

**AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI**  
**TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**  
**WARSZAWA PÓŁNOC**  
**SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Firma Spółki brzmi: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----
2. Spółka może w obrocie używać skrótu: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o. lub TBS Warszawa Północ sp. z o.o. jak również wyróżniającego ją znaku graficznego.-----

**§ 2**

1. Siedzibą Spółki jest Miasto Stołeczne Warszawa. -----
2. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. -----
3. Spółka może tworzyć, prowadzić i znosić, oddziały, a także uczestniczyć w innych spółkach, stowarzyszeniach lub organizacjach gospodarczych, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. -----

**§ 3**

1. Spółka działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. -----
2. W sprawach nieuregulowanych Aktem Założycielskim Spółki stosuje się przepisy, o których mowa w ust. 1. -----

**§ 4**

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. -----

## II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółki jest budowa 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, garaże, miejsca postojowe oraz powierzchnie przeznaczone na reklamę zewnętrzną i inne powierzchnie znajdujące się w zasobach Spółki; -----
  - 4) sprawować, na podstawie umów zlecenia, zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki; -----
  - 5) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części współwłasność Spółki; -----
  - 6) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w szczególności polegającą na: -----
    - a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, -----
    - b) budowaniu lub nabywaniu budynków oraz domów jednorodzinnych w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, -----
    - c) budowaniu obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem osiedli mieszkaniowych, -----
    - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki,-----

- e) świadczeniu usług projektowych i wykonywaniu ekspertyz związanych z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu, -----
- 7) dzierżawić społecznym agencjom najmu lokale mieszkalne. -----
3. Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2, jest: -----
- 1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - 41.20.Z, -----
  - 2) rozbórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z, -----
  - 3) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z, -----
  - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 68.10.Z, -----
  - 5) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z, -----
  - 6) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z, -----
  - 7) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z, -----
  - 8) roboty związane z budową rurociągów przemysłowych i sieci rozdzielczych – PKD 42.21.Z, -----
  - 9) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane – PKD 43.99.Z, -----
  - 10) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z, -----
  - 11) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z, -----
  - 12) tynkowanie – PKD 43.31.Z, -----
  - 13) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z, -----
  - 14) posadzkarstwo, tapetowanie, oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z, -----
  - 15) malowanie i szklenie – PKD 43.34.Z, -----
  - 16) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z, -----
  - 17) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z, -----
  - 18) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z. -----

4. Jeżeli na prowadzenie określonej działalności wymagane jest zezwolenie lub koncesja, Spółka rozpocznie tę działalność po uzyskaniu zezwolenia lub koncesji. -----
5. W odniesieniu do działalności w zakresie budownictwa społecznego Spółka świadczy usługę w ogólnym interesie gospodarczym, służącą zaspokajaniu potrzeb społecznych w obszarze mieszkalnictwa socjalnego, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. c) Decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.1.2012, str. 3). -----
6. M.st. Warszawa wspiera budowę, przebudowę i remont lokali mieszkalnych na wynajem poprzez: -----
  - 1) podwyższanie kapitału zakładowego Spółki; -----
  - 2) zawieranie ze Spółką umów partycypacji w kosztach budowy lokali. -----
7. W sytuacji określonej w ust. 6 m.st. Warszawa ma prawo: -----
  - 1) wskazywania do najmu lokali mieszkalnych bez obowiązku zapłaty partycypacji, jeżeli określa to umowa pomiędzy m.st. Warszawa i Spółką uwzględniająca udział finansowy m.st. Warszawa w kosztach budowy tych lokali: -----
    - a) osób fizycznych, -----
    - b) organizacji, o których mowa w art. 30a ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, -----
    - c) pracodawców niebędących osobą fizyczną, działając w celu udostępnienia wynajętych przez siebie lokali mieszkalnych swoim pracownikom; -----
  - 2) wynajmowania lokali od Spółki; -----
  - 3) wskazywania do dzierżawy społecznych agencji najmu; -----
  - 4) wskazywania do zawarcia umów partycypacji podmiotów, o których mowa w pkt 1 lit. b i c. -----

## **§ 6**

Spółka może zawierać umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych z: -----

- 1) osobami fizycznymi, które będą najemcami lokali mieszkalnych; -----
- 2) podmiotami wskazanymi w § 5 ust. 7 pkt 4; -----
- 3) m.st. Warszawa. -----

## **§ 7**

Dochody Spółki nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników. Przeznacza się je w całości na działalność statutową Spółki. -----

## **III. KAPITAŁ SPÓŁKI**

### **§ 8**

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 143.379.000,00 zł (słownie: sto czterdzieści trzy miliony trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100) i dzieli się na 143.379 (słownie: sto czterdzieści trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt dziewięć) udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) każdy.-----
2. Wszystkie udziały zostały pokryte i objęte przez m.st. Warszawa w następujący sposób: -----
  - 1) 12.704 (dwanaście tysięcy siedemset cztery) udziały – wkładem pieniężnym w wysokości 12.704.000,00 zł (słownie: dwanaście milionów siedemset cztery tysiące złotych 00/100), -----
  - 2) 1.825 (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia pięć) udziałów – wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności następujących nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. gen. T. Pełczyńskiego: -----
    - a) nieruchomości składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: 102/2, 102/9 i 102/11, w obrębie 6-11-02, o łącznej powierzchni 2.100 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 337715,-----

- b) nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 102/8, w obrębie 6-11-02, o powierzchni 1.991 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 400417, -----
  - c) nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 102/10, w obrębie 6-11-02, o powierzchni 2.261 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 400418, -----
- o łącznej wartości 1.825.000,00 zł (słownie: jeden milion osiemset dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100), -----
- 3) 3.594 (trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt cztery) udziały – wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. gen. T. Pełczyńskiego: -----
    - a) nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 102/12, w obrębie 6-11-02, o powierzchni 2.222 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 376985, -----
    - b) nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 102/13, w obrębie 6-11-02, o powierzchni 5.509 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 376986, -----
    - c) nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 102/14, w obrębie 6-11-02, o powierzchni 4.025 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 376987, -----
    - d) nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 102/15, w obrębie 6-11-02, o powierzchni 5.563 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 376988, -----
    - e) nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 102/16, w obrębie 6-11-02, o powierzchni 2.655 m<sup>2</sup>, dla której Sąd

