

# UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

## Artykuł 1 Zawiązanie Spółki

Stawający oświadczają, że na mocy niniejszej Umowy Spółki zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, dalej zwaną „Spółką”. -----

## Artykuł 2 Firma, siedziba i czas trwania Spółki

1. Spółka prowadzi działalność pod firmą **Mzuri CFI Śląsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**. -----
2. Spółka może używać firmy skróconej **Mzuri Śląsk CFI Sp. z o.o. lub Mzuri CFI Śląsk Spółka z o.o.** -----
3. Siedzibą Spółki jest Warszawa. -----
4. Spółka może prowadzić działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą. -----
5. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

## Artykuł 3 Przedmiot działalności Spółki

1. Działalność Spółki polegać będzie na realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych związanych z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych. -----
2. Strategia inwestycyjna Spółki opiera się o poniższe założenia: -----
  - a. Spółka nabywać będzie określone nieruchomości lokalowe oraz gruntowe zabudowane i niezabudowane, zlokalizowane na terenie aglomeracji górnośląskiej w celu ich wynajmu lub sprzedaży; -----
  - b. Wybrane nieruchomości będą podlegały zabudowie i/lub przeprowadzeniu remontów, przebudów, rozbudów, nadbudów lub zmianie funkcji; -----
  - c. Przedmiotem inwestycji dokonywanych przez Spółkę mogą być wyłącznie nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym; -----
  - d. Spółka może dokonywać wyodrębnienia lokali w wyremontowanych i wybudowanych nieruchomościach oraz zaoferować lokale do sprzedaży inwestorom z myślą o ich późniejszym najmie; -----
  - e. Spółka może utrzymywać własność lokali po zakończeniu budowy, remontu lub rozbudowy - celem czerpania pożytków z najmu; -----

f. Spółka nie będzie inwestować w akcje, obligacje ani inne instrumenty finansowe, co nie wyklucza możliwości zakładania przez Spółkę lokat bankowych i nabywania jednostek udziałowych funduszy rynku pieniężnego oraz udzielania pożyczek zabezpieczonych;-----

g. Spółka może nabywać udziały w nieruchomościach;-----

h. Wyszukiwanie nieruchomości, zarządzanie budową i remontem, obsługa procesu sprzedaży mieszkań oraz zarządzanie portfelem nieruchomości zlecane będzie Mzuri Investments Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarządzanie najmem lokali powierzone zostanie Mzuri Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zaś zarządzanie nieruchomością wspólną powierzone zostanie Mzuri Administracja Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością; ----

3. Spółka nie zamierza nabywać innych niż nieruchomości środków trwałych, których wartość przekracza 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych). -----

4. Przedmiot działalności Spółki obejmuje w szczególności: -----

1) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z);-----

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

3) Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.1); -----

4) Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.2); -----

5) Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3);-----

6) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43.9);-----

7) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z); -----

8) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);-----

9) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z); -----

10) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z); -----

11) Doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70.2);-----

12) Doradztwo w zakresie architektury i inżynierii, oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.1); -----

13) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z);-----

14) Sprzątanie obiektów (PKD 81.2).-----

15) Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania (PKD 55.2);-----

5. Jeżeli na mocy przepisów prawa prowadzenie działalności Spółki w powyższym zakresie wymaga koncesji, zezwolenia lub innej decyzji odpowiednich organów

administracji publicznej, Spółka może podjąć taką działalność pod warunkiem otrzymania odpowiedniej decyzji. -----

6. W ramach zakresu określonego w ust. 1 niniejszego Artykułu, Spółka może tworzyć i prowadzić działalność w formie oddziału, filii, agencji lub innej jednostki organizacyjnej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą. -----
7. Spółka może posiadać udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz tworzyć lub wstępować do organizacji gospodarczych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą. -----
8. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego bądź słowno-graficznego.

