Nr 2 do umów najmu zawieranych przez Towarzystwo z najemcami,-----

2) bez pisemnej zgody Towarzystwa najemca podnajmuje zajmowany lokal, lub oddał go do bezpłatnego używania,-----

3) najemca nie opłaca czynszu najmu i innych należności co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu

- do zapłaty zaległych i bieżących należności - nie nastąpiła zapłata.-----
22. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust. 21 niniejszego paragrafu powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego oraz określać przyczynę wypowiedzenia.-----
23. Towarzystwo wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca zawarł w deklaracji, o której mowa w ust. 16 niniejszego paragrafu, dane niezgodne z prawdą. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.-----
24. Zarząd, może dokonać zamiany lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa, czego konsekwencją jest zmiana umowy w zakresie przedmiotu najmu.-----
25. W razie rezygnacji najemcy wypowiada umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Najemca nie ma uprawnień do przeniesienia swoich praw na inne osoby ani do wskazywania osób, z którymi Towarzystwo zawrze umowę najmu opuszczanego lokalu. Decyzja w tej sprawie zapada w sposób określony w § 12 ust. 1 - 15.-----
26. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby, w trybie i na zasadach określonych w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r.- Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) Wstępujący w stosunek najmu składa deklarację, o której mowa w ust. 16 niniejszego paragrafu, ust. 19 stosuje się odpowiednio. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest zawarcie przez uprawnioną osobę umowy o partycypację, o której mowa w § 8 ust. 1. Na poczet partycypacji zalicza się kwotę, którą wpłacił zmarły najemca, chyba że w wyniku spadkobrania prawa w tym zakresie przeszły na inną osobę.-----

§ 13. 1. Umowa najmu lokalu zawierana przez Towarzystwo 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 właściwe przepisy.-----

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.-----

III. CZYNSZE

§ 14. 1. Zasady najmu stosowane w Towarzystwie określają przepisy

Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. -----

2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do Towarzystwa maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem lokalu mieszkalnego nie może być wyższa w skali roku niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. -----

3. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby ich suma dla całych zasobów będących własnością Towarzystwa pokrywała koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na budowę.-----

4. Zarząd Towarzystwa, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, przedstawia Zgromadzeniu Wspólników propozycję wysokości czynszu wraz z kalkulacją.-----

5. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty gromadzone przez Towarzystwo mogą być użyte wyłącznie na remonty zasobów mieszkaniowych lub lokali użytkowych Towarzystwa.-----

6. Czynsz za najem lokali użytkowych jest czynszem wolnym.-----

7. Wpływy z czynszów, o których mowa w ust.6 niniejszego paragrafu, przeznaczone są w pierwszej kolejności na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Towarzystwa oraz na budowę lub nabycie mieszkań na wynajem.-----

§ 15. W zakresie nie uregulowanym umową Towarzystwa do najmu lokali w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz właściwej ustawy regulującej zasady najmu lokali mieszkalnych.-----

IV. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 16. 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 49.801.500,- zł (czterdzieści dziewięć milionów osiemset jeden tysięcy pięćset złotych) i dzieli się na 99.603 (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset trzy) udziały po 500,- zł (pięćset złotych) każdy.-----

2. Udziały są równe i niepodzielne. -----

3. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.-----

§ 17. Wszystkie udziały w ilości 99.603 (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset trzy) w kapitale zakładowym Towarzystwa wynoszącym 49.801.500,- zł (czterdzieści dziewięć milionów osiemset jeden tysięcy pięćset złotych) obejmuje Gmina Białystok i pokrywa je w formie pieniężnej i niepieniężnej następującymi aportami niżej opisanymi:-----

1) działki oznaczone w rejestrze gruntów numerami: 1193/6, 1194/7, 1195/8, 1196/8, 1197/8, 1198/8, 1199/6, 1201/2, 1202/2, 1204/8, 1205/9, 1206/9, 1207/9 i 1208/9, dla których założona jest w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku Księga Wieczysta o numerze BI1B00083996/1, o łącznej powierzchni 7525 m² położone w Białymstoku, przy ulicy Rybnika, obręb numer 6, o wartości 419.000,- zł (czterystu dziewiętnastu tysięcy złotych), nabyte przez Towarzystwo aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem Elżbietą Lussa prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku w dniu 20 maja 1997 roku za numerem Repertorium A 4472/97,-----

2) działki oznaczone w rejestrze gruntów numerami: 1458/6, 1460/13 i 479/8, dla których założona jest w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku Księga Wieczysta o numerze 39.101, o łącznej powierzchni 3 ha 963 m² położone w Białymstoku przy ulicy Szosa Północno-Obwodowej, obręb numer 01, o wartości 1.089.900,- zł (jednego miliona osiemdziesięciu dziewięciu tysięcy dziewięćset) złotych, nabyte przez Towarzystwo aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem Barbarą Mroczko prowadzącą Kancelarię Notarialną w Mońkach w dniu 10 października 1997 roku za numerem Repertorium A 4254/97,-----

