

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

I. INFORMACJE OGÓLNE

§ 1

1. Spółka działać będzie pod firmą Lubelskie Centrum Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka może używać skrótu firmy Lubelskie Centrum Nieruchomości sp. z o.o.

§ 2

1. Siedzibą spółki jest Lublin.
2. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.
3. Spółka może tworzyć filie, zakłady, oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą.
4. Spółka może być współnikiem w innych spółkach z udziałem kapitału krajowego oraz zagranicznego, a także wchodzić w inne powiązania organizacyjno-gospodarcze określone prawem.
5. Ilekroć w akcie założycielskim mowa jest o:
 - 1) „umowie spółki” należy przez to rozumieć także akt założycielski sporządzony przez jedynego współnika,
 - 2) „wspólnikach” należy przez to rozumieć także jedynego współnika.

§ 3

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 4

1. Celem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami, do których Województwo Lubelskie posiada prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Przedmiotem działalności Spółki, według nomenklatury Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
 - 1) 68.11.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) 68.12.A - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
 - 3) 68.12.B - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych,
 - 4) 68.12.C - Realizacja pozostałych projektów budowlanych,
 - 5) 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 6) 68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,

- 7) 68.32.A - Działalność związana z wyceną nieruchomości,
 - 8) 68.32.B - Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie,
 - 9) 68.32.C - Pozostała działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, wykonywana na zlecenie, gdzie indziej niesklasyfikowana,
 - 10) 41 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 11) 42 - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
 - 12) 43 - Roboty budowlane specjalistyczne,
 - 13) 49 - Transport lądowy oraz transport rurociągowy,
 - 14) 52 - Magazynowanie, przechowywanie i działalność usługowa wspomagająca transport,
 - 15) 70 - Działalność central (head offices) oraz doradztwo związane z zarządzaniem,
 - 16) 71 - Działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne,
 - 17) 80 - Działalność detektywistyczna i ochroniarska,
 - 18) 81 - Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni,
 - 19) 82 - Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej.
3. W przypadku podjęcia przez Spółkę działalności wymagającej w myśl odrębnych przepisów uzyskania koncesji, licencji lub zezwoleń, podjęcie działalności w tym zakresie nastąpi po uprzednim uzyskaniu koncesji, licencji lub zezwoleń.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, WSPÓLNICY, UDZIAŁY

§ 5

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 000 000,00 (jeden milion) złotych.
2. Kapitał zakładowy dzieli się na 1.000 (jeden tysiąc) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy.
3. Kapitał zakładowy Spółki może być pokrywany wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi (aportem).
4. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

§ 6

1. Województwo Lubelskie obejmuje 1.000 udziałów, o wartości 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 1 000 000,00 (jeden milion) złotych, pokrywając je wkładem pieniężnym.
2. Podwyższenie kapitału do kwoty 5 000 000,00 (pięć milionów) złotych w terminie do 31 grudnia 2030 (dwa tysiące trzydziestego) roku nie wymaga zmiany umowy Spółki. Podwyższenie takie może nastąpić poprzez podwyższenie wartości nominalnej udziałów istniejących lub ustanowienie nowych, jednakże udziały te mogą przypaść jedynie dotychczasowemu Wspólnikowi.
3. W razie podwyższenia kapitału zakładowego Wspólnikowi – Założycielowi przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia udziałów w podwyższonym kapitale proporcjonalnie do posiadanych udziałów.
4. Uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki oraz o sposobie objęcia podwyższonego kapitału podejmuje Zgromadzenie Wspólników.
5. Udziały nie mogą być obejmowane poniżej ich wartości nominalnej. Jeżeli udział jest obejmowany po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżkę przelewa się do kapitału zapasowego.

§ 7

1. Udziały w Spółce mogą być umarżane za zgodą Wspólnika, którego udziały mają zostać umorzone.
2. Umorzenie udziałów następuje z czystego zysku lub poprzez obniżenie kapitału zakładowego.
3. Umorzenie udziału wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia i wysokość wynagrodzenia przysługującego Wspólnikowi za umorzony udział.
4. Za zgodą Wspólnika umorzenie udziału może nastąpić bez wynagrodzenia.
5. Umorzenie udziału z czystego zysku nie wymaga obniżenia kapitału zakładowego.
6. W razie umorzenia wymagającego obniżenia kapitału zakładowego Spółki, umorzenie następuje z chwilą obniżenia kapitału zakładowego.