- Rejonowy dla m.st. Warszawy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 376989, -----  
o łącznej wartości 3.594.000,00 zł (słownie: trzy miliony pięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100), -----
- 4) 1.484 (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt cztery) udziały – wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności 1.976 (jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt sześć) udziałów m.st. Warszawy w spółce Towarzystwo Budownictwo Społeczne „WOLA” Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości 1.484.000,00 zł (słownie: jeden milion czterysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100), -----
  - 5) 19.307 (dziewiętnaście tysięcy trzysta siedem) udziałów – majątkiem spółki Towarzystwo Budownictwa Społeczne Warszawa – Bielany Sp. z o.o., o wartości bilansowej 19.487.007,32 zł (słownie: dziewiętnaście milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy siedem złotych 32/00), -----
  - 6) 27.785 (dwadzieścia siedem tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć) udziałów – majątkiem spółki Towarzystwo Budownictwa Społeczne – Praga Północ Sp. z o.o. o wartości 27.785.912,74 zł (słownie: dwadzieścia siedem milionów siedemset osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwanaście złotych 74/100), -----
  - 7) 967 (dziewięćset sześćdziesiąt siedem) udziałów – wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności zabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie, przy: -----
    - a) ul. Korzona 93, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 37, w obrębie 4-10-05, o powierzchni 341 m<sup>2</sup>, -----
    - b) ul. Korzona 95, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 35, w obrębie 4-10-05, o powierzchni 337 m<sup>2</sup>, -----
    - c) ul. Chyrowskiej 10, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 34, w obrębie 4-10-05, o powierzchni 362 m<sup>2</sup>, -----
- dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA3M/00204603/5, o łącznej wartości 967.000,00 zł (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100), -----

- 8) 17.318 (siedemnaście tysięcy trzysta osiemnaście) udziałów - wkładem pieniężnym, -----
- 9) 1.682 (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt dwa) udziały – wkładem pieniężnym, -----
- 10) 3.600 (trzy tysiące sześćset) udziałów – wkładem pieniężnym, -----
- 11) 10.000 (dziesięć tysięcy) udziałów – wkładem pieniężnym, -----
- 12) 5.700 (pięć tysięcy siedemset) udziałów - wkładem pieniężnym, -----
- 13) 1.500 (jeden tysiąc pięćset) udziałów – wkładem pieniężnym, -----
- 14) 31.113 (trzydzieści jeden tysięcy sto trzynaście) udziałów – wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości gruntowych, w tym: 11.898 udziałów wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka numer 40/2 (czterdzieści łamane przez dwa) z obrębu 6-13-11 o powierzchni 5.863 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Połczyńskiej nr 88 w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/00516011/4, o wartości 11.898.000,00 zł (słownie: jedenaście milionów osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100) oraz 19.215 udziałów wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka numer 25/2 (dwadzieścia pięć łamane przez dwa) z obrębu 7-06-02 o powierzchni 11.485 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. gen. K.S. Rudnickiego w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/00287597/0, o wartości 19.215.000,00 zł (słownie: dziewiętnaście milionów dwieście piętnaście tysięcy złotych 00/100), -----
- 15) 4.800 (cztery tysiące osiemset) udziałów – wkładem pieniężnym. -----

## § 9

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących udziałów albo ustanowienie nowych udziałów. Pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, może być dokonane wkładem pieniężnym lub niepieniężnym (aportem).-----



2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 250.000.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów złotych 00/100) w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku nie stanowi zmiany Aktu Założycielskiego Spółki. -----
3. Przed podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przez m.st. Warszawę wkładem niepieniężnym w postaci nieruchomości gruntowej, Zarząd jest zobowiązany do przedstawienia Zgromadzeniu Wspólników pisemnej deklaracji zawierającej określenie liczby i parametrów mieszkań, które zostaną przekazane przez m.st. Warszawę najemcom, którzy nie będą zobowiązani do zapłaty Spółce kwoty partycypacji. -----

### **§ 10**

1. Wspólnik może mieć więcej niż 1 (jeden) udział. -----
2. Wszystkie udziały są równe i niepodzielne. -----
3. Na każdy udział przypada 1 (jeden) głos. -----

### **§ 11**

1. Wspólnik może zostać zobowiązany do dokonania dopłat w wysokości nieprzekraczającej dziesięciokrotności wartości nominalnej posiadanych udziałów.
2. Wysokość i terminy dopłat oznaczone są uchwałą Zgromadzenia Wspólników. ----

### **§ 12**

1. Udziały są zbywalne i mogą być zastawiane lub oddawane w użytkowanie. Zbycie, oddanie w użytkowanie lub zastawienie udziałów wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. -----
2. W przypadku, gdy m.st. Warszawa jest jednym ze wspólników w Spółce, zbycie udziałów wymaga zachowania następujących warunków:-----
  - 1) m.st. Warszawa przysługuje prawo pierwokupu udziałów;-----
  - 2) wspólnik, inny niż m.st. Warszawa, zamierzający zbyć swoje udziały, o swym zamiarze zawiadamia Zarząd listem poleconym za pisemnym potwierdzeniem odbioru. Zawiadomienie to winno zawierać wskazanie osoby kupującej, ilość udziałów przeznaczonych do zbycia i kwotę zbycia, jak również cenę za każdy udział;-----

- 3) w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia Zarząd przesyła je m.st. Warszawa;-----
- 4) m.st. Warszawa jest uprawnione do nabycia wszystkich lub niektórych udziałów po cenie i na warunkach określonych w zawiadomieniu. Termin złożenia stosownego oświadczenia woli przez m.st. Warszawa wynosi 90 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W przypadku nie złożenia oświadczenia w tym terminie, wspólnik ma prawo zbyć udziały osobie trzeciej po cenie przedstawionej w zawiadomieniu.-----
3. Każde zbycie udziałów, ustanowienie zastawu lub użytkowania udziału powinno być zgłaszane Spółce. Do zgłoszenia należy dołączyć dowód przejścia udziałów bądź ustanowienia zastawu lub użytkowania udziału.-----

