

**Tekst jednolity**

**aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kurzętniku z siedzibą w Kurzętniku z dnia 20 lutego 2023 roku**

**AKT ZAŁOŻYCIELSKI  
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

§ 1. Stawający- w imieniu Gminy Kurzętnik oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej Spółką.

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 2.1. Spółka prowadzona będzie pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kurzętniku.

2. Spółka ma prawo używać skrótu nazwy: TBS Spółka z o.o. w Kurzętniku.

§ 3. Siedzibą Spółki jest miejscowość Kurzętnik, powiat nowomiejski, woj. warmińsko-mazurskie.

§ 4. Założycielem Spółki jest Gmina Kurzętnik.

§ 5. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 6.1. Spółka działa na obszarze powiatu nowomiejskiego.

2. Spółka może przystępować do już istniejących podmiotów gospodarczych oraz tworzyć nowe spółki w oparciu o stosowne przepisy prawa.

§ 7. Spółka będzie działała na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1610);
- 3) ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1578, z późn. zm.);
- 4) przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 380, z późn. zm.) o najmie;
- 5) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 573, z późn. zm.);
- 6) postanowień niniejszego aktu założycielskiego.

**PRZEDMIOT DZIAŁANIA**

§ 8.1. Przedmiotem działania Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

2. Spółka może również:

- 1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
- 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;

- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej własności;
- 5) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność;
- 6) 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 niebędących własnością Spółki,
  - e) budowaniu lub nabywaniu budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego opisanym w ust. 1 i 2, jest:

- 1) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 2) PKD 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- 3) PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
- 4) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 5) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 6) PKD 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
- 7) PKD 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowanych,
- 8) PKD 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
- 9) PKD 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- 10) PKD 43.31.Z Tynkowanie,
- 11) PKD 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
- 12) PKD 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- 13) PKD 43.34.Z Malowanie i szklenie,
- 14) PKD 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- 15) PKD 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 16) PKD 35.30.Z Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych,
- 17) PKD 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 18) PKD 38.11.Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne,
- 19) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

- 20) PKD 35.11.Z Wytwarzanie energii elektrycznej,
- 21) PKD 35.12.Z Przesyłanie energii elektrycznej,
- 22) PKD 35.13.Z Dystrybucja energii elektrycznej,
- 23) PKD 35.14.Z Handel energią elektryczną,
- 24) PKD 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 25) PKD 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 26) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 27) PKD 81.21.Z Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
- 28) PKD 81.22.Z Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
- 29) PKD 81.29.Z Pozostałe sprzątanie,
- 30) PKD 81.30.Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.

§ 9. Dochody Spółki nie będą przeznaczane do podziału między wspólników. Przeznacza się je w całości na cele działalności wymienionej w § 8 (*osiem*) niniejszego aktu.

§ 10. 1. Spółka ma prawo ubiegać się o kredyty udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych oraz kredyty udzielane przez banki komercyjne.

2. Mieszkania budowane z udziałem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego podlegają regulacji normatywnej stosownie do aktów wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego lub w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 11. Spółka może zawierać umowy partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych z:

- 1) osobami fizycznymi, które będą najemcami lokali mieszkalnych,
- 2) pracodawcami niebędącymi osobami fizycznymi, działającymi w celu udostępnienia wynajętych przez siebie lokali mieszkalnych swym pracownikom albo pracodawcami działającymi w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osobami mającymi interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie.

§ 12. Wymagane przepisami prawa ogłoszenia pochodzące od Spółki zamieszczane będą w siedzibie Spółki oraz w Urzędzie Gminy Kurzętnik, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych dla Biuletynu Zamówień Publicznych oraz Monitora Sądowego i Gospodarczego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

### **KRYTERIA I TRYB WYNAJMU MIESZKAŃ**

§ 13.1.1 Wnioski o najem mieszkania rozpatrywane są przez Komisję Kwalifikacyjną składającą się z 3 członków powołanych uchwałą Zarządu.

1.2 W uchwale o powołaniu Komisji Kwalifikacyjnej Zarząd wyznacza jej przewodniczącego. Przewodniczący organizuje i kieruje pracami Komisji Kwalifikacyjnej oraz zwołuje jej posiedzenia.

1.3 W skład Komisji Kwalifikacyjnej wchodzi dwóch przedstawicieli Spółki wskazanych przez Zarząd oraz jedna osoba wskazana przez Gminę Kurzętnik.