§ 8

1. Udziały są zbywalne.
2. Zbycie udziału, jego części lub ułamkowej części udziału oraz jego zastawienie powinno być dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
3. Zgody na zbycie udziału, jego części lub ułamkowej części udziału oraz jego zastawienie udziela Zarząd Spółki w formie pisemnej. Zarząd Spółki udziela zgody lub odmawia jej udzielenia w terminie 10 (dziesięciu) dni od daty złożenia wniosku o udzielenie zgody na zbycie lub obciążenie udziałów.
4. Dotychczasowi Wspólnicy mają prawo pierwszeństwa w nabywaniu udziałów przeznaczonych do sprzedaży proporcjonalnie do liczby posiadanych przez siebie udziałów. Uprawnieni Wspólnicy mogą wykonać prawo pierwszeństwa w terminie 20 (dwudziestu) dni od daty zawiadomienia ich o wystawieniu udziałów do sprzedaży.
5. Ustalenie ceny sprzedaży udziałów następuje pomiędzy sprzedającym i kupującym.

§ 9

1. Wspólnik może zostać zobowiązany do wnoszenia dopłat, proporcjonalnie do posiadanych udziałów, jednak dopłaty nie mogą przekraczać dziesięciokrotnej wartości posiadanych przez Wspólnika udziałów.
2. Wysokość i terminy dopłat określone zostaną w miarę potrzeby uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
3. Dopłaty mogą być zwrócone Wspólnikowi na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników pod warunkiem, że nie są potrzebne do pokrycia strat bilansowych Spółki.

§ 10

Zarząd Spółki jest obowiązany prowadzić księgę udziałów, do której należy wpisywać nazwisko i imię albo firmę (nazwę) i siedzibę każdego Wspólnika, adres albo adres do doręczeń elektronicznych, liczbę i wartość nominalną jego udziałów oraz ustanowienie zastawu lub użytkownika i wykonywanie prawa głosu przez zastawnika lub użytkownika, a także wszelkie zmiany dotyczące osób Wspólników i przysługujących im udziałów.

§ 11

1. Wspólnik ma prawo do udziału w zysku wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego i przeznaczonym do podziału uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

2. Zysk przypadający Wspólnikom dzieli się w stosunku do udziałów.
3. Zgromadzenie Wspólników każdorazowo określa dzień, według którego ustala się listę Wspólników uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy).
4. Dzień dywidendy wyznacza się w ciągu dwóch miesięcy od dnia powzięcia uchwały, o której mowa w ustępie 1.
5. Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Zgromadzenia Wspólników. Jeżeli uchwała Zgromadzenia Wspólników takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Zarząd Spółki.

§ 12

Prawo kontroli służy każdemu Wspólnikowi. W tym celu Wspólnik lub Wspólnik z upoważnioną przez siebie osobą może w każdym czasie przeglądać księgi i dokumenty Spółki, sporządzać bilans dla swego użytku lub żądać wyjaśnień od Zarządu.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 13

Organami Spółki są:

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

ZARZĄD

§ 14

1. Uchwały Zarządu Spółki zapadają zwykłą większością głosów, chyba że Kodeks spółek handlowych lub Umowa Spółki stanowi inaczej.
2. W przypadku równości głosów przy podejmowaniu uchwał przez Zarząd rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.
3. Tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 15

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych.
2. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami niniejszej Umowy dla Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu.
3. Zarząd Spółki zobowiązany jest kierować działalnością Spółki w każdym jej zakresie, zarządzać jej majątkiem oraz spełniać swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym przestrzegając przepisów prawa, postanowień niniejszej Umowy, regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółce oraz uchwał powziętych przez Radę Nadzorczą oraz Zgromadzenie Wspólników.

§ 16

1. Zarząd Spółki może liczyć od jednej do trzech osób. Liczbę osób wchodzących w skład Zarządu określa każdorazowo Rada Nadzorcza.
2. W skład Zarządu jednoosobowego wchodzi Prezes Zarządu, a w przypadku Zarządu wieloosobowego wchodzi Prezes Zarządu oraz Wiceprezes Zarządu lub dwóch Wiceprezesów Zarządu.
3. Zarząd Spółki powołuje się na trzyletni okres wspólnej kadencji.
4. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
5. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, jak również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Zarządu.
6. Mandat członka Zarządu powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu.
7. W sytuacji rezygnacji z funkcji w Zarządzie, członek Zarządu składa rezygnację Radzie Nadzorczej na piśmie oraz do wiadomości Zarządu Województwa Lubelskiego, gdy Województwo Lubelskie jest Wspólnikiem Spółki.

§ 17

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki, jeżeli Zarząd Spółki jest wieloosobowy, wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.
2. Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie.
3. Powołanie prokurenta wymaga jednomyślnej uchwały wszystkich członków Zarządu.
4. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu.
5. Oświadczenia składane Spółce oraz doręczenia pism Spółce mogą być dokonywane wobec jednego członka Zarządu lub prokurenta.
6. Do składania oświadczeń oraz podpisywania umów i zaciągania zobowiązań w imieniu Spółki uprawnione są ponadto osoby działające na podstawie pełnomocnictw udzielonych uchwałą Zarządu na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.).