### **§ 13**

1. Udziały mogą być umarzone na podstawie uchwał Zgromadzenia Wspólników, poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki lub z czystego zysku Spółki. Umorzenie udziałów poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki może w szczególności nastąpić w celu pokrycia strat Spółki. -----
2. Udziały mogą być umorzone za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziałów przez Spółkę (umorzenie dobrowolne) bądź bez zgody wspólnika (umorzenie przymusowe). -----
3. Umorzenie przymusowe następuje w przypadku:-----
  - 1) popełnienia przez wspólnika przestępstwa na szkodę Spółki, stwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądowym,-----
  - 2) konieczności pokrycia strat Spółki, w tym przypadku umorzenie powinno nastąpić proporcjonalnie do posiadanych udziałów.-----
4. Umorzenie przymusowe następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników, podjętej większością 2/3 (dwóch trzecich) ważnie oddanych głosów. Uchwała powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia i wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi oraz powinna zawierać uzasadnienie. -----
5. Z tytułu umorzonych udziałów wspólnikowi przysługuje wynagrodzenie, które w przypadku umorzenia przymusowego nie może być niższe od wartości

przypadających na jego udziały aktywów netto wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między wspólników. Za zgodą wspólnika umorzenie może nastąpić bez wynagrodzenia.-----

#### **IV. ORGANY SPÓŁKI**

##### **§ 14**

Organami Spółki są: -----

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

#### **ZARZĄD**

##### **§ 15**

1. Zarząd składa się z jednego do trzech członków. -----
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu oraz wyznacza Prezesa Zarządu. -----
3. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji, która trwa trzy lata. -----
4. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia przez nich funkcji. -----
5. Mandat członka Zarządu powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu.
6. Mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Zarządu. -----
7. Członek Zarządu składa pisemną rezygnację Spółce oraz do czasu gdy m.st. Warszawa pozostaje jedynym wspólnikiem, informuje o niej pisemnie Prezydenta m.st. Warszawy. -----

8. Członkowie Zarządu są powoływani spośród osób, które spełniają wymagania określone w uchwale Zgromadzenia Wspólników, o której mowa w § 34 pkt 26) oraz przepisach prawa.-----

### **§ 16**

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. -----
2. Prawo członka Zarządu do prowadzenia spraw Spółki i reprezentowania Spółki dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki. Prawa członka Zarządu do reprezentowania Spółki nie można ograniczyć ze skutkiem prawnym wobec osób trzecich. -----
3. Wobec Spółki członkowie Zarządu podlegają ograniczeniom ustanowionym w Kodeksie spółek handlowych, w Akcie Założycielskim Spółki oraz w uchwałach Zgromadzenia Wspólników. -----

### **§ 17**

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnionych jest dwóch członków Zarządu działających łącznie albo członek Zarządu działający łącznie z prokurentem. -----
2. W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest członek Zarządu samodzielnie. -----
3. Zarząd albo osoba przez niego wyznaczona dokonuje za Spółkę, jako pracodawcę, czynności w sprawach z zakresu prawa pracy.-----

### **§ 18**

1. W Spółce może być ustanowiona wyłącznie prokura łączna. -----
2. Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich członków Zarządu, odwołać prokurę może każdy członek Zarządu. -----

### **§ 19**

1. Zarząd odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej niż dwa razy w miesiącu. -----

2. Posiedzenia Zarządu zwołuje i przewodniczy im Prezes Zarządu, a w przypadku niemożności zwołania lub przewodniczenia przez Prezesa Zarządu, osoba przez niego wskazana spośród członków Zarządu. W przypadku braku wskazania, osobę taką wyznacza, na wniosek członka Zarządu, Rada Nadzorcza. -----
3. Dla ważności posiedzenia Zarządu wymagana jest obecność co najmniej połowy składu Zarządu. -----
4. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu. -----
5. W posiedzeniu Zarządu można uczestniczyć przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----
6. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość. -----
7. Uchwały Zarządu mogą być podjęte także mimo braku formalnego zwołania posiedzenia, jeśli wszyscy członkowie Zarządu są obecni i nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu dotyczącego odbycia posiedzenia.-----
8. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. -----
9. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. -----

## **§ 20**

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. -----

## **§ 21**

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu oraz w sporze z nim, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Rada Nadzorcza może upoważnić Przewodniczącego lub innego członka Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółki w umowie między Spółką a członkiem Zarządu oraz w sporze z nim. -----

## **§ 22**

1. Członek Zarządu nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej, jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej, bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej, jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania przez członka Zarządu, co najmniej 10 % udziałów albo akcji tej spółki albo prawa do powoływania co najmniej jednego członka jej Zarządu.-----
2. Każdy z członków Zarządu jest zobowiązany do informowania Rady Nadzorczej o zamiarze pełnienia funkcji w organach innej spółki handlowej oraz nabycia udziałów albo akcji w innej spółce handlowej, z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem przed dokonaniem stosownej czynności, a w przypadku nabycia akcji w obrocie publicznym – w terminie 14 dni od dnia ich nabycia. -----

## **§ 23**

1. Zarząd jest zobowiązany sporządzić, w ciągu trzech miesięcy od dnia bilansowego, sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności jednostki za ubiegły rok obrotowy, a następnie poddać je badaniu przez biegłego rewidenta. Zarząd jest zobowiązany do przekazania Radzie Nadzorczej sprawozdań wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta oraz swoim wnioskiem dotyczącym przeznaczenia zysku albo pokrycia straty do oceny, a następnie przedstawić Zwyczajnemu Zgromadzeniu Wspólników w celu zatwierdzenia.-----
2. Zarząd jest zobowiązany przygotować oraz przedłożyć Zgromadzeniu Wspólników do zatwierdzenia, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, roczny plan gospodarczy Spółki, nie później niż w terminie do 30 listopada roku poprzedzającego rok obrotowy, którego ma dotyczyć. -----
3. Zarząd sporządza plany wieloletnie oraz strategię Spółki. -----
4. Zarząd zobowiązany jest sporządzić i przedstawić wspólnikom, z zastrzeżeniem ust. 5, w ciągu sześciu tygodni od końca każdego kwartału, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej, kwartalne sprawozdanie z realizacji rocznego planu gospodarczego uwzględniające istotne wydarzenia, jakie miały miejsce w Spółce,