#### **Artykuł 4**

##### **Kapitał zakładowy Spółki**

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi **100 000,00 zł** (sto tysięcy złotych) i dzieli się na **100** (sto) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej **1 000,00 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) złotych każdy, w tym 100 (sto) udziałów kategorii A i 0 (zero) kategorii B. -----
2. Udziały w kapitale zakładowym dzielą się na udziały kategorii A („**Udziały kategorii A**”) i udziały kategorii B („**Udziały kategorii B**”).-----
3. Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostają objęte w następujący sposób: -----
  - udziały kategorii A o łącznej wartości nominalnej **100 000,00 zł (sto tysięcy złotych)** zostają objęte w następujący sposób: -----
    - a) **Mzuri Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie obejmuje **15** (piętnaście) udziałów kategorii A, o wartości nominalnej **1 000,00 zł** (tysiąc złotych) każdy udział i o łącznej wartości nominalnej **15 000,00 zł** (piętnaście tysięcy złotych) i udziały zostają pokryte w całości wkładem pieniężnym, -
    - b) **Mzuri Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie obejmuje **85** (osiemdziesiąt pięć) udziałów kategorii A, o wartości nominalnej **1 000,00 zł** (tysiąc złotych) każdy udział i o łącznej wartości nominalnej **85 000,00 zł** (osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych) i udziały zostają pokryte w całości wkładem pieniężnym, -----
4. Każdy Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział z zastrzeżeniem, że Wspólnik może objąć minimalnie 10 (dziesięć) udziałów. Ograniczenie to nie dotyczy Wspólników posiadających Udziały kategorii A. -----
5. Każdy Udział kategorii A daje w szczególności uprawnienia określone w art. 6 ust. 4, art. 12 ust. 1, art. 12 ust. 2, art. 12 ust. 3, art. 14 ust. 4, art. 14 ust. 8, art. 14 ust. 10, art. 17 ust. 3;-----
6. Uprawnienia, obowiązki oraz ograniczenia związane z udziałami poszczególnych kategorii przechodzą na każdorazowych nabywców takich udziałów, w ten sposób, że

uprawnienia, obowiązki i ograniczenia związane z udziałami każdej kategorii będą odpowiednio przysługiwać i ciążyć na ich każdorazowym posiadaczu.-----

## **Artykuł 5**

### **Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, dopłaty**

1. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki może nastąpić jedynie przez utworzenie nowych udziałów. Podwyższenie zostanie dokonane na mocy odpowiedniej uchwały Zgromadzenia Wspólników, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 poniżej.-----
2. Każde podwyższenie kapitału zakładowego dokonane przed dniem 31 grudnia 2022 roku do wysokości 10.000.000 zł (słownie: dziesięciu milionów złotych) nie stanowi zmiany niniejszej Umowy Spółki. -----
3. Spółka może zaciągać pożyczki od swoich Wspólników oraz stron trzecich. -----
4. Wspólnicy nie przewidują dopłat w trybie art. 177 Kodeksu Spółek Handlowych. ----

## **Artykuł 6**

### **Rozporządzanie udziałem**

1. Udziały są zbywalne i mogą być zastawiane. -----
2. Jakiegokolwiek rozporządzenie udziałami lub ich obciążenie dokonane z naruszeniem postanowień Umowy Spółki jest bezskuteczne w stosunku do Spółki. -----
3. Wspólnik ma prawo zbycia części lub wszystkich przysługujących mu udziałów na rzecz jednej lub kilku osób trzecich, z zastrzeżeniem, że po zbyciu części udziałów na rzecz osoby trzeciej Wspólnik zbywający udziały nie będzie posiadał mniej niż 10 udziałów i osoba trzecia nabywająca udziały nie będzie posiadała mniej niż 10 udziałów w kapitale zakładowym Spółki. -----

#### ***Prawo pierwszeństwa***-----

4. Jeżeli Wspólnik zamierza dokonać zbycia udziałów Kategorii B (**„Wspólnik sprzedający”**) na rzecz innego Wspólnika lub osoby trzeciej niebędącej Wspólnikiem, Wspólnikom posiadającym Udziały kategorii A przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia tych udziałów za cenę jaką Wspólnik uzgodnił z potencjalnym nabywcą udziałów, lub, w przypadku braku potencjalnego nabywcy, za cenę uzgodnioną między Wspólnikiem sprzedającym a Wspólnikiem posiadającym Udziały kategorii A, który zamierza skorzystać z prawa pierwszeństwa nabycia udziałów. Wspólnicy posiadający Udziały kategorii A, którym przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia udziałów, zwani są dalej **„Wspólnikami Uprawnionymi”**. ---
5. W celu umożliwienia Wspólnikowi Uprawnionemu wykonania prawa pierwszeństwa Wspólnik Sprzedający zawiadomi Spółkę na piśmie lub za pomocą poczty elektronicznej o swym zamiarze zbycia udziałów wskazując ich liczbę. Spółka, za

pomocą poczty elektronicznej, niezwłocznie zawiadomi Wspólnika Uprawnionego o zamiarze zbycia udziałów przez Wspólnika Sprzedającego. Wspólnik Uprawniony może oświadczyć, że korzysta z prawa pierwszeństwa w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przesłania przez Spółkę zawiadomienia o zamiarze zbycia udziałów przez Wspólnika Sprzedającego. Spółka niezwłocznie zawiadomi Wspólnika Sprzedającego o otrzymanych zawiadomieniach o zamiarze skorzystania z prawa pierwszeństwa.-----