§ 18

1. Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności Spółki.
2. Uchwały Zarządu wymagają w szczególności:
 - 1) ustalenie Regulaminu Zarządu,
 - 2) ustalenie Regulaminu Organizacyjnego Spółki,
 - 3) tworzenie i likwidacja oddziałów,
 - 4) powołanie prokurenta,
 - 5) zaciąganie kredytów i pożyczek,
 - 6) przyjęcie projektów rocznych planów rzeczowo-finansowych oraz na wniosek Rady Nadzorczej projektów planów wieloletnich,
 - 7) zaciąganie zobowiązań warunkowych, w tym udzielanie przez Spółkę gwarancji, poręczeń oraz wystawianie weksli, z zastrzeżeniem postanowień § 27 ust. 2 pkt 3 i 4,
 - 8) zbywanie i nabywanie składników aktywów trwałych oraz ich obciążanie o wartości równej lub przekraczającej kwotę 50 000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych,

z zastrzeżeniem postanowień § 27 ust. 2 pkt 1 i 2, § 43 ust. 3 pkt 2 i 3 oraz § 44,

- 9) wyrażenie zgody na zbycie udziału, jego części lub ułamkowej części udziału oraz jego zastawienie.

§ 19

1. Opracowywanie rocznego planu rzeczowo-finansowego, o którym mowa w § 18 ust. 2 pkt 6 i przedkładanie go Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia jest obowiązkiem Zarządu. Na wniosek Rady Nadzorczej Zarząd opracowuje plan wieloletni i przedkłada go Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.
2. Roczny plan rzeczowo-finansowy Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej w terminie do 31 (trzydziestego pierwszego) marca roku, na który opracowywany jest ten plan, zaś plan wieloletni na wniosek Rady Nadzorczej – w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) marca pierwszego roku okresu, na który opracowywany jest ten plan.

§ 20

1. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki.
2. Każdy członek Zarządu może prowadzić bez uprzedniej uchwały Zarządu sprawy nieprzekraczające zakresu zwykłych czynności Spółki.
3. Jeżeli jednak przed załatwieniem sprawy, o której mowa w ust. 2 jeden z pozostałych członków Zarządu sprzeciwi się jej przeprowadzeniu lub jeżeli sprawa przekracza zakres zwykłych czynności Spółki, wymagana jest uprzednia uchwała Zarządu.
4. W przypadku sprzeczności interesów Spółki z interesami członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, członek Zarządu powinien wstrzymać się od udziału w rozstrzygnięciu takich spraw i może żądać zaznaczenia tego w protokole.

§ 21

Z Członkami Zarządu zawierana jest umowa o świadczenie usług zarządzania na czas pełnienia funkcji, o której mowa w ustawie z dnia 09 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2020 r. poz.1907, z późn. zm.).

§ 22

1. Pracodawcą w rozumieniu ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku Kodeks pracy (Dz. U. z 2025 r., poz. 277, z późn. zm.) jest Spółka.
2. Czynności z zakresu prawa pracy dokonuje Prezes Zarządu lub osoby przez niego upoważnione.

RADA NADZORCZA

§ 23

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

§ 24

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, powoływanych przez Zgromadzenie Wspólników.

2. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, która trwa trzy lata.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Zgromadzenie Wspólników w każdym czasie.
4. Członek Rady Nadzorczej rezygnację składa Zarządowi na piśmie oraz do wiadomości Zarządowi Województwa Lubelskiego do czasu, gdy Województwo Lubelskie jest Wspólnikiem Spółki.
5. Organizację i sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 25

1. Członkowie Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu wybierają ze swego grona Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady.
2. Rada Nadzorcza może odwołać z pełnionej funkcji Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi jej Przewodniczący, a w przypadku jego nieobecności, Wiceprzewodniczący lub inny członek Rady Nadzorczej wyznaczony przez Przewodniczącego Rady.
4. Oświadczenia kierowane do Rady Nadzorczej pomiędzy posiedzeniami dokonywane są wobec Przewodniczącego Rady, a gdy nie jest to możliwe, wobec Wiceprzewodniczącego lub Sekretarza Rady.
5. W przypadku równości głosów przy podejmowaniu uchwał przez Radę Nadzorczą, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być zwoływane nie rzadziej niż raz w każdym kwartale roku obrotowego.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady, przedstawiając szczegółowy porządek obrad.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na żądanie każdego członka Rady lub na wniosek Zarządu.
4. W przypadku braku możliwości zwołania posiedzenia Rady przez Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego Rady zwołania może dokonać także Prezes Zarządu.
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane.

