

AKT ZAŁOŻYCIELSKI

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Olsztynie Tekst jednolity na dzień 21 grudnia 2023 r.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Firma Spółki brzmieć będzie „Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka może używać nazwy skróconej Olsztyńskie TBS Sp. z o.o. lub OTBS Sp. z o.o. i wyróżniającego ją znaku graficznego.
3. Spółka działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2224 ze zm.), przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 172 ze zm.) przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. z 2022 poz. 1467 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 679 ze zm.) oraz innych przepisów prawa.

§ 2

1. Siedzibą Spółki jest miasto Olsztyn.
2. Terenem działalności Spółki jest obszar województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 3

Założycielem Spółki jest Gmina Miejska Olsztyn.

§ 4

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 5

Organizację przedsiębiorstwa Spółki określa regulamin organizacyjny wprowadzany zarządzeniem Zarządu Spółki po uprzednim zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółki.

II. Przedmiot działalności Spółki.

§ 6

1. Przedmiotem działalności 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 jego własności;
- 5) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
- 6) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą w szczególności na:
 - a. sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, w szczególności w zakresie inwestycji dotyczących budynków socjalnych i komunalnych realizowanych przez gminy;
 - 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 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 zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2 powyżej, jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - PKD 68.10.Z,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - PKD 68.32.Z,
 - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z,
 - 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - PKD 41.20.Z,
 - 5) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych - PKD 43.11.Z,
 - 6) przygotowanie terenu pod budowę - PKD 43.12.Z,
 - 7) wykonywanie instalacji elektrycznych - PKD 43.21.Z,
 - 8) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, 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.

§ 7

Budynki i lokale budowane przez Spółkę z udziałem środków pochodzących z programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, spełniają wymagania przewidziane dla budynków i lokali finansowanych z tych środków we właściwych aktach prawnych.

§ 8

1. Spółka może zawierać umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych z pracodawcami działającymi w celu uzyskania tych lokali dla swoich pracowników, a także osobami prawnymi mającymi interes w uzyskaniu tych lokali przez wskazane przez nie osoby trzecie.
2. Na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, Spółka może zawierać umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego z osobą fizyczną, która będzie najemcą tego lokalu oraz innymi podmiotami wskazanymi w ustawie.

III. Zasady najmu.

§ 9

1. Mieszkania należące do zasobów Spółki, budowane przy udziale środków finansowych Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub przy wykorzystaniu środków przyznanych w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, wynajmowane są osobom fizycznym oraz innym podmiotom spełniającym wymogi określone w obowiązujących przepisach.
2. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Spółce są rozpatrywane przez Komisję, której skład i regulamin pracy ustali Zgromadzenie Wspólników.
3. Członkami wyżej wymienionej Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.
4. Szczegółowy tryb rozpatrywania oraz kryteria kwalifikacji wniosków o uzyskanie prawa do wynajmowania lokalu mieszkalnego z zasobów Spółki określa Regulamin ustalający kryteria i tryb wynajmu lokali mieszkalnych w Olsztyńskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zatwierdzany uchwałą Zgromadzenia Wspólników”.

IV. Czysze.

§ 10

1. Wysokość czynszów najmu w zasobach mieszkaniowych Spółki, jest ustalana przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na budowę.
2. Zarząd Spółki przedstawia Zgromadzeniu Wspólników taryfikator czynszów do zatwierdzenia.
3. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty będą gromadzone na oddzielnych kontach w bankach lub w obligacjach Skarbu Państwa. Środki te będą wykorzystywane wyłącznie na finansowanie remontów budynków stanowiących własność Spółki.
4. Wpływy z czynszów za najem lokali są przeznaczane na statutową działalność Spółki.

V. Kapitał Spółki.

§ 11

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 56 403 000 zł (pięćdziesiąt sześć milionów czterysta trzy tysiące złotych), i dzieli się na 112.806 (sto dwanaście tysięcy osiemset sześć) równych i niepodzielnych udziałów po 500 zł (pięćset złotych) każdy.
2. Udziały są równe i niepodzielne.
3. Udziały w kapitale zakładowym Spółki są pokrywane w formie pieniężnej lub aportami.
4. Wspólnicy uczestniczą w kapitale zakładowym Spółki z taką ilością udziałów, jaka jest uwidocznioma w księdze udziałów Spółki.
5. Wspólnik może mieć więcej niż jeden (1) udział.
6. Udziały są zbywalne i mogą być oddane w zastaw.

