

Uchwała nr IV
Zgromadzenia Wspólników
Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o.
z dnia 29.08.2001r.

w sprawie: Regulaminu Organizacyjnego Towarzystwa

Na podstawie Art. 227 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych i § 21 pkt. 9 Aktu Założycielskiego Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

uchwała, co następuje:

§1

Zatwierdzić Regulamin Organizacyjny Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Mgr inż. Michał Włoszek

Przewodniczący Zgromadzenia Wspólników

REGULAMIN ORGANIZACYJNY

ALEKSANDROWSKIEGO TOWARZYSTWA

BUDOWNICTWA

SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ

ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM

Aleksandrów Kujawski dnia 10.08.2001

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

Aleksandrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Aleksandrowie Kujawskim działa na podstawie;

1. Uchwały Rady Miasta Aleksandrowa Kujawskiego numer. XXX/1 71/2001 z dnia 07 lutego 2001 roku.
2. Uchwały Zarządu Miejskiego w Aleksandrowie Kujawskim numer 28/2001 z dnia 14 lutego 2001 roku, które powołują Aleksandrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w formie Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
3. Aktu Założycielskiego Spółki pod nazwą, Aleksandrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością repertorium A nr. 3 74/2001 z dnia 14.02.2001 roku.
4. Ustawy z dnia 15 września 2000r. -Kodeks Sółek Handlowych tekst jednolity Dz.U-nr.94poz.1037
5. Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Dz.U nr. 133 poz.654 z późniejszymi zmianami.
6. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz.U nr. 71 póż .733 oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych Dz.U nr.71 póż. 734.
7. Postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11.05.2001 roku nr póż. rejestru 0000011355.
8. Niniejszego regulaminu.

§2.

1. Spółka działa pod firmą Aleksandrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Aleksandrowie Kujawski
2. Spółka może posługiwać się skrótem: Aleksandrowskie TBS Sp. z o. o.
3. Siedzibą Spółki jest miasto Aleksandrów Kujawski

§3.

1. Spółka działa na obszarze województwa kujawsko- pomorskiego
2. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Spółka może powoływać oddziały i przedstawicielstwa, współtworzyć Spółki i przystępować do innych spółek, uczestniczyć w przedsięwzięciach gospodarczych z osobami prawnymi i fizycznymi.

II PRZEDMIOT DZIAŁANIA TOWARZYSTWA.

§4.

1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest:

budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu;

2. Towarzystwo może również:

Nabywać budynki mieszkalne;

- Przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;

- Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Towarzystwa;

- Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa; 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. Towarzystwo może zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi, zgodnie z art.29 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, umowy w sprawie partycypowania przez te osoby w kosztach budowy mieszkań dla osób wskazanych przez te osoby prawne lub fizyczne, spełniających wymogi dla zawarcia umowy najmu, o których mowa w ustawie.

4. Umowa, o której mowa w ust. 1, określi sposób rozliczeń z tytułu partycypowania osoby prawnej lub fizycznej w kosztach budowy mieszkań.

5. Mieszkania budowane przez Towarzystwo z udziałem kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlegają regulacji normatywnej stosownie do aktów wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

6. Wymagane przez prawo ogłoszenia pochodzące od Towarzystwa zamieszczane będą w prasie lokalnej - obejmującej swym zasięgiem obszar województwa Kujawsko - Pomorskiego, z wyjątkiem przypadków wymienionych w art.1 ust.3 ustawy z dnia 22 grudnia 1995r. o wydawaniu Monitora Sądowego i Gospodarczego. (Dz.U. z 1996r Nr 6 póź. 42).

III. ZASADY NAJMU

§5

1. Ustala się następujący tryb składania i rozpatrywania wniosków o przydział mieszkań w zasobach Aleksandrowskiego TBS:
 - wnioski o najem mieszkania składane będą w siedzibie Towarzystwa,
 - wnioski powyższe rozpatrywane będą przez 3 osobową komisję, składającą się z przedstawiciela Zarządu Miejskiego, przedstawiciela Towarzystwa i przedstawiciela organizacji społecznej. Członkami w/w komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Towarzystwa.
2. Przy wyborze przyszłych najemców mieszkań będzie brane pod uwagę w pierwszej kolejności:
 - rodziny młode bez realnych szans na zakup własnego mieszkania,
 - rodziny mieszkające w warunkach szczególnie uciążliwych - duże zagęszczenie, brak podstawowego wyposażenia technicznego, mieszkania przewidziane do rozbiórki,
 - rodziny zmuszone do zmiany miejsca zamieszkania ze względu na poszukiwanie pracy,
 - najemcy wskazani przez osoby partycypujące w kosztach budowy społecznych mieszkań czynszowych.