- osiągnięte wyniki finansowe, stopień zaawansowania wykonywanych inwestycji oraz występujące zagrożenia. -----
5. Kwartalne sprawozdanie z realizacji planu gospodarczego, o którym mowa w ust. 4, za IV kwartał każdego roku należy przedstawić wspólnikom, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej w terminie ośmiu tygodni od końca IV kwartału. -----
  6. Zarząd jest zobowiązany sporządzić po zakończeniu każdego kwartału sprawozdanie F-01 oraz przedłożyć je wspólnikom w terminie przypisanym dla sprawozdawczości Głównego Urzędu Statystycznego. -----
  7. Zarząd jest zobowiązany przedłożyć wspólnikom dane ekonomiczno-finansowe Spółki, w terminie do dnia 20 każdego miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczą, za wyjątkiem danych ekonomiczno-finansowych za grudzień, które mogą zostać złożone w terminie obowiązującym dla złożenia sprawozdania F-01 za IV kwartał. -----
  8. Zarząd ustala stawki czynszu za najem lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych, powierzchni przeznaczonych na reklamę zewnętrzną oraz innych powierzchni komercyjnych znajdujących się w zasobach Spółki. -----

## **§ 24**

Określone przez Zarząd zasady i tryb zawierania umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem, o których mowa w § 6 pkt 1 i 2 wymagają zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników. -----

## **RADA NADZORCZA**

### **§ 25**

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków. -----
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji. Wspólna kadencja członków Rady Nadzorczej trwa trzy lata. -----
3. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia przez nich funkcji. -----

4. Mandat członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem danej kadencji wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Rady Nadzorczej. -----
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Rady Nadzorczej. -----

## **§ 26**

1. Członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącą Rady Nadzorczej, powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników. -----
2. Wszyscy lub poszczególni członkowie Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczący Rady Nadzorczej, mogą być w każdym czasie, bez podania przyczyny, odwołani przez Zgromadzenie Wspólników. -----
3. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej powoływani są spośród osób, które spełniają wymogi, o których mowa w art. 19 ust. 1 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. -----
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej przed powołaniem zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia o: -----
  - 1) nie występowaniu okoliczności uniemożliwiających - stosownie do obowiązujących przepisów, w tym postanowień Aktu Założycielskiego Spółki - powołanie go w skład Rady Nadzorczej, -----
  - 2) przyjęciu obowiązku kształtowania w Spółce wynagrodzenia Zarządu, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.-----

## **§ 27**

1. Członkowi Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie bez względu na liczbę formalnie zwołanych posiedzeń. -----
2. Wynagrodzenie nie przysługuje za ten miesiąc, w którym członek Rady Nadzorczej nie był obecny na zwołanym posiedzeniu z powodów nieusprawiedliwionych. O usprawiedliwieniu lub nie usprawiedliwieniu nieobecności członka Rady Nadzorczej na jej posiedzeniu decyduje Rada Nadzorcza w formie uchwały. -----



## **§ 28**

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności, a także wykonuje inne kompetencje przewidziane Kodeksem spółek handlowych i innymi przepisami prawa oraz Aktem Założycielskim Spółki. -----
2. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak, po podjęciu uchwały, delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych na czas oznaczony. Upoważniony członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany do składania Radzie Nadzorczej pisemnego sprawozdania z wykonywanych czynności. -----

## **§ 29**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz w miesiącu. -----
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. W przypadku złożenia wniosku o zwołanie posiedzenia przez Zarząd lub, gdy takie żądanie złoży członek Rady Nadzorczej, posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane najpóźniej w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku lub żądania. -----
3. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z ust. 2, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad. -----
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej można uczestniczyć przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.-----
5. Z zastrzeżeniem ust. 6 i 7, uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte, jeżeli na posiedzeniu obecna jest przynajmniej połowa jej członków, a wszyscy członkowie zostali zaproszeni na posiedzenie, co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia. Z ważnych powodów Przewodniczący może skrócić wyżej wymieniony termin do dwóch dni. -----
6. Członek Rady Nadzorczej może brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu

- w tym trybie nie może dotyczyć spraw wprowadzanych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----
7. Rada Nadzorcza może również podejmować uchwały w trybie pisemnym (obiegowym) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W takim przypadku uchwała jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w podejmowaniu uchwały.-----
  8. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. W przypadku równości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
  9. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane. -----
  10. Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani w trakcie trwania mandatu, a także w okresie 3 lat po jego ustaniu, do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji związanych z wykonywaniem obowiązków członka Rady. -----
  11. Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej oraz obowiązki członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Pracy Rady Nadzorczej, zatwierdzany przez Zgromadzenie Wspólników. -----

### **§ 30**

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności: -----
  - 1) ocena sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności jednostki oraz wniosku Zarządu dotyczącego przeznaczenia zysku albo pokrycia straty Spółki za ubiegły rok obrotowy, -----
  - 2) składanie Zgromadzeniu Wspólników sprawozdania z wyników oceny dokumentów i sprawozdań, o których mowa w pkt 1), -----
  - 3) składanie Zgromadzeniu Wspólników wniosków dotyczących udzielenia członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
  - 4) wybór biegłego rewidenta badającego roczne sprawozdanie finansowe Spółki, -----
  - 5) składanie Zgromadzeniu Wspólników pisemnego sprawozdania z kontroli przeprowadzonych w Spółce, -----

- 6) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, wyznaczanie Prezesa Zarządu oraz określanie zakresu obowiązków poszczególnych członków Zarządu, -----
- 7) zawieszanie w czynnościach, z ważnych powodów, członka Zarządu lub całego Zarządu, a także delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania obowiązków członków Zarządu, którzy zostali odwołani, zawieszani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich funkcji, -----
- 8) wykonywanie czynności, o których mowa w § 21 i § 22, -----
- 9) wykonywanie wskazanych przepisami prawa czynności związanych z kształtowaniem wynagrodzeń członków Zarządu oraz ustalaniem ich wysokości, -----
- 10) weryfikacja wniosku członków Zarządu dotyczącego wynagrodzenia zmiennego dla członków Zarządu i określenie jego kwoty, -----
- 11) udzielanie zgody na czynności Zarządu, których przedmiotem jest: -----
  - a) rozporządzanie mieniem Spółki o wartości księgowej przekraczającej 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych 00/100) brutto, a nie przekraczającej 600.000,00 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych 00/100) brutto, -----
  - b) nabywanie przez Spółkę rzeczowych aktywów trwałych w rozumieniu ustawy o rachunkowości o wartości przekraczającej 300.000,00 zł, ---- (słownie: trzysta tysięcy złotych 00/100) brutto, a nie przekraczającej 600.000,00 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych 00/100) brutto, -----
  - c) zaciąganie przez Spółkę zobowiązań o wartości przekraczającej 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) brutto, a nieprzekraczającej 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100) brutto, -----
  - d) udzielanie przez Spółkę poręczeń lub gwarancji w przypadku, gdy suma już udzielonych w danym roku obrotowym poręczeń i gwarancji danemu podmiotowi wynosi co najmniej 30.000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100), a nie przekracza 60.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100), -----