1.4 Członkiem Komisji Kwalifikacyjnej nie może być członek Rady Nadzorczej.

1.5 Komisja Kwalifikacyjna rozpatruje wnioski o zawarcie umowy najmu pod kątem ich kompletności i zgodności z przyjętymi kryteriami oraz sporządza listę podstawową osób

zakwalifikowanych, a w razie potrzeby również listę rezerwową. Listy te podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd.

1.6 Komisja Kwalifikacyjna odrzuca wnioski niekompletne oraz niespełniające kryteriów.

1.7 Listę podstawową i listę rezerwową podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe lub ogłoszenie na stronie internetowej Spółki. Ponadto Zarząd, w imieniu Spółki, niezwłocznie zawiadamia osoby, które znalazły się na liście podstawowej albo liście rezerwowej.

1.8 Osobom, które nie znalazły się na liście podstawowej albo liście rezerwowej przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości ogłoszenia, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 7.

1.9 Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą na jej najbliższym posiedzeniu, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia wpłynięcia odwołania do Spółki. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca rozpatrzenia odwołania jest ostateczna.

1.10 W przypadku niemożności zawarcia z jakiegokolwiek powodów umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą znajdującą się na liście podstawowej, a w szczególności w przypadku rezygnacji tej osoby z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub niepodpisania przez nią umowy partycypacji w terminie wskazanym w ogłoszeniu lub w przypadku niewpłacenia pełnej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, jest ona zastępowana pierwszą z osób znajdujących się na liście rezerwowej.

1.11 Jeżeli liczba osób znajdujących się na Liście Podstawowej, z uwzględnieniem pkt 10, jest mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach realizowanej inwestycji, Zarząd może przeprowadzić uzupełniające postępowanie kwalifikacyjne z zachowaniem postanowień § 13 niniejszego Aktu.

1a. Spółka może wynająć lokal mieszkalny 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 mieszkalnego nie przekracza dochodu liczonego w sposób określony w art. 30 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

1b. Spółka 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 Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

2. Podstawą kwalifikacji jest złożenie w Spółce przez osobę ubiegającą się o najem lokalu wniosku zawierającego:

- a) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- b) deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania,
- c) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- d) deklarację partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

3. Zarząd podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe lub ogłoszenie na stronie internetowej Spółki termin składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych.

4. Kolejność osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na

liście podstawowej oraz liście rezerwowej ustalana jest na podstawie sumy punktów wynikających z poniższych kryteriów priorytetowych:

- 1) wnioskodawca oraz osoby zgłoszone przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania w dniu złożenia wniosku posiadają miejsce zamieszkania na obszarze Gminy Kurzętnik - 3 pkt;
- 2) wnioskodawca zgłosił do zamieszkania:
  - a) co najmniej dwoje własnych albo przysposobionych dzieci - 2 pkt,
  - b) co najmniej troje własnych albo przysposobionych dzieci - 3 pkt,
  - c) co najmniej czworo własnych albo przysposobionych dzieci - 5 pkt;
- 3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna, która ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym albo równoważnym - 1 pkt;
- 4) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna, która ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu znacznym albo równoważnym lub w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji - 3 pkt;
- 5) osoby wskazane do zamieszkania przez partycypującego w wysokości minimum 25% kosztów budowy mieszkania - 3 pkt.

5. Przez dziecko, o którym mowa w § 13 ust. 5 pkt 2, należy rozumieć osobę, która nie zawarła związku małżeńskiego i:

1. nie ukończyła 18 lat lub
2. nie ukończyła 25 lat, jeżeli uczy się lub studiuje oraz nie posiada własnego dziecka.

6. Jeżeli liczba punktów, o których mowa ust. 4, nie pozwala na ustalenie kolejności wniosków na liście podstawowej i rezerwowej to kolejność tę ustala się według kolejności wpływu wniosków.

§ 14.1. Najemca jest obowiązany informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. W razie, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Spółka wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się § 16 ust. 2.

4. W razie złożenia przez najemcę w złożonej Spółce deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

§ 14a.1.1. Osoba fizyczna, która zawarła ze Spółką umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody Spółki dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.