6. Zawarcie umowy sprzedaży udziałów w wykonaniu prawa pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 4 powyżej nastąpi w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Wspólnika Sprzedającego zawiadomienia od Spółki, że Wspólnik Uprawniony korzysta z prawa pierwszeństwa. Udziały zostaną efektywnie przeniesione na rzecz Uprawnionego Wspólnika po dokonaniu zapłaty ceny sprzedaży. -----
7. Jeżeli Wspólnik Uprawniony nie prześle Spółce zawiadomienia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa nabycia udziałów w terminie, o którym mowa w ust. 5 powyżej, bądź prześle zawiadomienie o nieskorzystaniu z prawa pierwszeństwa, Wspólnik Sprzedający będzie miał prawo do zbycia udziałów na rzecz osoby trzeciej, z zastrzeżeniem ust. 3 powyżej.-----

#### ***Wylączenia ograniczeń*** -----

8. Ograniczenia wskazane w Artykule 6 nie mają zastosowania w przypadku: -----
  - a) gdy wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na sprzedaż udziałów bez konieczności przestrzegania procedury określonej w powyższych postanowieniach niniejszego Artykułu 6 oraz -----
  - b) dokonywania przez Wspólnika darowizny wszystkich lub części udziałów na rzecz swoich zstępnych, wstępnych, małżonka lub rodzeństwa, pod warunkiem, że obdarowywany nie jest Wspólnikiem Spółki, z zastrzeżeniem, że po dokonaniu darowizny części udziałów Wspólnik darujący udziały nie będzie posiadał mniej niż 10 (dziesięć) udziałów, zaś osoba obdarowana udziałami nie będzie posiadała mniej niż 10 (dziesięć) udziałów w kapitale zakładowym Spółki. -----
  - c) zbycia przez Wspólnika posiadającego udziały Kategorii A udziałów na rzecz podmiotu zależnego lub dominującego lub pozostającego pod wspólną z nim kontrolą przy zastosowaniu kryteriów dominacji wskazanych w art. 4 § 1 pkt. 4 Kodeksu Spółek Handlowych i pod warunkiem, że ten podmiot ma siedzibę na terytorium Unii Europejskiej. -----

#### ***Obciążenie udziałów*** -----

9. Obciążenie udziałów kategorii B ograniczonym prawem rzeczowym wymaga zgody Rady Nadzorczej. -----

## **Artykuł 7**

### **Umorzenie udziału**

1. Umorzenie udziału może zostać dokonane w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki lub z czystego zysku Spółki bez obniżenia jej kapitału zakładowego. Spółka może nabyć własne udziały w celu ich umorzenia. -----
2. Udziały mogą być umarzane w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne), albo w drodze umorzenia przymusowego lub automatycznego. -----
3. Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwałę w przedmiocie umorzenia udziałów oraz wysokości wynagrodzenia przysługującego Wspólnikowi, którego udział został umorzony, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4 poniżej. W sytuacji gdy Wspólnik wyrazi wolę dobrowolnego umorzenia jego udziałów, Wspólnicy zobowiązują się do głosowania na Zgromadzeniu Wspólników za podjęciem uchwały o umorzeniu tych udziałów oraz określeniu wynagrodzenia za umorzone udziały zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4 poniżej. Wspólnik, który nie wykona lub nienależycie wykona zobowiązanie określone w zdaniu poprzedzającym zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Spółki kary umownej w wysokości 20% (słownie: dwadzieścia procent) wartości przysługujących mu udziałów w kapitale zakładowym Spółki według ich wartości wskazanej w ostatnim sporządzonym sprawozdaniu finansowym Spółki lub w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na potrzeby wyceny wartości udziałów (według wyboru Zarządu).-----
4. W przypadku umorzenia dobrowolnego Wspólnik poinformuje Spółkę o chęci umorzenia udziałów. Spółce przysługuje 90 dni na rozpoczęcie procedury umorzenia. Wspólnikowi należy się wynagrodzenie zgodnie z poniższymi zasadami: -----
  - a) 80% (osiemdziesiąt procent) wartości nominalnej udziałów w przypadku ich umorzenia w okresie 18 (osiemnastu) miesięcy od dnia podwyższenia kapitału obejmującego wkłady wniesione na poczet umarzanych udziałów, -----
  - b) wartość bilansowa udziałów w przypadku ich umorzenia po upływie 18 (osiemnastu) miesięcy od dnia podwyższenia kapitału obejmującego wkłady wniesione na poczet umarzanych udziałów. -----
5. Wspólnikowi, którego udziały umarzane są w trybie umorzenia przymusowego przysługuje wynagrodzenie w wysokości wartości przypadających na udział aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy lub w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na potrzeby wyceny wartości udziałów (według wyboru Zarządu), pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między Wspólników. -----
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3 powyżej w odniesieniu do umorzenia przymusowego, powinna w szczególności określać podstawę prawną umorzenia oraz przyczyny.-----