- e) oddanie mienia Spółki do używania innym podmiotom na podstawie jakiegokolwiek tytułu na okres dłuższy niż trzy lata albo na czas nieoznaczony, w przypadku, gdy przewidywany okres wypowiedzenia wynosi co najmniej sześć miesięcy, z wyłączeniem umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych oraz powierzchni przeznaczonych na instalację urządzeń technicznych, -----
- f) udzielanie poręczeń wekslowych powyżej 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100), a nie przekraczających 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100),-----
- g) zawarcie przez Spółkę umowy, której zamiarem jest darowizna lub zwolnienie z długu, o wartości przekraczającej równowartość kwoty 2.500,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset złotych 00/100), -----
- h) lokowanie wolnych środków finansowych w instrumenty finansowe, za wyjątkiem: -----
  - i) rachunków bankowych w bankach mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, -----
  - ii) skarbowych papierów wartościowych,-----
  - iii) obligacji emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego, ---
- i) ustanowienie służebności przesyłu w związku z inwestycjami realizowanymi przez Spółkę, -----
- 12) opiniowanie celowości utworzenia funduszy celowych i regulaminów gospodarowania nimi w Spółce, -----
- 13) opiniowanie głównych kierunków polityki i strategii Spółki oraz wieloletnich planów gospodarczych Spółki, -----
- 14) opiniowanie projektów rocznych planów gospodarczych Spółki, -----
- 15) opiniowanie wszelkich spraw wnoszonych przez Zarząd pod obrady Zgromadzenia Wspólników, z zastrzeżeniem § 35, -----
- 16) zatwierdzanie następujących regulaminów: -----
  - a) Regulaminu Pracy Zarządu,-----
  - b) Regulaminu Organizacyjnego, -----

- c) Regulaminu określającego zasady korzystania ze środków infrastruktury biurowej, sprzętowej i organizacyjnej służącej świadczeniu usług zarządzania przez Członków Zarządu,-----
- 17) określanie zasad zbywania nieruchomości Spółki oraz zatwierdzanie regulaminów zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności gruntu, -----
- 18) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej. -----
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana do bieżącego przekazywania wspólnikowi kopii protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej i uchwał Rady Nadzorczej, niezwłocznie po ich przyjęciu. -----
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana do niezwłocznego przekazywania informacji o swoich działaniach w zakresie: -----
- 1) powoływania, odwoływania albo zawieszania w czynnościach członków Zarządu, -----
- 2) delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu. -----
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana do bieżącego przekazywania wspólnikowi informacji o pojawiających się istotnych problemach w działalności Spółki, w tym w przypadku podejrzenia, że działania podejmowane przez Zarząd Spółki mogą być ze szkodą dla Spółki. -----
5. Rada Nadzorcza jest zobowiązana, z zastrzeżeniem ust. 6, do składania wspólnikowi kwartalnego „Kwestionariusza Informacyjnego spółki z udziałem m.st. Warszawy”, w terminie do ostatniego dnia miesiąca, następującego po kwartale, którego dotyczy. -----
6. Rada Nadzorcza jest zobowiązana do składania wspólnikowi kwartalnego „Kwestionariusza Informacyjnego spółki z udziałem m.st. Warszawy” za IV kwartał, w terminie do końca lutego następnego roku. -----
7. Z wykonania czynności, o których mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza składa corocznie pisemne sprawozdanie Zgromadzeniu Wspólników. -----

## ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

### § 31

1. Zgromadzenia Wspólników mogą być zwyczajne albo nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd dla rozpatrzenia spraw wymagających niezwłocznego rozstrzygnięcia, z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej albo na żądanie wspólnika lub wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 kapitału zakładowego Spółki. Wniosek lub żądanie należy złożyć Zarządowi na piśmie najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. -----
4. Ust. 3 stosuje się odpowiednio do umieszczania poszczególnych spraw w porządku obrad Zgromadzenia Wspólników. -----
5. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 2 oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania stosownego wniosku Rady Nadzorczej lub żądania uprawnionego wspólnika lub wspólników. -----

### § 32

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, o ile Kodeks spółek handlowych lub Akt Założycielski Spółki nie stanowią inaczej. -----
2. Uchwała dotycząca zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, zwiększająca świadczenia wspólników lub uszczuplająca prawa udziałowe, bądź prawa przyznane osobiście poszczególnym wspólnikom jest ważna, jeżeli głosują za nią wszyscy wspólnicy, których ta uchwała dotyczy. -----

### **§ 33**

1. Z zastrzeżeniem ust. 3, Zgromadzenie Wspólników może powziąć uchwały, jeżeli wszyscy wspólnicy zostali prawidłowo powiadomieni o jego zwołaniu. -----
2. W sprawach nie objętych porządkiem obrad Zgromadzenie Wspólników nie może powziąć uchwały, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. -----
3. Zgromadzenie Wspólników może powziąć uchwały pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----
4. Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Wspólników osobiście lub przez swoich pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do księgi protokołów. -----
5. Członek Zarządu i pracownik Spółki nie mogą być pełnomocnikami na Zgromadzeniu Wspólników. -----
6. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem wyjątków, o których mowa w Kodeksie spółek handlowych. -----
7. Z przebiegu Zgromadzenia Wspólników sporządza się protokół, który jest podpisywany przez przewodniczącego zgromadzenia i protokolanta. -----
8. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki. -----

### **§ 34**

Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwały w szczególności w następujących sprawach: -----

- 1) rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności jednostki za ubiegły rok obrotowy, -----
- 2) przeznaczenia zysku lub pokryciu straty za ubiegły rok obrotowy Spółki, z zastrzeżeniem § 7, -----
- 3) udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
- 4) postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----