2. Spółka nie pobiera opłaty za wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 2.

§ 15.1. Umowa najmu lokalu zawierana przez Spółkę może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości nieprzekraczającej dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. W razie opróżnienia lokalu i uregulowania należności z tytułu najmu kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

4. Zwrot zwaloryzowanej kaucji w przypadku wypowiedzenia przez Spółkę umowy w części dotyczącej czynszu na podstawie art. 14 ust. 2 Aktu następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.

## CZYNSZE

§ 16.1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową.

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:

1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) - 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.

3. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1 nie wlicza się kwot określonych w art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.).

4. Jeżeli wartość odtworzeniowa lokalu będąca podstawą ustalenia stawki czynszu zgodnie z ust. 2 jest niższa niż koszt budowy lokalu mieszkalnego uwzględniający wartość nieruchomości, maksymalną stawkę czynszu, o której mowa w ust. 2, ustala się na podstawie kosztu budowy lokalu mieszkalnego. Spółka informuje najemcę o tych kosztach.

## KAPITAŁ SPÓŁKI

§ 17.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 140.000,00 zł (*sto czterdzieści tysięcy złotych*) i dzieli się na 140 (*sto czterdzieści*) udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł (*jeden tysiąc złotych*) każdy udział.

2. Udziały są równe i niepodzielne.

3. Każdy ze wspólników może mieć więcej niż jeden udział.

4. Wkłady na kapitał zakładowy mogą być wnoszone w formie pieniężnej lub niepieniężnej (aporty).

5. Wszystkie 140 (*sto czterdzieści*) udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł (*jeden tysiąc złotych*) każdy udział, czyli udziały o łącznej wartości nominalnej 140.000,00 zł (*sto czterdzieści tysięcy złotych*), obejmuje Gmina Kurzętnik i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym.

§ 18. Gmina Kurzętnik może zbywać udziały, pod warunkiem zachowania co najmniej 51 % (*pięćdziesięciu jeden procent*) udziałów.

§ 19.1. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w celu wsparcia finansowego realizowanego przez Gminę Kurzętnik zadania inwestycji mieszkaniowej pn. "Osiedle Dębno w Kurzętniku"

("Projekt") w okresie od dnia 26 czerwca 2020 roku do dnia 27 grudnia 2034 roku i o maksymalną kwotę 9.256.141,00 zł (*dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy sto czterdzieści jeden złotych*), w drodze podjęcia jednej lub kilku uchwał Zgromadzenia Wspólników Spółki, nie stanowi zmiany aktu założycielskiego Spółki.

2. Podwyższenie kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 1, nastąpi przez ustanowienie nowych równych i niepodzielnych udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 zł (*jeden tysiąc złotych*) każdy. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym zostaną w całości przeznaczone do objęcia przez wspólnika - Gminę Kurzętnik i pokryte wkładami pieniężnymi.

3. Gmina Kurzętnik zobowiązuje się wnieść wkłady pieniężne na pokrycie obejmowanych przez siebie udziałów w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 1, w następujących maksymalnych kwotach i terminach, z zastrzeżeniem, że zobowiązanie Gminy Kurzętnik do wniesienia wkładu na pokrycie obejmowanych przez siebie udziałów w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w każdym ze wskazanych poniżej terminów, obejmować będzie kwotę nie wyższą niż Kwota Uzupełniająca, o której mowa poniżej:

- 1) do wysokości 226.500,00 zł (*dwieście dwadzieścia sześć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2020 roku,
- 2) do wysokości 229.500,00 zł (*dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2020 roku,
- 3) do wysokości 236.500,00 zł (*dwieście trzydzieści sześć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2021 roku,
- 4) do wysokości 238.500,00 zł (*dwieście trzydzieści osiem tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2021 roku,
- 5) do wysokości 246.500,00 zł (*dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2022 roku,
- 6) do wysokości 248.500,00 zł (*dwieście czterdzieści osiem tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2022 roku,
- 7) do wysokości 256.500,00 zł (*dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2023 roku,
- 8) do wysokości 259.500,00 zł (*dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2023 roku,
- 9) do wysokości 266.500,00 zł (*dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2024 roku,
- 10) do wysokości 270.500,00 zł (*dwieście siedemdziesiąt tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2024 roku,
- 11) do wysokości 278.500,00 zł (*dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2025 roku,
- 12) do wysokości 281.500,00 zł (*dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2025 roku,
- 13) do wysokości 289.500,00 zł (*dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2026 roku,
- 14) do wysokości 293.500,00 zł (*dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2026 roku,
- 15) do wysokości 301.500,00 zł (*trzysta jeden tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2027 roku,
- 16) do wysokości 306.500,00 zł (*trzysta sześć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2027 roku,
- 17) do wysokości 313.500,00 zł (*trzysta trzynaście tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2028 roku,