§ 12

1. W kapitale zakładowym Spółki wszystkie udziały obejmuje Gmina Miejska Olsztyn i pokrywa je wkładem pieniężnym w wysokości siedem milionów dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące trzysta złotych (7.294.300,- zł) co odpowiada stu czterdziestu pięciu tysiącom ośmiuset osiemdziesięciu sześciu udziałów (145.886) po pięćdziesiąt złotych (50,-) każdy oraz wkładem niepieniężnym o łącznej wartości dziewięć milionów sześćset siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset (9.677.700,-) złotych, co odpowiada 193.554 (stu dziewięćdziesięciu trzem tysiącom pięciuset pięćdziesięciu czterem) udziałom po pięćdziesiąt (50,-) złotych każdy, wnosząc jako aporty:
 - a) prawo własności:
 - 1) działek numer: trzydzieści dwa/jeden (32/1) o powierzchni dwanaście (12) arów dziewięćdziesiąt pięć (95) metrów kwadratowych, zabudowanej, położonej w Olsztynie przy ulicy Grunwaldzkiej; trzydzieści siedem (37) o powierzchni dziesięć (10) arów sześćdziesiąt sześć (66) metrów kwadratowych, zabudowanej, położonej w Olsztynie przy ul. Królowej Jadwigi nr 5 (5); trzydzieści dziewięć (39), o powierzchni dwadzieścia (20) arów trzynaście (13) metrów kwadratowych, zabudowanej, położonej w Olsztynie przy ul. Królowej Jadwigi nr 6 (6); trzydzieści sześć/siedem (36/7), o powierzchni piętnaście (15) arów trzydzieści siedem (37) metrów kwadratowych, zabudowanej położonej w Olsztynie przy ul. Królowej Jadwigi; trzydzieści sześć/sześć (36/6) o powierzchni trzydzieści sześć (36) metrów kwadratowych, niezabudowanej, położonej w Olsztynie przy ul. Królowej Jadwigi nr 4 (4) obręb sześćdziesiąt jeden (61). Powyższe działki numer: 32/1; 37; 39 i 36/7 objęte są księgą wieczystą KW nr 34776, natomiast działka nr 36/6 objęta jest KW nr 70872 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Łączna wartość działek wraz ze znajdującymi się na nich budynkami zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego wynosi osiem milionów dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset (8.283.700,-) złotych co odpowiada stu sześćdziesięciu pięciu tysiącom sześciuset siedemdziesięciu czterem (165.674) udziałom.

- 2) Działek numer: czterdzieści dziewięć/jeden (49/1) o powierzchni sześćset czterdzieści jeden (641) metrów kwadratowych; pięćdziesiąt/dwa (50/2) o powierzchni osiemdziesiąt trzy (83) metry kwadratowe; czterdzieści siedem/cztery (47/4) o powierzchni dwieście dziewięćdziesiąt cztery (294) metry kwadratowe i pięćdziesiąt osiem/trzy (58/3) o powierzchni czterdzieści dziewięć (49) metrów kwadratowych, położonych w obrębie 61 m. Olsztyna stanowiącą nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW nr 48733 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o łącznej powierzchni 1.067 metrów kwadratowych, o wartości i zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset (479.600,-) złotych, co odpowiada dziewięciu tysiącom pięciuset dziewięćdziesięciu dwóm (9.592) udziałom.
- 3) Zabudowanej (budynkiem garażowo-warsztatowym przeznaczonym do rozbiórki) nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 38 (trzydzieści osiem) o obszarze 440 m² (czterysta czterdzieści metrów kwadratowych), położonej w Olsztynie, przy ul. Królowej Jadwigi, obręb 61, województwie warmińsko-mazurskim, opisaną w księdze wieczystej KW nr 46528 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych – o wartości 36.100,- zł (trzydzieści sześć tysięcy sto złotych).
- 4) Nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Żurawiej, oznaczonej w obrębie 141 numerem geodezyjnym 41/3 o powierzchni 86 arów i 71 m², dla której Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW Nr 39533, o wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 650.500,- (sześćset pięćdziesiąt tysięcy pięćset złotych), co odpowiada 1.301 (jeden tysiąc trzysta jeden) udziałom po 500,- zł (pięćset złotych) każdy.
- 5) Nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Bałtyckiej, oznaczonej w obrębie nr 33 numerami geodezyjnymi: nr 160, o powierzchni 1.212 m² na której znajdują się ruiny i budynek gospodarczy przeznaczony do rozbiórki, nr 161/2 o powierzchni 612 m², nr 161/3 o powierzchni 800 m², zabudowanej budynkiem przeznaczonym do rozbiórki, dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 35904, nr 162/1 o powierzchni 28 m², nr 162/4 o powierzchni 2002 m², dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 35905, nr 163/8 o powierzchni 436 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr 67480 oraz której łączna wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego jako kwota 692.240,-zł (sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści złotych) pomniejszona o koszt rozbiórki i powiększona o wartość materiałów porozbiórkowych, ostatecznie wynosi 672.000,-zł (sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych) co odpowiada 1.344 (jeden tysiąc trzysta czterdzieści cztery) równym i niepodzielnym udziałom po 500,-zł (pięćset złotych) każdy.
- 6) Nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Jagiellońskiej, oznaczonej w obrębie nr 16 numerami geodezyjnymi 29/22 i 29/23 o łącznej powierzchni 1.696 m² dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 96635/2 oraz której łączna wartość obliczona

przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 990.000 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych), co odpowiada 1.980 (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

- 7) Nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Bartąskiej/Złotej, oznaczonej w obrębie nr 160 numerem geodezyjnym 45/4 o powierzchni 8.043 m² dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 100926/1 oraz której wartość obliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 579.500 zł (pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych), co odpowiada 1.159 (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt dziewięć) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.
- 8) Nieruchomości niezabudowanej położonej w Olsztynie przy ul. Bartąskiej, w obrębie 160, oznaczonej numerem ewidencyjnym 45/6, o powierzchni 7759 m², dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OL10/00100926/1 oraz której wartość obliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 980.000 zł (dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy złotych), co odpowiada 1.960 (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.
- 9) Nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych w Olsztynie
 - a) przy ul. Pomorskiej 12,13,14,15 w obrębie 118, oznaczonej numerem ewidencyjnym 138/2, o powierzchni 5211 m², dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 96203,
 - b) przy ul. Pomorskiej 16,17,18 w obrębie 118, oznaczonej numerem ewidencyjnym 138/3, o powierzchni 4468 m² dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr 96204,
 - c) przy ul. Pomorskiej 10 i 11 w obrębie 118, oznaczonej numerem ewidencyjnym 138/4, o powierzchni 4035 m² dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr 66124,
 - d) przy ul. Pomorskiej 19 i 20 w obrębie 118, oznaczonej numerem ewidencyjnym 138/6, o powierzchni 2766 m² dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL10/00096202/8,
 - e) przy ul. Gałczyńskiego 66,68,70,72,74,76 w obrębie 110, oznaczonej numerem ewidencyjnym 60/1, o powierzchni 9472 m² dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr 75903,
 - f) przy ul. Bałtyckiej 5A, 5B, 5C, 5D w obrębie 33, oznaczonej numerami ewidencyjnymi 227, 225, o łącznej powierzchni 5975 m² dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr 76041.

Różnica wartości prawa własności w/w nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości obliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi

1.621.500 (słownie: jeden milion sześćset dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych), co odpowiada 3.243 (trzy tysiące dwieście czterdzieści trzy) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

10) Nieruchomości położonych w Olsztynie

- przy ul. Artyleryjskiej, w obrębie 31, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi:

1/15 o powierzchni 1481 m² zabudowanej budynkiem pokoszarowym, 1/125 o powierzchni 1601 m² zabudowanej budynkiem pokoszarowym, 1/126 o powierzchni 2668 m² niezabudowanej, 1/165 o powierzchni 801 m² niezabudowanej, 1/162 o powierzchni 435 m² niezabudowanej, dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1O/00076344/9,

- przy ul. Artyleryjskiej, w obrębie 31, oznaczonej numerem ewidencyjnym 1/54 o powierzchni 1246 m² zabudowanej budynkiem pokoszarowym, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW OL1O/00092400/8,