7. Podstawą umorzenia przymusowego udziałów mogą być w szczególności: -----
  - 1) działanie na szkodę Spółki; -----
  - 2) nieuiszczanie na rzecz Spółki opłat, do wniesienia których Wspólnik obowiązany był na podstawie przepisów prawa, umowy Spółki, uchwał Zgromadzenia Wspólników; -----
  - 3) głosowanie przez Wspólnika wbrew postanowieniom niniejszego Aktu Założycielskiego Spółki.-----
8. Udziały mogą być również umarzane w trybie umorzenia automatycznego, o którym mowa w art. 17 poniżej.-----
9. Za zgodą Wspólnika umorzenie udziałów może nastąpić bez wynagrodzenia.-----
10. Wypłata wynagrodzenia na rzecz Wspólnika, którego udziały zostały umorzone, nastąpi w terminie 3 (słownie: trzech) miesięcy od dnia podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o umorzeniu. W celu zachowania powyższego terminu Zarząd Spółki w pierwszej kolejności podejmie działania w celu uzyskania środków z przeznaczeniem na zapłatę wynagrodzenia bez zbywania nieruchomości będących własnością Spółki, w tym ewentualnie podejmie działania w celu pozyskania zewnętrznego finansowania. W przypadku gdy w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, nie uda się uzyskać środków w drodze zewnętrznego finansowania albo w wyniku zbycia aktywów za cenę rynkową, a istnieć będzie realna groźba poniesienia przez Spółkę istotnej szkody wynikającej z konieczności sprzedaży aktywów za cenę znacznie poniżej ich wartości rynkowej, termin na wypłatę wynagrodzenia Wspólnikowi może zostać na wniosek Zarządu i po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Nadzorczą przedłużany o kolejne okresy liczące 3 (słownie: trzy) miesiące każdy, przy czym nie więcej niż dwukrotnie.-----

## **Artykuł 8**

### **Dziedziczenie udziałów**

1. Celem o objęcia udziałów zmarłego Wspólnika spadkobiercy są zobowiązani złożyć Zarządowi Spółki odpis prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub wypis z zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia. -----
2. W przypadku braku spadkobierców lub dokumentów wymienionych w ust. 1 powyżej, których spadkobierca nie złoży w ciągu dwunastu miesięcy od śmierci Wspólnika Zarządowi Spółki, Zarząd przedstawi Zgromadzeniu Wspólników wniosek o umorzenie udziałów. Zgromadzenie Wspólników podejmie uchwałę o umorzeniu udziałów określając termin i sposób umorzenia. Wynagrodzenie z tytułu umorzenia udziałów zmarłego Wspólnika Zarząd wpłaci do depozytu sądowego w trybie określonym przepisami prawa.-----