- 18) do wysokości 319.500,00 zł (*trzysta dziewiętnaście tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2028 roku,
- 19) do wysokości 327.500,00 zł (*trzysta dwadzieścia siedem tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2029 roku,
- 20) do wysokości 332.500,00 zł (*trzysta trzydzieści dwa tysiące pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2029 roku,
- 21) do wysokości 341.500,00 zł (*trzysta czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2030 roku,
- 22) do wysokości 346.500,00 zł (*trzysta czterdzieści sześć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2030 roku,
- 23) do wysokości 355.500,00 zł (*trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2031 roku,
- 24) do wysokości 361.500,00 zł (*trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2031 roku,
- 25) do wysokości 369.500,00 zł (*trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2032 roku,
- 26) do wysokości 377.500,00 zł (*trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2032 roku,
- 27) do wysokości 385.500,00 zł (*trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2033 roku,
- 28) do wysokości 392.500,00 zł (*trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych*) do dnia 27 grudnia 2033 roku,
- 29) do wysokości 399.500,00 zł (*trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych*) do dnia 26 czerwca 2034 roku,
- 30) do wysokości 403.641,00 zł (*czteryście trzy tysiące sześćset czterdzieści jeden złotych*) do dnia 27 grudnia 2034 roku,

w sytuacji, gdy:

- a) na co najmniej 10 (*dziesięć*) dni przed dniem spłaty w odnośnym roku należności głównych (kapitału) z tytułu zadłużenia zaciągniętego w związku z Projektem, na Rachunku Spłaty, Spółka nie zgromadziła środków pieniężnych lub zgromadziła środki pieniężne w niewystarczającej wysokości, koniecznych do przeznaczenia na całościową obsługę w odnośnym roku należności głównych (kapitału) z tytułu zadłużenia zaciągniętego w związku z Projektem, oraz
- b) Spółka wskaże w formie pisemnej Gminie Kurzętnik wysokość kwoty uzupełniającej niezbędnej do dokonania płatności wynikającej z obsługi w odnośnym roku zadłużenia zaciągniętego w związku z Projektem, w dniu jej płatności ("**Kwota Uzupełniająca**").

4. Gmina Kurzętnik jako jedyny wspólnik Spółki zobowiązuje się głosować za podjęciem uchwał w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 1-3, i przeznaczenia wszystkich nowo utworzonych udziałów do objęcia przez wspólnika – Gminę Kurzętnik, której będzie przysługiwało wyłączne prawo pierwszeństwa objęcia nowych udziałów.

§ 20.1. Uchwała Zgromadzenia Wspólników może zobowiązywać wspólników do dopłat nieprzekraczających pięciokrotności wartości objętych udziałów.

2. Wyłączony jest zwrot dopłat wspólnikom do 2034 roku włącznie.

§ 21. Spółka może tworzyć fundusze i kapitały, stosownie do uchwał Zgromadzenia Wspólników.

## ORGANY SPÓŁKI

§ 22. Organami Spółki są:

- 1) Zgromadzenie Wspólników;
- 2) Rada Nadzorcza;



3) Zarząd.

§ 23.1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.

2. Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników zwoływane są przez Zarząd najpóźniej do końca czerwca każdego roku.

3. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym w ust. 2.

4. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje się, gdy organy lub osoby uprawnione do zwoływania zgromadzeń uznają to za wskazane.

5. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, w Nowym Mieście Lubawskim, w Brodnicy, w Lubawie bądź w Iławie.