3) działki oznaczone w rejestrze gruntów numerami: 1459/4, 1460/9 i 487/7, dla których założona jest w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku Księga Wieczysta o numerze BI1B00100142/6, o łącznej powierzchni 2 ha 6902 m² położone w Białymstoku w rejonie ulic H. Kołłątaja i Komisji Edukacji Narodowej, obręb numer 01, o wartości 1.748.630,- zł (jeden milion siedemset czterdzieści osiem tysięcy sześćset trzydzieści złotych), nabyte przez Towarzystwo aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem Elżbietą Lussa prowadzącą Kancelarię Notarialną w Białymstoku w dniu 30 marca 1999 roku za numerem Repertorium A 2306/99,-----

4) działki oznaczone w rejestrze gruntów numerami: 432/2, 487/6, 1459/2 i 1461/2, dla których założona jest w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku Księga Wieczysta o numerze BI1B00109739/1,

o łącznej powierzchni 3 ha 8579 m² położone w Białymstoku w obrębie ulic Narodowych Sił Zbrojnych i Michała Pietkiewicza, obręb numer 01, o wartości 2.523.000,- zł (dwóch milionów pięciuset dwudziestu trzech tysięcy złotych), nabyte przez Towarzystwo aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem Dariuszem Zdanowiczem prowadzącym Kancelarię Notarialną w Białymstoku w dniu 7 lipca 2000 roku za numerem Repertorium A 2767/2000,-----

5) działki oznaczone w rejestrze gruntów numerami: 487/5, 475/4, 475/5, 1458/4, 1460/6, 479/4 i 479/6, dla których założona jest w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku Księga Wieczysta o numerze BI1B00129782/1, o łącznej powierzchni 3 ha 3050 m² położone w Białymstoku w rejonie ulic: Gen. Leopolda Okulickiego i Michała Pietkiewicza, obręb nr 1, arkusz nr 21 o wartości 2.825.875,- zł (dwa miliony osiemset dwadzieścia pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych), nabyte przez Towarzystwo aktem notarialnym umowy wniesienia aportu –przeniesienia własności nieruchomości sporządzonym przed notariuszem Dariuszem Zdanowiczem prowadzącym Kancelarię Notarialną w Białymstoku w dniu 30 kwietnia 2004 roku, za Rep. A Nr 2022/2004, -----

6) działki o numerach geodezyjnych: 475/2, 479/2, 1458/2 i 1460/3, dla których założona jest w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku Księga Wieczysta o numerze BI1B00039101/8, o łącznej powierzchni 18.818 m², obręb numer 01, oraz łącznej wartości 847.375,- zł (osiemset czterdzieści siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych), nabyte przez Towarzystwo aktem notarialnym umowy wniesienia aportu – przeniesienia własności nieruchomości sporządzonym przed notariuszem Dariuszem Zdanowiczem prowadzącym Kancelarię Notarialną w Białymstoku w dniu 30 grudnia 2004 roku, za Rep. A Nr 6546/2004, -----

7) działki położone w Białymstoku w rejonie ulicy Komisji Edukacji Narodowej w obr. 1, ark. 20 o numerach geodezyjnych: 1463/13, 1463/15, 1461/26, 432/16, 432/17, 432/19 o łącznej powierzchni 1 ha 4465 m² dla których założona jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, IX Wydziale Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o numerze BI1B00033675/8, działki położone w Białymstoku w rejonie ulicy Rybnika w obr. 6, ark. 5 o łącznej powierzchni 2.641 m², o numerach geodezyjnych: 1205/8, 1206/8, 1208/8, 1209/6, 1211/6, 1212/3, 1213/3, 1214/3, 1216/5 dla których założona jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, IX Wydziale Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta Kw Nr 39101 oraz działki o numerach geodezyjnych 1207/8 i 1210/6, dla których założona jest w IX Wydziale

Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku Księga Wieczysta o numerze BI1B00050159/8, o łącznej wartości 1.869.707,80 zł (jeden milion osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset siedem złotych 80/100), wniesione jako aport na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników Nr 18/06 podjętej w dniu 26 lipca 2006 roku, -----