- 5) powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej, -----
- 6) ustalenia zasad kształtowania oraz wysokości wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, -----
- 7) wykonywania wskazanych przepisami prawa czynności związanych z ustalaniem zasad kształtowania wynagrodzenia członków Zarządu, -----
- 8) przystąpienia do stowarzyszenia lub organizacji oraz wystąpienia z nich, -----
- 9) dalszego istnienia Spółki w przypadku, gdy bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowego oraz połowy kapitału zakładowego Spółki, -----
- 10) udzielanie zgody na czynności Zarządu, których przedmiotem jest: -----
  - a) rozporządzanie mieniem Spółki o wartości księgowej przekraczającej 600.000,00 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych 00/100) brutto, -----
  - b) nabywanie przez Spółkę rzeczowych aktywów trwałych w rozumieniu ustawy o rachunkowości o wartości przekraczającej 600.000,00 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych 00/100) brutto, -----
  - c) zaciąganie przez Spółkę zobowiązań o wartości przekraczającej 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100) brutto, -----
  - d) udzielanie przez Spółkę poręczeń lub gwarancji w przypadku, gdy suma już udzielonych w danym roku obrotowym poręczeń i gwarancji danemu podmiotowi przekracza 60.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100), -----
  - e) udzielanie poręczeń wekslowych powyżej 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100), -----
  - f) zawieranie umów na czas określony powyżej dziesięciu lat, których przedmiotem jest korzystanie z mienia, rzeczy lub praw jakie posiada Spółka,
  - g) wystawianie weksli niezupełnych,-----
- 11) ustanowienie hipoteki na nieruchomości Spółki, -----
- 12) zbywania lub nabywania przez Spółkę nieruchomości, użytkownia wieczystego, udziału w nieruchomości oraz ustanowienia na nich ograniczonych praw rzeczowych, z wyłączeniem służebności przesyłu w związku z inwestycjami realizowanymi przez Spółkę, -----



- 13) zbywania, zastawiania lub oddania w użytkowanie udziałów w Spółce, -----
- 14) zbywania lub wydzierżawiania przedsiębiorstwa Spółki, jego zorganizowanej części oraz ustanawiania na nich ograniczonych praw rzeczowych, -----
- 15) podwyższania lub obniżania kapitału zakładowego Spółki, -----
- 16) umarzania udziałów oraz określania sposobu i warunków umorzenia, -----
- 17) zmian Aktu Założycielskiego Spółki, -----
- 18) połączenia, podziału lub rozwiązania Spółki, -----
- 19) utworzenia lub znoszenia oddziałów i przedsiębiorstw Spółki, jak również tworzenia i znoszenia oddziałów, filii i przedstawicielstw Spółki, -----
- 20) utworzenia nowej spółki, przystąpienia i warunków przystąpienia do innej spółki oraz wystąpienia z niej, -----
- 21) zatwierdzania rocznych planów gospodarczych Spółki, -----
- 22) zatwierdzania wieloletnich planów Spółki oraz strategii Spółki, -----
- 23) zatwierdzania następujących regulaminów: -----
  - a) Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej, -----
  - b) Regulaminów, o których mowa w § 37 ust. 4, -----
- 24) tworzenia funduszy celowych i zatwierdzania regulaminów gospodarowania nimi w Spółce, -----
- 25) zawarcia przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu Spółki, Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób, -----
- 26) określania wymogów jakie powinni spełnić kandydaci na stanowisko członka Zarządu, zgodnie z art. 22 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym, w związku z art. 10a ust. 7 ustawy o gospodarce komunalnej, --
- 27) określenia wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu lub na Zgromadzeniu Wspólników spółek, w których Spółka posiada akcje lub udziały, w sprawach: -----
  - a) zmiany statutu lub umowy spółki, -----
  - b) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego, -----
  - c) połączenia, przekształcenia lub podziału spółki, -----

- d) zbycia, nabycia, objęcia i obciążenia akcji lub udziałów, z określeniem warunków i trybu czynności, za wyjątkiem nabycia akcji lub udziałów za wierzytelności spółki w wyniku postępowań układowych lub ugodowych, --
  - e) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego i nabycia oraz zbycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości, jeżeli ich wartość przekracza kwotę 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100), -----
  - f) rozwiązania i likwidacji spółki, -----
  - g) powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej, -----
  - h) określenia sposobu powoływania członków Zarządu, -----
- 28) ustalania stawek czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach Spółki, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z budową, z zastrzeżeniem postanowień art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, -----
- 29) wyrażania zgody na wyodrębnienie na własność lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach lokalowych Spółki, wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 4b ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, -----
- 30) innych, zastrzeżonych do kompetencji Zgromadzenia Wspólników, określonych w niniejszym Akcie Założycielskim Spółki lub Kodeksie spółek handlowych lub innych przepisach prawa. -----

### **§ 35**

Wszystkie sprawy przeznaczone do rozpatrzenia przez Zgromadzenie Wspólników wnoszone są przez Zarząd, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem rozpoznawanych w trybie art. 239 i art. 240 Kodeksu spółek handlowych oraz spraw osobowych dotyczących Rady Nadzorczej. -----

## V. GOSPODARKA SPÓŁKI

### § 36

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----
2. Pierwszy rok obrotowy Spółki trwał od dnia wpisu Spółki do rejestru do dnia 31 grudnia 2000 roku, następne pokrywają się z latami kalendarzowymi. -----

### § 37

1. Spółka może tworzyć następujące kapitały i fundusze: -----
  - 1) kapitał zapasowy, -----
  - 2) kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny, -----
  - 3) pozostałe kapitały rezerwowe, -----
  - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,-----
  - 5) fundusz remontowy. -----
2. O użyciu kapitału zapasowego i kapitałów rezerwowych rozstrzyga Zgromadzenie Wspólników, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wskazanej w sprawozdaniu finansowym. -----
3. Spółka może, na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników, tworzyć i znosić fundusze celowe i pozostałe kapitały rezerwowe na początku i w trakcie roku obrotowego. -----
4. Sposób gospodarowania funduszami celowymi Spółki określają regulaminy uchwalone przez Zarząd, zaopiniowane przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników. -----

### § 38

Jeżeli bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowego oraz połowy kapitału zakładowego Spółki, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. -----