## **Artykuł 9**

### **Podział zysku, pokrycie straty**

1. Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwałę w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty. Zgromadzenie Wspólników może wyłączyć zysk w całości lub w części od podziału pomiędzy Wspólników i przeznaczyć go na inne cele.-----
2. Uchwała Zgromadzenia Wspólników, o której mowa w ust. 1 powyżej, podejmowana jest po zapoznaniu się przez Zgromadzenie Wspólników z pisemną opinią Zarządu i Rady Nadzorczej.-----
3. Uchwała Zgromadzenia Wspólników, o której mowa w ust. 1 powyżej, podejmowana jest zwykłą większością głosów.-----
4. Dywidenda za dany rok obrotowy przysługuje tym spośród Wspólników, którym przysługują udziały w dniu podjęcia uchwały w sprawie podziału zysku. Zgromadzenie Wspólników może w formie uchwały określić inny dzień, według którego ustala się listę Wspólników uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy.-----
5. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć i likwidować fundusze rezerwowe i inne fundusze. -----
6. Zgromadzenie Wspólników może podjąć decyzję o przeznaczeniu środków na fundusz rezerwowy lub inny fundusz. -----
7. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółki Zarząd Spółki jest uprawniony do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy na warunkach określonych w Kodeksie spółek handlowych. -----

## **Artykuł 10**

### **Organy Spółki**

Organami Spółki są: -----

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

## **Artykuł 11**

### **Zgromadzenie Wspólników**

1. Zgromadzenie Wspólników odbywa się w siedzibie Spółki, Łodzi albo w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie. -----
2. Zgromadzenia Wspólników mogą być zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki w ciągu sześciu miesięcy od



zakończenia każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Wspólnika lub Wspólników posiadających łącznie co najmniej 10% (dziesięć procent) udziałów w kapitale zakładowym Spółki. -----

3. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się pocztą elektroniczną, co najmniej jeden tydzień przed terminem Zgromadzenia Wspólników, na co wszyscy Wspólnicy niniejszym wyrażają zgodę. Zawiadomienie winno zawierać powód jego zwołania oraz proponowany porządek obrad. Wspólnicy zobowiązują się do wskazania Spółce swoich adresów e-mail do doręczeń i ich ewentualnej aktualizacji. Ponadto, Zarząd Spółki każdorazowo umieszcza ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Wspólników na stronie internetowej Spółki. -----
4. Uchwała Zgromadzenia Wspólników jest konieczna w następujących sprawach: -----
  - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków; -----
  - b) podział zysku lub pokrycie straty, z zastrzeżeniem art. 9 Umowy Spółki; -----
  - c) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru; -----
  - d) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki oraz ustanowienie na nim prawa użytkowania; -----
  - e) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego; -----
  - f) zmiana Umowy Spółki; -----
  - g) określenie dnia, według którego ustala się listę Wspólników uprawnionych do udziału w zysku za dany rok obrotowy; -----
  - h) połączenie Spółki z inną spółką lub spółkami; -----
  - i) rozwiązanie Spółki lub przeniesienie jej siedziby za granicę; -----
  - j) wyrażanie zgody na udzielanie przez Spółkę darowizn; -----
  - k) ustalanie podstawowego wynagrodzenia członków Zarządu oraz kierownictwa Spółki oraz ustalanie nadzwyczajnych oraz zmiennych elementów wynagrodzenia członków Zarządu oraz kierownictwa Spółki (takich jak np. premie, nagrody lub dodatkowe świadczenia). -----
5. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. -----
6. Nabycie, zbycie lub obciążanie przez Spółkę nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

## **Artykuł 12**

### **Podjmowanie decyzji**

1. Zgromadzenie Wspólników podejmuje ważne uchwały pod warunkiem prawidłowego zawiadomienia wszystkich Wspólników oraz pod warunkiem, że na Zgromadzeniu Wspólników reprezentowany jest przynajmniej jeden Wspólnik posiadający Udziały kategorii A. Uchwały zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów, chyba że odpowiednie przepisy prawa lub Umowa Spółki przewidują bardziej restrykcyjne zasady. -----
2. Udziały kategorii A są udziałami uprzywilejowanymi co do głosu na Zgromadzeniu Wspólników, w ten sposób, że na jeden Udział kategorii A przypadają 3 (słownie: trzy) głosy na Zgromadzeniu Wspólników. Na jeden Udział kategorii B przypada 1 (słownie: jeden) głos na Zgromadzeniu Wspólników.-----
3. Wspólnicy posiadający Udziały kategorii A są uprzywilejowani w ten sposób, że uchwała o zmianie Umowy Spółki może zostać podjęta wyłącznie w sytuacji, gdy wszyscy Wspólnicy posiadający Udziały kategorii A głosowali „za” podjęciem uchwały. -----
4. W przypadku gdy cały kapitał zakładowy Spółki reprezentowany jest na Zgromadzeniu Wspólników, Zgromadzenie może podejmować ważne uchwały bez formalnego zwołania, chyba że osoby obecne na Zgromadzeniu wniosą sprzeciw co do jego odbycia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----
5. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowanie pisemne.-----
6. Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Wspólników oraz wykonywać prawo głosu przez pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności, a w przypadku Wspólnika stale przebywającego za granicą w formie przewidzianej przez prawo kraju pobytu Wspólnika dla czynności objętych zakresem pełnomocnictwa i dołączone do księgi protokołów. -----

