

ZAŁĄCZNIK NR 3 - PROJEKT UMOWY SPÓŁKI NOWO ZAWIĄZANEJ

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 1.

1. Stawający niniejszym oświadczają, że niniejszym aktem zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „**Spółką**”, w celu prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Spółka powstała w wyniku podziału w trybie Art. 529 § 1 pkt 4) i nast. Kodeksu Spółek Handlowych spółki Windoor sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu („**Spółka Dzielona**”) przez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej na Spółkę, za udziały Spółki, które objął jedyny wspólnik Spółki Dzielonej. W wyniku podziału nie zostały wniesione do Spółki jakiegokolwiek wkłady.

§ 2.

1. Spółka prowadzona będzie pod firmą: **WINPROPERTY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.
2. Spółka może używać skróconej nazwy: **WINPROPERTY sp. z o.o.**

§ 3.

Siedzibą Spółki jest miejscowość Klwaty.

§ 4.

Spółka będzie prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.

§ 5.

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
2. Rok obrotowy Spółki trwa od 1 stycznia do 31 grudnia. Pierwszy rok obrotowy Spółki kończy się dnia 31 grudnia 2027.

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) jest:
 - 1) Zakwaterowanie;
 - 2) Hotele i podobne obiekty zakwaterowania;
 - 3) Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania;
 - 4) Pozostałe zakwaterowanie;
 - 5) Działalność usługowa związana z wyżywieniem;
 - 6) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości;
 - 7) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;

- 8) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 9) Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja;
- 10) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- 11) Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane;
- 12) Działalność wspomagająca edukację;
- 13) Działalność obiektów sportowych;
- 14) Pozostała działalność związana ze sportem;
- 15) Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- 16) Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana.

§ 7.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000 zł (sto tysięcy złotych), dzieli się na 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł (tysiąc złotych) każdy.
2. Każdy Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.
3. Udziały są równe i niepodzielne.

§ 8.

1. **Paweł Redestowicz** obejmuje 100 (słownie: sto) równych i niepodzielnych udziałów po 1.000,00 (słownie: tysiąc) złotych każdy, o łącznej wartości 100.000,00 (słownie: sto tysięcy) złotych i pokrywa je w całości majątkiem Spółki Dzielonej w postaci Działu Nieruchomości.
2. Kwota 9.525.766,48 zł stanowiąca nadwyżkę wartości majątku Spółki Dzielonej w postaci Działu Nieruchomości ponad wartość nominalną kapitału zakładowego Spółki, zostaje przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

§ 9.

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony poprzez zwiększenie wartości nominalnej udziałów lub drogą utworzenia nowych udziałów przez Zgromadzenie Wspólników.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 100 000 000 zł (stu milionów złotych) w terminie do dnia 31 grudnia 2040 r. włącznie, nie stanowi zmiany Umowy Spółki.

§ 10.

1. Wspólnicy mogą być zobowiązani do dopłat do wysokości 30 (trzydziestokrotności) wartości posiadanych przez nich udziałów.
2. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczane w miarę potrzeby, w drodze jednomyślnej uchwały Zgromadzenia Wspólników.
3. Dopłaty będą wnoszone przez Wspólników proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów.

4. Dopłaty mogą być zwrócone Wspólnikom, chyba że zostaną przeznaczone na pokrycie strat bilansowych, zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych.
5. Artykułu 179 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych nie stosuje się.

§ 11.

1. Zgromadzenie Wspólników decyduje o rozporządzaniu czystym zyskiem, w tym w szczególności o podziale zysku między Wspólników oraz wyłączeniu zysku od podziału. W szczególności Zgromadzenie Wspólników może podjąć uchwałę o wyłączeniu części zysku z podziału pomiędzy Wspólników i przenieść ją do innych funduszy.
2. Część zysku przeznaczona do podziału pomiędzy Wspólników, zostanie podzielona proporcjonalnie w stosunku do posiadanych przez Wspólników udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
3. Zarząd jest uprawniony do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

§ 12.

Organami Spółki są:

- 1) Zgromadzenie Wspólników,
- 2) Zarząd.

§ 13.

1. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, w Radomiu lub w Warszawie.
2. Zgromadzenie Wspólników może być Zwyczajne lub Nadzwyczajne.
3. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje corocznie Zarząd, nie później niż w ciągu 6 miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.
4. Zawiadomienia o zwołaniu Zgromadzenia Wspólników wysyła się przynajmniej na 14 (czternaście) dni przed terminem Zgromadzenia.
5. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd w celu rozpatrzenia spraw wymagających bezzwłocznego rozstrzygnięcia, z własnej inicjatywy lub na wniosek Wspólnika lub Wspólników reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą (1/10) część kapitału zakładowego Spółki, zgłoszony Zarządowi na piśmie z podaniem powodów, dla których ma być zwołane Nadzwyczajne Zgromadzenie.
6. Jeżeli Zgromadzenie Wspólników nie zostanie zwołane w ciągu miesiąca od zgłoszenia odpowiedniego wniosku przez Wspólnika lub Wspólników reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą (1/10) część kapitału zakładowego, opisane w ust. 5 prawo przysługuje również każdemu Wspólnikowi reprezentującemu mniej niż jedną dziesiątą (1/10) kapitału zakładowego.

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania i dostarczenia Wspólnikom wszelkich niezbędnych materiałów dotyczących porządku obrad każdego Zgromadzenia Wspólników.
8. Wspólnik lub Wspólnicy reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą (1/20) kapitału zakładowego mogą domagać się umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Zgromadzenia Wspólników.

§ 14.

Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwały w sprawach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych i niniejszej umowie Spółki, w szczególności:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 2) udzielenie absolutorium Organom Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- 3) powzięcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat za rok poprzedzający,
- 4) wszelkie postanowienia dotyczące naprawienia szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu,
- 5) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- 6) nabywanie i zbywanie nieruchomości,
- 7) powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu Spółki oraz ustalanie ich wynagrodzeń i premii,
- 8) podwyższenie kapitału zakładowego i określenie sposobu nabycia nowych udziałów przez Wspólników,
- 9) zmiany umowy Spółki,
- 10) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- 11) wniesienie dopłat i ich zwrot,
- 12) umorzenie udziałów oraz określenie szczegółowych warunków ich umorzenia,
- 13) inne sprawy wynikające z Kodeksu Spółek Handlowych albo z umowy.

§ 15.

1. Jeden udział daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Wspólników.
2. O ile Kodeks Spółek Handlowych nie stanowi inaczej, uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów oddanych „za”.

§ 16.

Uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania Zgromadzenia Wspólników, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

§ 17.

W umowie między członkiem Zarządu a Spółką, Spółka jest reprezentowana przez pełnomocnika powołanego uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

§ 18.

1. Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej ilości członków powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników. Jeden członek Zarządu może zostać wyznaczony jako Prezes Zarządu.
2. W przypadku gdy Zarząd Spółki składa się z kilku Członków, uchwały są podejmowane bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów "za" i "przeciw" decyduje głos Prezesa Zarządu, jeżeli został powołany.
3. Kadencja Członka Zarządu ustalana jest uchwałą Zgromadzenia Wspólników. W przypadku braku określenia kadencji przez Zgromadzenie Wspólników uważa się, że Członek Zarządu został powołany na czas do momentu odwołania przez Zgromadzenie Wspólników.
4. Mandat członka Zarządu nie wygasa w przypadkach określonych w artykule 202 §1 i 2 Kodeksu Spółek Handlowych.
5. Zarząd kieruje działalnością Spółki oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz i osób trzecich, w sądzie i poza sądem.
6. W przypadku Zarządu jednoosobowego, każdy z Członków Zarządu jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki. W przypadku Zarządu wieloosobowego do reprezentacji Spółki uprawnionych jest dwóch członków Zarządu Spółki działających łącznie bądź członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.
7. Do Zarządu należą wszystkie sprawy niezastrzeżone dla Zgromadzenia Wspólników.
8. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego nie wymaga dla swej ważności uchwały Zgromadzenia Wspólników.
9. Zarząd może ustanowić prokurenta. Prokura może być odwołana przez każdego z Członków Zarządu.

§ 19.

Szczegółowe zasady dotyczące funkcjonowania Zarządu mogą zostać określone w Regulaminie Zarządu. Regulamin Zarządu uchwała Zgromadzenie Wspólników.

§ 20.

Spółka zobowiązana jest prowadzić dokumentację i księgi rachunkowe zgodnie z przepisami prawa polskiego.

§ 21.

Oprócz funduszy przewidzianych przez prawo, Spółka może tworzyć inne fundusze w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.

§ 22.

Sprawy nieuregulowane niniejszą umową są regulowane uchwałami organów Spółki oraz przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI DZIELONEJ

Paweł Redestowicz

Emilia Redestowicz

Adam Goliński

Alicja Krzosek

Ireneusz Płatos

Iwona Prus