§ 24. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

- 1) powoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 2) odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 3) zatwierdzenie bilansu oraz rachunku zysków za rok ubiegły;
- 4) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu, Rady Nadzorczej;
- 5) udzielanie absolutorium członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej z wykonywania obowiązków;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia zysków i pokrycia strat w wysokości odpisów na fundusze i kapitał zapasowy;
- 7) podejmowanie uchwał o zbyciu majątku Spółki;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia lub likwidacji Spółki;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości należących do Spółki;
- 10) podejmowanie uchwał o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie podwyższania lub obniżania kapitału zakładowego;
- 12) uchwalanie regulaminów Zgromadzenia Wspólników Spółki, Rady Nadzorczej,
- 13) ustalanie regulaminów i porządku obrad Zgromadzenia Wspólników;
- 14) podejmowanie uchwał przewidzianych aktami prawnymi wymienionymi w § 7 (*siedem*) tego aktu;
- 15) ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej.

§ 25.1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych, liczonych według ilości reprezentowanych udziałów, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

2. Głosowanie jest jawne.

3. Tajne głosowanie zarządza się w przypadkach przewidzianych przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz na żądanie choćby jednego wspólnika.

§ 26.1. Rada Nadzorcza składa się z trzech członków. Tryb wyłaniania członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady.

2. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 (*trzy*) lata.

4. Ponowny wybór członków ustępującej Rady Nadzorczej do nowej Rady jest dozwolony.

§ 27.1. Uchwały Rady zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności - Wiceprzewodniczącego.

2. Uchwała Rady jest ważnie podjęta, jeżeli na posiedzenie Rady zostali zaproszeni wszyscy jej członkowie przynajmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia/ w przypadkach nagłych po pokwitowaniu zawiadomienia o terminie/ i w posiedzeniu uczestniczy co najmniej dwóch członków Rady.

3. Członkowie Rady wykonują obowiązki osobiście.
4. Członkostwo i pełnienie funkcji w Radzie jest odpłatne.
5. Spółka zobowiązana jest do pokrycia kosztów wynagrodzenia członków Rady z tytułu wykonywania ich funkcji.
6. Organizację Rady i sposób wykonywania przez nią obowiązków określa regulamin zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 28.1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, a w szczególności:

- 1) powołuje i odwołuje członków Zarządu;
  - 2) bada bilans oraz rachunek zysków i strat, sprawozdanie z działalności Zarządu, analizuje i opiniuje wnioski Zarządu w sprawie przeznaczenia wpływów, źródeł i sposobów pokrycia strat, wysokości odpisów wpłat na fundusze oraz przedstawia opinię Zgromadzeniu Wspólników w tych sprawach;
  - 3) wnioskuje lub zwołuje zwyczajne i nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników;
  - 4) wykonuje względem Zarządu w imieniu Spółki uprawnienia wynikające ze stosunku pracy;
  - 5) nadzoruje wykonanie przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników;
  - 6) podejmuje uchwały we wszystkich sprawach spornych wynikających z działalności Spółki a niezastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółki;
  - 7) dokonuje wyboru biegłych rewidentów.
2. Zarząd jest zobowiązany zasięgać opinii Rady Nadzorczej w sprawach rocznych planów finansowych.

3. Przy wykonywaniu swoich obowiązków Rada ma prawo wglądu do wszystkich dokumentów Spółki oraz żądać wyjaśnień od Zarządu.

4. Rada Nadzorcza powinna się zbierać na posiedzenia nie rzadziej, niż raz na trzy miesiące, a ponadto na każdy wniosek Zarządu, przewodniczącego, wiceprzewodniczącego – z podaniem przyczyn i przedmiotu posiedzenia. Przewodniczący Rady zobowiązany jest do zwołania takiego posiedzenia w terminie czternastu dni od zgłoszenia wniosku.

§ 29.1. Zarząd składa się z jednego lub dwóch członków. W przypadku zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu Spółki składa jeden członek zarządu samodzielnie. W przypadku zarządu dwuosobowego do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

2. Zarząd kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.

3. Zarząd może ustanowić prokurentów i pełnomocników z określeniem ich umocowania do czynności.

4. Zasady pracy Zarządu oraz współpracy z pozostałymi organami Spółki określa regulamin zatwierdzony przez Zgromadzenie Wspólników.

5. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów Kodeks spółek handlowych oraz postanowienia niniejszego aktu.

6. Zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy w Spółce określa Zarząd.

§ 30.1. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym, przy czym pierwszy rok obrotowy upływa z dniem 31-12-2017 r. (*trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące siedemnastego roku*).

2. Spółka będzie prowadziła księgowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 31. Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub w innych przypadkach prawem przewidzianych.

§ 32. W sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz inne aktualnie obowiązujące akty prawne.