- przy ul. Artyleryjskiej, w obrębie 31, oznaczonej numerem ewidencyjnym 1/164 o powierzchni 1176 m² zabudowanej budynkiem pokoszarowym, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1O/00076344/0,

których wartość obliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 10.569.500 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych), co odpowiada 21.139 (dwadzieścia jeden tysięcy sto trzydzieści dziewięć) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

11) Nieruchomości niezabudowanej położonej w Olsztynie przy ul. Sienkiewicza, w obrębie 20, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 35/8 o powierzchni 2700 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OL1O/00049332/4, której wartość obliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 848 500 zł (słownie: osiemset czterdzieści osiem tysięcy pięćset złotych), co odpowiada 1.697 (jeden tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt siedem) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

12) Nieruchomości niezabudowanej położonej w Olsztynie przy ul. Bałtyckiej w obrębie 33, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 158/2 o powierzchni 1073 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OL1O/00035904/4, której wartość obliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 435 000 zł (słownie: czterysta trzydzieści pięć tysięcy złotych), co odpowiada 870 (ośmiuset siedemdziesięciu) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy”.

13) Nieruchomości niezabudowanych położonych w Olsztynie

- przy ul. Jacka Kuronia w obrębie 31, oznaczonej numerem ewidencyjnym: 1/129 o powierzchni 1405 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OL1O/00076344/9,

- przy ul. Jacka Kuronia w obrębie 31, oznaczonej numerem ewidencyjnym 1/165 o powierzchni 801 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OL1O/00169695/3

których wartość obliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 736 000 zł (słownie: siedemset trzydzieści sześć tysięcy złotych), co odpowiada 1472 (tysiącu czterystu siedemdziesięciu dwóm) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

b) Prawo użytkowania wieczystego:

1. Działek numer: sześćdziesiąt/jeden (60/1) o powierzchni dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa (9.472) metry kwadratowe, położonej w Olsztynie przy ul. Gałczyńskiego, obręb nr 110, objętej księgą wieczystą KW nr 75903 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego dwa miliony osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta (2.085.400,-) złotych. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego w/w działki gruntu nr 60/1 w wysokości 25% wartości gruntu, tj. pięćset dwadzieścia jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt (521.350,-) złotych, co stanowi aport wnoszony przez Gminę Olsztyn odpowiadający dziesięciu tysiącom czterystu dwudziestu siedmiu (10.427) udziałom.
2. Działek numer: sto siedemnaście/trzy (117/3) i sto siedemnaście/cztery (117/4) o łącznej powierzchni jeden hektar sześć tysięcy czterysta osiemdziesiąt dziewięć (1 ha 6.489) metrów kwadratowych, położonych w obrębie nr 118 m. Olsztyna, przy ul. Jarockiej, opisanych w księgach wieczystych KW nr 66123 i KW nr 66124 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego osiemset siedemdziesiąt pięć tysięcy (875.000,-) złotych. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego w/w działek gruntu w wysokości 25% wartości gruntu tj. dwieście osiemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt (218.750,-) złotych stanowi aport wnoszony przez Gminę Olsztyn odpowiadający czterem tysiącom trzystu siedemdziesięciu pięciu (4.375) udziałom.
3. Działek numer: dwieście dwadzieścia pięć (225) i dwieście dwadzieścia siedem (227) o łącznej powierzchni pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć (5.975) metrów kwadratowych, położonych w obrębie 33 m. Olsztyna, przy ulicy Bałtyckiej, objętych księgą wieczystą KW nr 76041 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, o wartości zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego dziewięćset dwadzieścia jeden tysięcy czterysta (921.400,-) złotych. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego w/w działek gruntu w wysokości 15% wartości gruntu tj. sto trzydzieści osiem tysięcy dwieście (138.200,-) złotych stanowi aport wnoszony przez Gminę Olsztyn odpowiadający dwóm tysiącom siedmiuset sześćdziesięciu czterem (2.764) udziałom.

2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.

2a. Dokonuje się przeszacowania udziałów w kapitale zakładowym w taki sposób, że w miejsce podwyższonego kapitału zakładowego do kwoty 16.972.000,- zł (szesnaście

milionów dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych) obejmującego 339.440 udziałów po 50,- zł każdy (pięćdziesiąt złotych), wprowadza się podwyższony kapitał zakładowy do kwoty 16.972.000,- zł (szesnaście milionów dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych) obejmujący 33.944 udziały po 500,- zł (pięćset złotych) każdy.