## **§ 39**

Zarząd jest zobowiązany przedkładać wspólnikowi informacje odnośnie istotnych ryzyk związanych z funkcjonowaniem Spółki, w zakresie i terminach uzgodnionych ze wspólnikiem. -----

## **VI. KRYTERIA I TRYB WYNAJMU MIESZKAŃ**

### **A. KRYTERIA I TRYB PRZEZNACZANIA MIESZKAŃ DLA KONKRETYCH NAJEMCÓW**

## **§ 40**

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Spółki są wynajmowane: -----
  - a) podmiotom wymienionym w § 5 ust. 7 pkt 1, 2 lub 4, -----
  - b) osobom fizycznym, o których mowa w § 6 pkt 1, z którymi Spółka zawarła umowę partycypacji, po zakwalifikowaniu w toku przeprowadzonego naboru. -----
2. Łączny dochód gospodarstwa domowego osób wskazanych w § 5 ust. 7 pkt 1 lit. a) nie może być niższy niż podstawowe kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy określone w uchwale Rady m.st. Warszawy w sprawie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. -----
3. Osoby wskazane w § 6 pkt 1 muszą spełniać kryteria z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów Spółki, a jednocześnie łączny dochód ich gospodarstwa domowego nie może być niższy niż dochód liczony w sposób określony w tej ustawie przy zastosowaniu wskaźnika 0,4. -----
4. W przypadku pozostałych podmiotów, dodatkowe kryteria ustala m.st. Warszawa. –

## **§ 41**

Spółka zawiera z m.st. Warszawa umowę, w której zostaną określone lokale do zagospodarowania w sposób wskazany w § 5 ust. 7. -----

**B. TRYB POSTĘPOWANIA KWALIFIKACYJNEGO DLA OSÓB FIZYCZNYCH**  
**(§ 6 pkt 1) – NOWO ZASIEDLANE BUDYNKI**

**§ 42**

1. Zarząd rozpoczyna nabór wniosków nie wcześniej niż po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę. -----
2. Podmioty, o których mowa w § 6 pkt 1 ubiegające się o najem lokalu w Spółce obowiązane są do zapłaty partycypacji. -----
3. Wnioski rozpoznawane są przez Komisję Kwalifikacyjną składającą się z 3 do 5 członków powołanych uchwałą Zarządu. -----
4. W skład Komisji Kwalifikacyjnej wchodzi: -----
  - 1) przedstawiciel lub przedstawiciele Spółki wskazani przez Zarząd;-----
  - 2) osoba wskazana przez właściwą w sprawach polityki lokalowej jednostkę organizacyjną Urzędu m.st. Warszawy,-----
  - 3) osoba wskazana przez Urząd Dzielnicy m.st. Warszawy, na obszarze którego Spółka realizuje inwestycję.-----
5. Członkiem Komisji Kwalifikacyjnej nie może być członek Rady Nadzorczej. -----
6. W uchwale o powołaniu Komisji Kwalifikacyjnej Zarząd wyznacza jej Przewodniczącego. Przewodniczący organizuje i kieruje pracami Komisji Kwalifikacyjnej oraz zwołuje jej posiedzenia. -----
7. Szczegółowy sposób postępowania z kwalifikowaniem do najmu i ubieganiem się o najem lokali przez osoby wskazane w § 6 pkt 1 oraz tryb pracy Komisji Kwalifikacyjnej określają akty wewnętrzne Spółki, w tym zasady zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem, o których mowa w § 24. ---

**§ 43**

1. Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego określają akty wewnętrzne Spółki. -----
2. Każdy wniosek otrzymuje numer porządkowy, zgodnie z kolejnością jego wpłynięcia.
3. Zarząd sporządza listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem numerów porządkowych poszczególnych wniosków.

4. Listę, o której mowa w ust. 3, Zarząd podaje do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółki, a także na stronach internetowych Spółki. Jednocześnie Zarząd informuje, że uwzględnienie na liście nie oznacza obowiązku zawarcia przez Zarząd umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami znajdującymi się na liście. -----

#### **§ 44**

1. Zarząd ustala termin rozpatrzenia przez Komisję Kwalifikacyjną wniosków osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 43 ust. 3 oraz termin sporządzenia przez Komisję Kwalifikacyjną listy osób zakwalifikowanych do zawarcia ze Spółką umowy o najem lokalu mieszkalnego (Listy Podstawowej) i listy osób spełniających kryteria, a które nie znalazły się na Liście Podstawowej (Listy Rezerwowej). -----
2. Informację o terminach, o których mowa w ust. 1, Zarząd podaje do publicznej wiadomości w trybie, o którym mowa w § 43 ust. 4.-----
3. Z ważnych powodów Zarząd może zmienić terminy, o których mowa w ust. 1. Informację o zmianie terminów podaje się do publicznej wiadomości w trybie, o którym mowa w § 43 ust. 4.-----