## **Artykuł 13**

### **Sprawozdanie finansowe za dany rok obrotowy**

1. Co roku najpóźniej w terminie czterech miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego Zarząd Spółki sporządzi roczne sprawozdanie finansowe za dany rok obrotowy. Sprawozdanie zostanie podpisane przez wszystkich członków Zarządu Spółki. W przypadku braku podpisu jakiegokolwiek członka Zarządu należy podać powód powyższego braku.-----

2. Zarząd przedstawi roczne sprawozdanie finansowe Radzie Nadzorczej w terminie dwudziestu dni od dnia jego sporządzenia celem przygotowania sprawozdania Rady Nadzorczej zawierającego ocenę sprawozdania finansowego w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocenę wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku lub pokrycia straty.-----
3. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników rozpatrzy sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy i zatwierdzi sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy w formie uchwały. -----

## **Artykuł 14**

### **Rada Nadzorcza**

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.-----
2. Rada Nadzorcza Spółki składa się z 3 do 5 (słownie: od trzech do pięciu) członków. --
3. Z tytułu wykonywania obowiązków członka Rady Nadzorczej nie przysługuje wynagrodzenie.-----
4. Wspólnicy posiadający Udziały kategorii A uprawnieni są do powoływania 3 (słownie: trzech) członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Zgromadzenie Wspólników.-----
5. Jeżeli Udziały kategorii A przysługują więcej niż jednemu Wspólnikowi, uprawnienie, o którym jest mowa w ust. 4 powyżej, wykonują oni wspólnie, działając w porozumieniu.-----
6. Każdy z członków Rady Nadzorczej może w dowolnym czasie zostać odwołany przez podmiot, który go powołał. -----
7. Powołanie oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej będzie dokonywane każdorazowo na podstawie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Spółki. Powołanie i odwołanie każdego członka Rady Nadzorczej stanie się skuteczne z chwilą doręczenia Spółce zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym (w przypadku powołania, wraz z pisemną zgodą danej osoby na objęcie stanowiska członka Rady Nadzorczej). -----
8. W przypadku rezygnacji lub śmierci członka Rady Nadzorczej, podmiot, który danego członka powołał, uzupełni skład Rady Nadzorczej przez powołanie nowego członka w terminie 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni od dnia powzięcia informacji o rezygnacji lub śmierci poprzedniego członka Rady Nadzorczej. W przypadku niepowołania członka Rady Nadzorczej w powyższym terminie przez Wspólników posiadających udziały kategorii A, uprawnienie do powołania przechodzi na Zgromadzenie Wspólników Spółki. Tak powołana osoba może być w każdym czasie

odwołana przez pierwotnie uprawnionych Wspólników posiadających udziały kategorii A, pod warunkiem równoczesnego powołania do Rady Nadzorczej osoby w jej miejsce. -----

9. Członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani na czas nieokreślony. Art. 218 par. 1 Kodeksu spółek handlowych nie stosuje się.-----
10. Posiedzenia Rady Nadzorczej będą zwoływane i odbywane w miarę potrzeby. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecnych jest co najmniej 2 (słownie: dwóch) członków Rady Nadzorczej powołanych przez Wspólników posiadających Udziały kategorii A. W przypadku gdy w głosowaniu Rady Nadzorczej uczestniczy parzysta liczba członków, zaś liczba głosów „za” jest równa liczbie głosów „przeciw”, decydujący jest głos Przewodniczącego. W przypadku równej liczby głosów oraz jednoczesnej nieobecności Przewodniczącego lub wstrzymania się przez niego od głosowania, głosy członków Rady Nadzorczej powołanych przez Wspólników posiadających Udziały kategorii A są uprzywilejowane w ten sposób, że uchwałę uważa się za podjętą jeśli za jej podpisaniem głosowali członkowie Rady Nadzorczej powołani przez Wspólnika posiadającego Udziały kategorii A.-----
11. Zarząd Spółki, Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz dwóch dowolnych członków Rady Nadzorczej mają prawo zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, w drodze zawiadomień do wszystkich członków Rady Nadzorczej co najmniej na 5 (słownie: pięć) dni roboczych przed terminem posiedzenia. Zawiadomienia przesyłane będą pocztą elektroniczną, każdemu członkowi Rady Nadzorczej na wskazany przez niego adres. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia bez formalnego zwołania, jeżeli obecni są wszyscy członkowie Rady i żaden z nich nie zgłosi sprzeciwu do odbycia posiedzenia.-----
12. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów z zastrzeżeniem ustępu 10 niniejszego artykułu, pod warunkiem prawidłowego powiadomienia wszystkich członków Rady Nadzorczej o danym posiedzeniu. -----
13. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.-----
14. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (telefonicznie lub w inny sposób gwarantujący możliwość porozumiewania się ze sobą wszystkim członkom Rady). Uchwała podjęta w powyższy sposób jest ważna tylko wtedy, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----