2b. Wnosząc jako wkład gotówkowy kwotę 3.608.500,-zł (trzy miliony sześćset osiem tysięcy pięćset złotych) co odpowiada 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) udziałom po 500,-zł (pięćset złotych) każdy.

2c. Wnosząc jako wkład gotówkowy kwotę 2.656.000,00 zł (dwa miliony sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy), co odpowiada 5312 (pięć tysięcy trzysta dwanaście) równym i niepodzielnym udziałom po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy.

2d. Wnosząc jako wkład gotówkowy kwotę 509.500 zł (pięćset dziewięć tysięcy pięćset złotych), co odpowiada 1019 (jeden tysiąc dziewiętnaście) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

2e. Wnosząc jako wkład gotówkowy kwotę 3.091.500 zł (trzy miliony dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych), co odpowiada 6.183 (sześć tysięcy sto osiemdziesiąt trzy) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

2f. Wnosząc jako wkład gotówkowy kwotę 3.045.000 zł (trzy miliony czterdzieści pięć tysięcy złotych), co odpowiada 6.090 (sześć tysięcy dziewięćdziesiąt) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

2g. Wnosząc jako wkład gotówkowy kwotę 3 344 000 zł (trzy miliony trzysta czterdzieści cztery tysiące złotych), co odpowiada 6.688 (sześciu tysiącom sześciuset osiemdziesięciu ośmiu) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

2h. Wnosząc jako wkład gotówkowy kwotę 5 094 000 zł (pięć milionów dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych), co odpowiada 10.188 (dziesięć tysięcy sto osiemdziesiąt osiem) równym i niepodzielnym udziałom po 500 zł (pięćset złotych) każdy.

3. W oparciu o plan działalności Spółki wspólnicy zobowiązani są do wniesienia dopłat gwarantujących Spółce dostateczne środki finansowe na należyte i terminowe zakończenie wyżej wymienionych inwestycji oraz pokrywających koszty funkcjonowania Spółki do czasu zakończenia całkowitego zasiedlenia wyżej wymienionego zespołu budynków. Tryb, terminy i wysokość dopłat określi Zgromadzenie Wspólników zgodnie z art. 178 Kodeksu Spółek Handlowych.

§ 13

Dochód Spółki nie podlega podziałowi pomiędzy wspólników. Przeznaczony jest on w całości na realizację celów spółki określonych w §6 tego aktu.

VI. Organy Spółki.

§ 14

Organami Spółki są:

- a) Zarząd Spółki;
- b) Rada Nadzorcza;
- c) Zgromadzenie Wspólników.

§ 15

1. Zarząd jest organem wykonawczym Spółki.
2. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
3. Zarząd Spółki składa się z osób od 1 do 3 (od jednej do trzech) powoływanych i odwoływanych uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Kadencja Zarządu trwa 4 (cztery) lata.
5. Członkowie Zarządu są powoływani spośród osób, które spełniają wymagania określone w uchwale Zgromadzenia Wspólników.
6. Członek Zarządu powinien przy wykonywaniu swoich obowiązków dołożyć staranności wynikającej z zawodowego charakteru swojej działalności oraz dochować lojalności wobec Spółki. Członek Zarządu nie może ujawniać tajemnic Spółki także po wygaśnięciu mandatu.

§ 16

1. Rada Nadzorcza jest organem kontroli i nadzoru sprawowanego w imieniu wspólników.
2. Rada Nadzorcza działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników. Pracami Rady Nadzorczej kieruje Przewodniczący, na którym spoczywa obowiązek należytego organizowania jej prac, a w szczególności zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej. W przypadku braku możliwości podejmowania działań przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, działania podejmuje Zastępca Przewodniczącego.
3. Rada Nadzorcza składa się z trzech (3) osób powoływanych i odwoływanych uchwałą Zgromadzenia Wspólników, spośród osób spełniających kryteria wynikające z przepisów prawa.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje za pracę w Radzie wynagrodzenie w formie ryczałtu miesięcznego, którego wysokość ustala Zgromadzenie Wspólników w formie uchwały.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy (3) lata.
6. Członek Rady Nadzorczej powinien przy wykonywaniu swoich obowiązków dołożyć staranności wynikającej z zawodowego charakteru swojej działalności oraz dochować lojalności wobec spółki. Członek Rady Nadzorczej nie może ujawniać tajemnic Spółki także po wygaśnięciu mandatu.
7. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zbadania, na koszt Spółki, określonej sprawy dotyczącej działalności Spółki lub jej majątku przez wybranego doradcę (doradca Rady Nadzorczej). Doradca Rady Nadzorczej może zostać wybrany również w celu przygotowania określonych analiz oraz opinii.