#### **§ 45**

1. Komisja Kwalifikacyjna odrzuca wnioski niekompletne oraz niespełniające kryteriów.
2. Komisja Kwalifikacyjna sporządza Listę Podstawową i Listę Rezerwową z zastrzeżeniem § 45 ust. 4 i 7. Listy te nie podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd. ---
3. Listę Podstawową i Listę Rezerwową podaje się do publicznej wiadomości. § 43 ust. 4 stosuje się odpowiednio. Ponadto Zarząd, w imieniu Spółki, niezwłocznie zawiadamia osoby, które znalazły się na Liście Podstawowej albo na Liście Rezerwowej. -----
4. Kolejność osób fizycznych, o których mowa w § 6 pkt 1, na Liście Podstawowej i Liście Rezerwowej ustalana jest na podstawie sumy punktów wynikających z poniższych kategorii: -----
  - 1) 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, -----
- 2) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna, która ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym albo równoważnym – 1 pkt, -----
  - 3) wszystkie pełnoletnie osoby w gospodarstwie domowym wnioskodawcy są wychowankami pieczy zastępczej, a żadna z nich nie ukończyła 30 roku życia do dnia złożenia wniosku – 3 pkt, -----
  - 4) wnioskodawca wychowuje przynajmniej troje własnych lub przysposobionych dzieci - 3 pkt, -----
  - 5) wnioskodawca jest partycypantem i najemcą lokalu w zasobach Spółki z zastrzeżeniem ust. 6 – 4 pkt, -----
  - 6) pozostałe osoby – 0 pkt. -----
5. Przez dziecko, o którym mowa w ust. 4 pkt 4, 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 lub -----
  - 3) legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, a w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje jej świadczenie pielęgnacyjne lub specjalny zasiłek opiekuńczy albo zasiłek dla opiekuna, o którym mowa w ustawie z dnia 4 kwietnia 2014 r. o ustaleniu i wypłacie zasiłków dla opiekunów. -----
6. Punkty, o których mowa w ust. 4 pkt 5) uprawniające do pierwszeństwa, są naliczane pod warunkiem, że spełnione są łącznie następujące warunki: -----
- 1) dotychczasowa umowa najmu została zawarta co najmniej na 5 lat przed dniem ogłoszenia naboru; -----
  - 2) przez okres 3 lat przed dniem ogłoszenia naboru wnioskodawca nie zalegał z zapłatą czynszu i innych opłat za wynajmowany lokal przez okres dłuższy niż 3 miesiące; -----
  - 3) wnioskodawca oświadczy, że obecnie wynajmowany lokal zostanie zwrócony do Spółki. -----
7. Jeżeli liczba punktów, o których mowa w ust. 4 nie pozwala na ustalenie kolejności wniosków na Liście Podstawowej i Rezerwowej, to kolejność tę ustala się w oparciu o wynik losowania, przy zachowaniu zasad pierwszeństwa, przeprowadzony zgodnie

z zasadami zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem, o których mowa w § 24. -----

#### **§ 46**

1. Osobom znajdującym się na liście, o której mowa w § 43 ust. 3, a które nie znalazły się na Liście Podstawowej bądź na Liście Rezerwowej przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w siedzibie Spółki Listy Podstawowej i Rezerwowej. -----
2. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą na jej najbliższym posiedzeniu, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia jego złożenia. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca rozpatrzenia odwołania jest ostateczna. -----
3. Spółka zawiadamia pisemnie Komisję Kwalifikacyjną oraz osoby, które złożyły do Rady Nadzorczej odwołanie, o treści uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej jego rozpatrzenia w terminie 7 dni od dnia jej powzięcia. -----

#### **§ 47**

1. Po rozpatrzeniu przez Radę Nadzorczą odwołań, Komisja Kwalifikacyjna – zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej dotyczącymi rozpatrzenia odwołań – sporządza ostateczną Listę Podstawową i ostateczną Listę Rezerwową. § 43 ust. 4 stosuje się odpowiednio. -----
2. W przypadku niemożności zawarcia z jakichkolwiek 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 kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, jest ona zastępowana pierwszą z osób znajdujących się na Liście Rezerwowej. -----
3. Jeżeli liczba osób znajdujących się na Liście Podstawowej, z uwzględnieniem ust. 2, jest mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach realizowanej inwestycji, Zarząd może przeprowadzić uzupełniające postępowanie kwalifikacyjne z zachowaniem postanowień § 40 - 47 niniejszego Aktu. -----



## **C. TRYB POSTĘPOWANIA KWALIFIKACYJNEGO DLA OSÓB FIZYCZNYCH – LOKALE ZWALNIANE PRZEZ NAJEMCÓW**

### **§ 48**

W przypadku lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców stosuje się odpowiednio przepisy § 40 – 47 z wyłączeniem pierwszeństw, o których mowa w § 45 ust. 4. -----

## **D. ZAMIANA MIESZKANIA**

### **§ 49**

1. Partycypanci ubiegający się o wzajemną zamianę mieszkań w ramach zasobów mieszkaniowych Spółki składają odpowiedni wniosek do Zarządu. -----
2. Sposób postępowania w sprawach wniosków osób ubiegających się o zamianę lokali określają akty wewnętrzne Spółki, w tym zasady zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem. -----

## **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 50**

Organizację Spółki określa Regulamin Organizacyjny, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. -----

### **§ 51**

1. Zarząd zobowiązany jest każdorazowo, po dokonaniu zmian Aktu Założycielskiego Spółki, przygotować jego jednolity tekst i dołączyć go do wniosku o wpis do rejestru zmiany Aktu Założycielskiego Spółki. -----
2. Zarząd składa w Krajowym Rejestrze Sądowym roczne sprawozdanie finansowe Spółki, opinię biegłego rewidenta, odpis uchwały Zgromadzenia Wspólników o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i podziale zysku lub pokryciu straty oraz sprawozdanie z działalności jednostki, w ciągu piętnastu dni po terminie zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników rocznego sprawozdania finansowego Spółki; jeżeli nie zostało ono zatwierdzone w terminie sześciu

miesiący od dnia bilansowego, to należy je złożyć w ciągu piętnastu dni po tym terminie. -----

## **§ 52**

1. Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub w innych przypadkach przewidzianych przez obowiązujące w tym zakresie przepisy.
2. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji Spółki, z datą wykreślenia Spółki z rejestru sądowego. Likwidację Spółki prowadzi się pod firmą Spółki z dodaniem oznaczenia „w likwidacji”. -----
3. Likwidatorami są członkowie Zarządu albo osoby ustanowione uchwałą Zgromadzenia Wspólników bądź ustanowione przez sąd. Likwidatorzy, za wyjątkiem likwidatorów ustanowionych przez sąd, mogą być odwołani w każdym czasie. -----
4. Podział między wspólników majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem sześciu miesięcy od daty ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. -----
5. Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się między wspólników w stosunku do posiadanych udziałów, z wyjątkiem majątku wniesionego do spółki przez m.st. Warszawę tytułem aportu, który zostaje przekazany do m.st. Warszawy. -----

## **§ 53**

Wymagane przez prawo ogłoszenia pochodzące od Spółki zamieszczane będą w siedzibie Spółki, na jej stronach internetowych, a także w dzienniku o ogólnopolskim zasięgu, z wyjątkiem ogłoszeń zastrzeżonych odpowiednimi przepisami dla Biuletynu Zamówień Publicznych oraz Monitora Sądowego i Gospodarczego. -----

## **§ 54**

Do postępowań o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki zmieniającej Akt Założycielski Spółki i ustalającej nowe zasady związane z zawieraniem tych umów, stosuje się dotychczasowe przepisy i postanowienia. -----