§6

1. Towarzystwo może wynająć mieszkanie osobie fizycznej jeżeli:
 - osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego z nią zamieszkiwania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego mieszkania w tej samej miejscowości,
 - dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie kujawsko-pomorskim, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Monitor Polski, przed zawarciem umowy więcej niż o:
 - a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób .
2. Towarzystwo może wynająć 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 towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
3. Najemca jest obowiązany składać Towarzystwu raz na dwa lata w terminie do 30 kwietnia

danego roku deklaracje o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego w roku poprzednim, oraz informować Towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego mieszkania.

4. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem mieszkania jest zobowiązana na żądanie Towarzystwa przedstawić zaświadczenie właściwego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.
5. W razie:
 - nie złożenia przez najemcę deklaracji w terminie o którym mowa w ust.3
Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu ,
 - złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą .Towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia .Po rozwiązaniu umowy użytkownik mieszkania zobowiązany jest płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z mieszkania w wysokości 200% czynszu miesięcznego jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana.gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt.2. Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny.
6. Przepis ust.5 pkt.2 stosuje się odpowiednio gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego mieszkania w tej samej miejscowości.
7. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego jak też dokumentów , które należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Towarzystwa , stosuje się odpowiednio przepisy wykonawcze do ustawy o dodatkach mieszkaniowych, dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości tych dodatków.

§7

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 nie przekraczającej 10% wartości odtworzeniowej lokalu w dniu zawarcia umowy.
2. W razie opróżnienia mieszkania i uregulowania należności kaucja podlega zwrotowi w wysokości odpowiadającej iloczynowi wskaźnika procentowego ustalonego zgodnie z ust. 1 mniejszego § i wartości odtworzeniowej lokalu w dniu opróżnienia.

§8

Zasady najmu stosowane w Towarzystwie w części dotyczącej mieszkań o czynszach regulowanych ustalane są zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

§9

1. Rada gminy ustala dla zasobów mieszkaniowych towarzystwa stawki czynszu regulowanego za Im^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego 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. Towarzystwo przedstawia radzie gminy propozycję wysokości czynszu wraz z kalkulacją.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 niniejszego § nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej mieszkania.
3. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty będą gromadzone na wydzielonych kontach w bankach lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.
4. Czynsz **za** najem lokali użytkowych bądź dzierżawę obiektów użytkowych jest czynszem wolnym
5. Wpływy z czynszu o którym mowa w ust.4 niniejszego § przeznaczone są na utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
6. W zakresie nieuregulowanym mniejszym aktem założycielskim do najmu mieszkań zasobów Towarzystwa stosuje się przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

IV. KAPITAŁ ZAKŁADOWY.

§10

1. Kapitał zakładowy Towarzystwa pokryty zostaje aportem przez Gminę Miejską i dzieli się na 629 udziałów w wysokości 500zł każdy.
2. Udziały są pokryte w następujący sposób ;
 - 200 udziałów w gotówce w wysokości 100.000 zł słownie: sto tysięcy złotych
 - _ 429 udziałów wkład niepieniężny w postaci niezabudowanych nieruchomości o wartości 214.500 zł słownie: dwieście czternaście tysięcy pięćset złotych, tj;
 - a) nieruchomość położona w Aleksandrowie Kujawskim - Osiedle Południe, składających się z działek oznaczonych numerami 7/6,7/7,7/8,7/9,7/10,7/11,7/12,7/13,7/14 o łącznej powierzchni 4609 m^2 objętej księgą wieczystą 27086 prowadzoną przez Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku z siedzibą w Aleksandrowie Kujawskim.
 - b) nieruchomość położona w Aleksandrowie Kujawskim przy ulicy Słowackiego i Stachury, stanowiącej działkę oznaczoną numerem: 222 o powierzchni 1160 m^2 objętej księgą wieczystą Kw nr 27087 prowadzoną przez Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku z siedzibą w Aleksandrowie Kujawskim.

Łączna wartość kapitału wynosi 314.500 zł. (słownie: trzysta czternaście tysięcy pięćset złotych).

3 -Wszystkie udziały obejmuje Gmina Miejska Aleksandrowa Kujawskiego

4.Udziały są równe i niepodzielne

5. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział

§11

1. Podwyższenie kapitału Towarzystwa zarówno poprzez wniesienie aportów jak i gotówki może nastąpić na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników.
2. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 2.500.000 zł (dwa miliony pięćset tysięcy) w terminie trzech lat licząc od dnia zarejestrowania Towarzystwa nie powoduje zmiany aktu Założycielskiego Towarzystwa wymagającej formy aktu notarialnego.
3. Towarzystwo może tworzyć fundusze i kapitały zapasowe stosownie do uchwały Zgromadzenia Wspólników w tym między innymi fundusz remontowy, na którym będą lokowane odpisy na remonty kapitalne. Środki tego funduszu nie będą przeznaczone na inne cele.
4. Środki funduszu inwestycyjnego i remontowego będą lokowane wyłącznie w bankach, w obligacjach Skarbu Państwa.
5. Towarzystwo może ponownie inwestować dochody uzyskane z działalności wymienionej w § 4 ust.2 niniejszego regulaminu w celu gromadzenia funduszu inwestycyjnego.
6. Dochody Towarzystwa nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników.