§ 17

1. Zgromadzenie Wspólników odbywa się raz w roku w ciągu sześciu (6) miesięcy po upływie roku obrotowego jako zgromadzenie zwyczajne; nadzwyczajne zgromadzenie wspólników może być zwoływane w trybie i w przypadkach przewidzianych w Kodeksie Spółek Handlowych.
2. Zgromadzenie Wspólników stanowi Prezydent Miasta Olsztyn.
3. Kompetencje Zgromadzenia Wspólników określa Kodeks Spółek Handlowych.

§ 18

1. Spółka prowadzić będzie księgowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. Pierwszy rok zaczyna się z dniem rejestracji Spółki i kończy się trzydziestego pierwszego grudnia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego ósmego roku (31.XII.1998) roku.
3. Spółka może tworzyć w miarę potrzeb fundusz zapasowy i rezerwy.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 19

Spółka zamieszcza swoje ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 20

We wszystkich sprawach nie uregulowanych niniejszym Aktem Założycielskim obowiązują odpowiednie przepisy kodeksu spółek handlowych, kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz inne odpowiednie przepisy prawne.

§ 21

1. Wszelkie koszty i wydatki związane z powstaniem Spółki ponosi Gmina Olsztyn.
2. Pan Waldemar Kowalski – Skarbnik Gminy Olsztyn stosownie do treści art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 ze zm.) stwierdził, że kontrasygnuje powyższe oświadczenie woli Członków Zarządu Miasta Olsztyna.
3. Pan Waldemar Kowalski oświadczył, że Gmina Olsztyn jest podatnikiem podatku od towarów i usług oraz że w Urzędzie Skarbowym w Olsztynie uzyskała numer NIP 739-05-04-751.

Niniejszy tekst jednolity opracowano na podstawie:
Aktu Założycielskiego Spółki z dnia 6 stycznia 1998 r.

Repertorium A Nr 6/1998

z uwzględnieniem zmian wprowadzonych

Aktem notarialnym:

z dnia 22.09.1998.Rep. A Nr: 1308/98

z dnia 1.06.1999.Rep. A Nr 807/99

z dnia 19.11.1999 Rep. A nr 1702/99

z dnia 1.02.2000. Rep. A Nr 176/2000

z dnia 8.02.2000.Rep A Nr 688/2000

z dnia 21.11.2000.Rep. A Nr 7376/2000
z dnia 1.02.2001. Rep. A Nr 674/2001
z dnia 30.04.2002.Rep. A Nr 2427/2002
z dnia 23.12.2003. Rep. A Nr 539/2004
z dnia 25.02.2004. Rep. A Nr 1490/2004
z dnia 06.05.2004 Rep. A Nr 3507/04
z dnia 04.11.2004 Rep. A Nr 6799/04
z dnia 15.02.2005 Rep. A Nr 690/05
z dnia 16.12.2005 Rep. A Nr 6373/05
z dnia 02.03.2006 Rep. A Nr 819/06
z dnia 07.11.2006 Rep. A Nr 5985/06
z dnia 07.11.2006 Rep. A Nr 11719/07
z dnia 12.08.2008 Rep. A Nr 9196/08
z dnia 28.12.2009 Rep. A Nr 9340/09
z dnia 19.11.2010 Rep. A Nr 5117/10
z dnia 27.07.2012 Rep. A Nr 2633/12
z dnia 02.03.2016 Rep. A Nr 451/16
z dnia 29.12.2016 Rep. A Nr 2964/16
z dnia 07.12.2022 Rep. A Nr 12017/2022
z dnia 21.12.2023 Rep. A Nr 12481/2023