- 15.** Podejmowanie uchwał w trybie określonym w punktach 13 i 14 powyżej nie dotyczy powołania, odwołania i zawieszania w czynnościach członków Zarządu. -----
- 16.** Następujące sprawy Spółki należą do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej: -----
- a) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę jakichkolwiek zobowiązań umownych lub innych (w transakcjach pojedynczych, powiązanych lub seryjnych), lub dokonanie płatności w gotówce bądź w naturze (np. poprzez aport) (w transakcjach pojedynczych, powiązanych lub seryjnych), o wartości przekraczającej 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych). Zgoda Rady Nadzorczej może zostać wyrażona w formie zgody następcej, w terminie dwóch miesięcy od dnia zaciągnięcia zobowiązania lub dokonania płatności; -----
  - b) wyrażanie zgody na ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub innych obciążeń (w tym ograniczonych praw rzeczowych) na majątku Spółki lub jej spółek zależnych, w tym w szczególności na aktywach niematerialnych i prawnych (w tym własności intelektualnej), oraz na zaciągnięcie przez Spółkę lub jej spółki zależne zobowiązań pozabilansowych, w tym na udzielenie gwarancji, wystawienie weksla i zawarcie umowy poręczenia, o wartości przekraczającej 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) lub równowartość tej kwoty w innej walucie; -----
  - c) wyrażanie zgody na zawarcie, modyfikowanie, wypowiedzenie lub rozwiązanie przez Spółkę umowy pożyczki, umowy kredytowej lub innej umowy finansowania, o wartości przekraczającej 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) lub równowartość tej kwoty w innej walucie; -----
  - d) wyrażanie zgody na przedłużenie okresu spłaty lub przedterminowe spłacenie przez Spółkę jakiegokolwiek pożyczki, kredytu, gwarancji lub poręczenia oraz przedterminowe umorzenie jakichkolwiek papierów dłużnych wyemitowanych przez Spółkę, o wartości przekraczającej 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) lub równowartość tej kwoty w innej walucie; -----
  - e) wyrażanie zgody na nabycie, zbycie lub obciążanie przez Spółkę nieruchomości o wartości przekraczającej 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) lub równowartość tej kwoty w innej walucie. Zgoda Rady Nadzorczej może zostać wyrażona w formie zgody następcej, w terminie dwóch miesięcy od dnia zaciągnięcia zobowiązania lub dokonania płatności.; -----
  - f) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę transakcji ze Wspólnikiem, członkiem Zarządu Spółki lub ich podmiotami powiązanymi, za wyjątkiem transakcji, których przedmiotem są usługi, o których mowa w art. 3 ust. 2 lit. h); -----
  - g) wyrażanie zgody na obciążanie Udziałów kategorii B ograniczonym prawem rzeczowym; -----