§12

Zgromadzenie Wspólników podjętą uchwałą może zobowiązać wspólników do wniesienia dopłat na rzecz Towarzystwa, które nie mogą przekroczyć 50% wartości objętych udziałów wspólników.

IV WŁADZE TOWARZYSTWA

§13

Władzami Spółki są;

1. Zgromadzenie Wspólników
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

§14

Władze Spółki działają zgodnie z obowiązującymi regulaminami.

V INNE POSTANOWIENIA

§15

Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy z tym, że pierwszy rok

obrachunkowy rozpoczyna się z chwilą zarejestrowania Spółki i kończy się z dniem 31. grudnia 2001 roku.

§16

Wyłącza się indywidualną kontrolę wspólników.

§17

1. Rozwiązanie Spółki może nastąpić z przyczyn wskazanych w Kodeksie Handlowym lub gdy tak postanowi Zgromadzenie Wspólników.
2. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego.
3. Likwidatorów powołuje Zgromadzenie Wspólników.

IV STRUKTURA ORGANIZACYJNA TOWARZYSTWA

§ 18

Aleksandrowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarządza Prezes - który został powołany na czas określony zgodnie z uchwałą nr.30/2001 z dnia 14.03.2001r Zarządu Miejskiego w Aleksandrowie Kujawskim oraz uchwałą nr. 3 7/2001 z dnia 12.06.2001 r. Zarządu Miejskiego w Aleksandrowie Kujawskim. Zarząd Miejski jest jednocześnie Zgromadzeniem Wspólników Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§19

Zasady wewnętrznej organizacji Spółki będą tworzone zgodnie z rozwijaniem przedmiotu działania § 4 ust12 niniejszego regulaminu

V ZAKRES DZIAŁANIA

§ 20

1. Prezes Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. jest jednocześnie Dyrektorem i Prezesem Zarządu, który jest jednoosobowy.
2. Do zakresu zadań Prezesa Zarządu należą:
 - kierowanie i nadzór nad działalnością Towarzystwa zgodnie z aktem założycielskim spółki i obowiązującymi przepisami.

- określenie kierunków rozwoju Towarzystwa.
- realizowanie rocznego planu ekonomiczno-finansowego zatwierdzonego przez zgromadzenie Wspólników
 - ochrona mienia Towarzystwa
 - ustalenie organizacji wewnętrznej Towarzystwa zatwierdzenie zasad obiegu dokumentów wewnętrznych w Towarzystwie
 - określenie zakresu obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności pracowników
 - zatrudnianie i ustalanie wynagrodzeń pracowników
 - wytyczanie kierunków kontroli wewnętrznej w Towarzystwie
 - wydawanie zarządzeń, poleceń i innych aktów normatywnych i instrukcji
 - zabezpieczenie dyscypliny pracy, tajemnicy służbowej i państwowej
 - nadzór nad działalnością finansową Towarzystwa Prezes Zarządu podpisuje:
 - wszystkie dokumenty wychodzące na zewnątrz Towarzystwa plany finansowo-rzeczowe
 - kalkulacje umowy z osobami prawnymi i fizycznymi
 - pisma w sprawach osobowych odnoszące się do zatrudnienia , zwalniania , urlopowania, awansowania ,karania, przenoszenia i wynagradzania pracowników
 - dokumenty obrotu środkami pieniężnymi i rzeczowymi , dokumenty o charakterze rozliczeniowym i kredytowym jak:
 - przelewy
 - czeki
 - rachunki
 - dokumenty płacowe ,tajne, pisma, umowy, zlecenia ,zarządzenia wewnętrzne

VI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21

Założycielem Towarzystwa jest Gmina Miejska Aleksandrowa Kujawskiego , która za podstawowe działanie Towarzystwa przyjęła budowę domów mieszkalnych na zasadzie najmu, oraz ich eksploatację

§ 22

Mieszkania budowane przez Towarzystwo winny być poprzedzone udzieleniem kredytu przez Krajowy Fundusz Mieszkalnictwa zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego / Dz. U. Nr. 133, póź .654 z późniejszymi zmianami/

§23

Komórki organizacyjne Towarzystwa powołane zostaną z chwilą zapewnienia możliwości uzyskania kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa lub podpisaniu umów zlecenia na zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa.

§24

Niniejszy regulamin organizacyjny wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§25

Wszelkie zmiany niniejszego regulaminu będą wprowadzone w formie aneksu

Przewodniczący Zgromadzenia Wspólników

Aleksandrowskiego TBS sp. z o. o.

Mgr inż. Michał Włoszek