8) działki położone w Białymstoku w rejonie ulic H. Kołłątaja i Komisji Edukacji Narodowej w obrębie 1 o numerach geodezyjnych 479/18, 1462/48, 478/5, 491/3, dla których założona jest w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku: Księga Wieczysta Kw Nr BI1B/00039101/8 o łącznej powierzchni 2 ha 7678 m² w obr. 1, dla działki w rejonie ulic Komisji Edukacji Narodowej i Kołłątaja o powierzchni 1178 m² o numerze geodezyjnym: 479/18 oraz Księga Wieczysta Kw Nr BI1B/00039101/8 w obr. 1, dla działki w rejonie ulic Komisji Edukacji Narodowej i Kołłątaja o powierzchni 8008 m² o numerze geodezyjnym 1462/48, Księga Wieczysta Kw Nr BI1B/00003276/4 w obr. 1, dla działki w rejonie ulic Komisji Edukacji Narodowej i Kołłątaja o powierzchni 1 ha 5460 m² o numerze geodezyjnym 478/5 oraz Księga Wieczysta Kw Nr BI1B/00141885/5 w obr. 1, dla działki w rejonie ulic Komisji Edukacji Narodowej i Kołłątaja o powierzchni 3032 m² o numerze geodezyjnym 491/3 - łącznej wartości 9.074.000 zł (dziewięć milionów siedemdziesiąt cztery tysiące złotych) wniesione jako aport na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników Nr 04/09 podjętej w dniu 30 marca 2009 roku, za które to wyżej wymienione aporty przyznaje się 40.793 (czterdzieści tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt trzy) udziałów po 500,- zł (pięćset złotych) każdy o łącznej wartości 20.396.500 zł (dwadzieścia milionów trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych), Repertorium A 2325/2009-----

9) wpłaty gotówką wynoszą 27.205.000,- zł (dwadzieścia siedem milionów dwieście pięć tysięcy), za które przyznaje się 54.410 (pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta dziesięć) udziałów po 500,- zł (pięćset złotych) każdy.-----

10) kwota 987,- zł (dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych) została przelana na kapitał zapasowy.-----

§ 18. Podwyższenie kapitału zakładowego Towarzystwa wkładami pieniężnymi do kwoty 50.000.000,- (pięćdziesiąt milionów) złotych w terminie do dnia 31.12.2015 roku nie stanowi zmiany Aktu Założycielskiego Towarzystwa i następuje na podstawie Uchwały Zgromadzenia Wspólników.-----

§ 19. 1. Zbycie, jak również objęcie nowo utworzonych udziałów w kapitale zakładowym, wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. -----

2. Zbycie udziałów następuje na sumę określoną w uchwale Zgromadzenia Wspólników. -----

V. ORGANY TOWARZYSTWA.

§ 20. Organami Towarzystwa są: -----

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

§ 21. 1 . Gmina Białystok na Zgromadzeniu Wspólników wykonuje swoje prawa przez oświadczenia Prezydenta Miasta Białegostoku, który składa je osobiście, albo w oparciu o zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku, oświadczenia składa upoważniony zastępca samodzielnie bądź wraz z inną osobą upoważnioną przez Prezydenta Miasta Białegostoku.-----

2. Przewodniczącym Zgromadzenia Wspólników jest Prezydent Miasta Białegostoku lub z jego upoważnienia inna osoba. -----

3. Uchwały Zgromadzenia Wspólników podpisują Przewodniczący i protokolant.-----

4. Uchwały Zgromadzenia Wspólników w szczególności wymagają:-----

1) upoważnienie Zarządu Spółki do zaciągnięcia kredytu bankowego przewyższającego 10 % kapitału zakładowego,-----

2) upoważnienie Zarządu Spółki do rozporządzania prawem lub zaciągnięcia zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego,-----

3) upoważnienie Zarządu Spółki do nabycia i zbycia nieruchomości albo udziału w nieruchomości,-----

4) uchwalanie wieloletniego planu inwestycyjnego oraz rocznego planu finansowego Spółki.-----

5) uchwalenie zasad kształtowania wynagrodzeń członków zarządu i członków rad nadzorczych i kształtowanie wynagrodzeń.-----

5. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Towarzystwa lub w siedzibie Prezydenta Miasta Białegostoku.-----

§ 22. 1. Rada Nadzorcza jest organem kontroli i nadzoru sprawowanego w imieniu Wspólników. -----

2. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani spośród osób, które spełniają wymogi, o których mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem

państwowym (Dz. U. poz. 2259).-----

3.Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i jest wspólna.-----

4.Zgromadzenie Wspólników uchwała regulamin Rady Nadzorczej. Zgromadzenie Wspólników może upoważnić Radę Nadzorczą do uchwalenia jej regulaminu.-----

5.Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.-----

6. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:-----

1) opiniowanie spraw, które będą przedmiotem Zgromadzenia Wspólników,-----

2) nadzorowanie realizacji przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników,-----

3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Towarzystwa z zastrzeżeniem ust. 7,-----

4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, a także zawieszanie w czynnościach, z ważnych powodów, w głosowaniu tajnym, poszczególnych lub wszystkich członków zarządu,-----