- h) ocena sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami jak i stanem faktycznym, ocena wniosków Zarządu Spółki w przedmiocie podziału zysków albo pokrycia strat, oraz wybór biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki;-----
  - i) składanie Zgromadzeniu Wspólników Spółki corocznego sprawozdania z wyników oceny, o której mowa w punkcie 8 powyżej; -----
  - j) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach członka Zarządu Spółki lub całego Zarządu Spółki jak również delegowanie członków Rady Nadzorczej Spółki do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu Spółki niemogących sprawować swoich czynności;-----
  - k) wyrażanie zgody na rozporządzanie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego;
  - l) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub postanowieniami umowy Spółki. -----
- 17.** W związku z ustanowieniem Rady Nadzorczej wyłącza się prawo indywidualnej kontroli Wspólników. Prawo kontroli realizowane jest przez Radę Nadzorczą.-----
- 18.** Członków Rady Nadzorczej obowiązuje zakaz prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółki, przez co rozumie się odpłatne bądź nieodpłatne inwestowanie środków osób trzecich w nieruchomości lub zarządzanie nieruchomościami osób trzecich - samodzielnie lub jako współwłaściciel, wspólnik, członek jakiegokolwiek organu spółki, pracownik lub stały współpracownik podmiotu prowadzącego taką działalność. -----

## **Artykuł 15**

### **Zarząd**

- 1.** Zarząd prowadzi bieżące sprawy Spółki. -----
- 2.** Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków. Uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie powołania Zarządu lub jego poszczególnych członków określają liczbę członków Zarządu. Zgromadzenie Wspólników może odwoływać lub zawieszać członków Zarządu bez podania lub z podaniem konkretnej przyczyny. -----
- 3.** Członkowie Zarządu reprezentują Spółkę w sprawach sądowych i pozasądowych przed różnymi organami i osobami trzecimi. W przypadku Zarządu liczącego więcej niż jednego członka do składania oświadczeń i podpisów w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu działający samodzielnie. -----
- 4.** Członkowie Zarządu powoływani są na pięcioletnią wspólną kadencję. -----

5. Do pierwszego Zarządu Spółki, Stawający powołują Pana Artura Kaźmierczaka jako Prezesa Zarządu, oraz Pana Jarosława Kalinowskiego i Pana Jana Dziekońskiego, jako Członków Zarządu. -----
6. Zmiana składu Zarządu nie stanowi zmiany Umowy Spółki. -----

## **Artykuł 16**

### **Rok obrotowy**

Rokiem obrotowym w Spółce jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy rozpocznie się w dniu, w którym Spółka podejmie prowadzenie działalności gospodarczej, a zakończy się 31 grudnia 2015 roku.-----

## **Artykuł 17**

### **Likwidacja Spółki**

1. Spółka zostanie rozwiązana po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego.-----
2. Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się zgodnie z zasadami określonymi poniżej.-----
3. W przypadku, w którym po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego, po zaspokojeniu i zabezpieczeniu wierzycieli, sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień poprzedzający podział majątku Spółki („**Sprawozdanie likwidacyjne**”) wykazywać będzie, że środki uzyskane z upłynnienia majątku Spółki wynoszą mniej niż wysokość kapitału zakładowego Spółki, wówczas majątek pozostały do podziału na Wspólników dzieli się zgodnie z następującymi zasadami: -----
  - a) kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wysokością pozostałego do podziału majątku Spółki a wysokością kapitału zakładowego na dzień sporządzenia Sprawozdania likwidacyjnego stanowi „**Stratę**”; -----
  - b) Iloraz Straty przez liczbę udziałów w kapitale zakładowym Spółki stanowi „**Stratę na Udział**”; -----
  - c) Stratę na Udział mnoży się przez liczbę udziałów przypadających na danego Wspólnika. Uzyskana w wyniku powyższego wyliczenia kwota stanowi udział w podziale majątku przypadający określonego Wspólnikowi; -----
4. W przypadku, w którym po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego, po zaspokojeniu i zabezpieczeniu wierzycieli, Sprawozdanie likwidacyjne wykazywać będzie, że środki uzyskane z upłynnienia majątku Spółki wynoszą więcej niż wysokość kapitału zakładowego Spółki, wówczas stosuje się następujące zasady podziału majątku: -----
  - a) majątek pozostały do podziału pomiędzy Wspólników przedstawiający wartość kapitału zakładowego oraz nadwyżka majątku Spółki ponad wartość kapitału

zakładowego podlegać będą podziałowi proporcjonalnie do wkładów wniesionych przez każdego ze Wspólników. -----

## **Artykuł 18**

### **Postanowienia końcowe**

1. Koszty zawarcia niniejszego aktu oraz wszelkie inne koszty związane z rejestracją i utworzeniem Spółki ponosi Spółka. -----
2. Wypisy tego aktu należy wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnej ilości. -----
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem dotyczących jej przedmiotu, mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych (ustawa z dnia 15 września 2000 roku (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 1030 z późn. zm.).” -----