5) wyrażanie zgody na dokonanie przez Spółkę darowizny o wartości powyżej 1000 (jednego tysiąca) złotych,-----

6) opiniowanie przygotowywanych przez Zarząd rocznych planów działalności Spółki oraz kontrolowanie wykonywania zadań w nich określonych,-----

7) opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie nabycia, obciążania lub zbycia nieruchomości lub jej części,-----

8) zawieranie w imieniu Spółki umów z członkami Zarządu i reprezentowanie Spółki w sporach z członkami zarządu,-----

9) uszczegóławianie celów zarządczych, od realizacji których zależy część zmienna wynagrodzeń członków zarządu, ustalanie wagi poszczególnych celów oraz kryteriów ich realizacji i rozliczania;-----

10) ocena realizacji celów zarządczych w danym roku obrotowym i określanie na tej podstawie wysokości części zmiennej wynagrodzenia członków zarządu,-----

11) określanie ogólnych zasad odnoszących się do zakresu oraz sposobu udostępniania członkom Zarządu urządzeń technicznych oraz zasobów stanowiących mienie Spółki, niezbędnych do wykonywania przez nich funkcji, a także korzystania, jeśli jest to uzasadnione, przez członka zarządu z mienia Spółki do celów prywatnych i zasad pokrywania uzasadnionych kosztów ponoszonych przez członków Zarządu w związku z pełnieniem funkcji a także zawieranie w imieniu Spółki umowy z członkiem Zarządu regulującej te sprawy”,-----

12) wyrażanie zgody na uczestnictwo i poniesienie lub refinansowanie przez Spółkę kosztów indywidualnego szkolenia członków Zarządu związanego z

przedmiotem usług świadczonych na podstawie umowy o świadczenie usług zarządzania zawartej przez Spółkę z członkiem Zarządu, jeżeli koszty te przekroczą w danym roku kalendarzowym 10 000 zł netto”;

13) wyrażanie zgody na wykorzystanie przez członka Zarządu płatnej przerwy w świadczeniu usług, przysługującej w każdym roku kalendarzowym, gdy członek Zarządu chce ją wykorzystać w kolejnym roku kalendarzowym”;

7. Rada Nadzorcza, dokonując wyboru biegłego rewidenta, kieruje się zasadą, iż ta sama firma audytorska nie powinna być ponownie wybrana w następnym roku, jeżeli badała sprawozdanie finansowe Spółki przez dwa kolejne lata.

§ 23. 1. Całością działalności Towarzystwa kieruje Zarząd, który reprezentuje Towarzystwo na zewnątrz. Zarząd działa w oparciu o Regulamin uchwalony przez Zgromadzenie Wspólników.

2. Członków Zarządu Towarzystwa w liczbie od 1(jednego) do 3(trzech), w tym Prezesa albo Prezesa i 1(jednego) lub 2 (dwóch) Wiceprezesów, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powoływani są spośród osób, które spełniają wymogi określone w art. 22 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Przed powołaniem i odwołaniem członków Zarządu Rada Nadzorcza zasięga opinii Prezydenta Miasta Białegostoku, a następnie powiadamia go o uchwale podjętej w sprawie powołania lub odwołania. Tryb zasięgnięcia opinii i powiadomienia o podjętej uchwale określa Regulamin Rady Nadzorczej.

3. Kadencja Zarządu trwa 3 lata i jest wspólna.

4. O podjęciu uchwały, w przypadku równości głosów, decyduje głos prezesa Zarządu.

5. Zarząd Towarzystwa zobowiązany jest niezwłocznie przedstawić Prezydentowi Miasta Białegostoku jednolity tekst Aktu Założycielskiego Towarzystwa po każdorazowym zarejestrowaniu zmian.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24. 1. Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

2. Pierwszy rok obrotowy upływa 31 grudnia 1997 roku.

§ 25. W przypadku likwidacji Towarzystwa jego majątek pozostały po zaspokojeniu i zabezpieczeniu wierzycieli wraz z prawami i zobowiązaniami z nim związanymi przechodzi na Gminę Białystok.

§ 26. Towarzystwo będzie prowadzić księgowość zgodnie

z obowiązującymi przepisami. -----

§ 27. Ogłoszenia pochodzące od Towarzystwa zamieszczane będą w prasie lokalnej za wyjątkiem ogłoszeń, których publikacja wymagana jest w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. -----

§ 28. We wszystkich sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustaw:-----

1) z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94 poz.1037 z późn. zm.),-----

2) z dnia 21 czerwca 2001r. -O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),-----

3) z dnia 26 października 1995 r -O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.),-----

4) z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr. 16, poz. 93 z późn. zm.).-----

§ 29. Koszty niniejszej umowy ponosi Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -----

§ 30. Wypisy aktu tego mają być wydawane stawajacym oraz Gminie Białystok w dowolnej ilości.-----