§ 27

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
 - 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym,
 - 2) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
 - 3) sporządzanie oraz składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt 1 i 2 oraz pisemnego sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za ubiegły rok obrotowy (sprawozdanie Rady Nadzorczej),
 - 4) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
 - 5) zatwierdzanie planów wieloletnich Spółki,
 - 6) zatwierdzanie rocznych planów rzeczowo-finansowych,
 - 7) uchwalanie regulaminu szczegółowo określającego tryb działania Rady Nadzorczej,

- 8) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu,
 - 9) zatwierdzanie Regulaminu organizacyjnego Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy udzielanie Zarządowi zgody na:
- 1) nabycie i zbycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego, ich obciążenie, leasing oraz oddanie do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania o wartości przekraczającej kwotę 100 000,00 (sto tysięcy) złotych, a nieprzekraczającej kwoty 1 000 000,00 (jeden milion) złotych, z zastrzeżeniem § 44,
 - 2) nabycie, zbycie, obciążenie, leasing oraz oddanie do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania, innych niż wymienione w pkt 1, składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej kwotę 100 000,00 (sto tysięcy) złotych, a nieprzekraczającej kwoty 1 000 000,00 (jeden milion) złotych, z zastrzeżeniem § 44,
 - 3) zaciąganie zobowiązań warunkowych, w tym udzielanie przez Spółkę gwarancji i poręczeń majątkowych o wartości przekraczającej kwotę 100 000,00 (sto tysięcy) złotych, a nieprzekraczających kwoty 1 000 000,00 (jeden milion) złotych,
 - 4) wystawianie weksli,
 - 5) zawarcie przez Spółkę umowy, której zamiarem jest darowizna lub zwolnienie z długu oraz innej umowy o wartości przekraczającej kwotę 10 000,00 (dziesięć tysięcy) złotych niezwiązanej z przedmiotem działalności gospodarczej Spółki określonym w umowie Spółki,
 - 6) zaciąganie innych zobowiązań o wartości przekraczającej kwotę 100 000,00 (sto tysięcy) złotych, a nieprzekraczającej kwoty 1 000 000,00 (jeden milion) złotych.
3. Ponadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:
- 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
 - 2) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu z ważnych powodów,
 - 3) delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy nie mogą sprawować swoich czynności oraz ustalanie wysokości ich wynagrodzenia, zgodnie z postanowieniami § 29 ust. 2,
 - 4) udzielanie zgody na tworzenie oddziałów Spółki za granicą.
4. Odmowa udzielenia zgody przez Radę Nadzorczą w sprawach wymienionych w ust. 2 oraz ust. 3 pkt 4 wymaga uzasadnienia.

§ 28

1. Rada Nadzorcza może z ważnych powodów delegować poszczególnych członków Rady do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych na czas oznaczony.
2. Członek Rady Nadzorczej delegowany do samodzielnego pełnienia czynności nadzorczych obowiązany jest do niezwłocznego złożenia Radzie Nadzorczej pisemnego sprawozdania z dokonanych czynności.

§ 29

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności, zgodnie z postanowieniami § 27 ust. 3 pkt 3.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej delegowanych do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu ustala uchwałą Rada Nadzorcza, w wysokości

nieprzekraczającej wynagrodzenia członka Zarządu, zgodnie z uchwalonymi przez Zgromadzenie Wspólników zasadami wynagradzania członków Zarządu.

§ 30

1. Do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej na co najmniej 7 (siedem) dni przed posiedzeniem Rady.
2. Z ważnych powodów Przewodniczący Rady Nadzorczej może skrócić ten termin do 2 (dwóch) dni, określając sposób przekazania zawiadomienia.
3. Dopuszcza się zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej również przy wykorzystaniu poczty elektronicznej, jeżeli członek Rady wyraził uprzednio na to pisemną zgodę, podając adres e-mail, na który zawiadomienie powinno być wysłane.
4. W zawiadomieniu o posiedzeniu Rady Nadzorczej Przewodniczący określa termin posiedzenia, miejsce obrad oraz szczegółowy projekt porządku obrad.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zawiadomieni, zgodnie z postanowieniami ust. 1-4.
6. Zmiana zaproponowanego porządku obrad może nastąpić, gdy na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt nie wnosi sprzeciwu co do porządku obrad.

§ 31

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym.
2. Głosowanie tajne zarządza się na wniosek członka Rady Nadzorczej oraz w sprawach personalnych. W przypadku zarządzenia głosowania tajnego postanowień ust. 3 nie stosuje się.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podjęcie uchwały, w tym trybie, wymaga uzasadnienia oraz uprzedniego przedstawienia projektu uchwały wszystkim członkom Rady. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków rady wzięła udział w podejmowaniu uchwały.
4. Podjęte w trybie ust. 3 uchwały zostają przedstawione na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej z podaniem wyniku głosowania.

§ 32

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej jest obowiązkiem członka Rady. Członek Rady Nadzorczej podaje przyczyny swojej nieobecności na piśmie. Usprawiedliwienie nieobecności członka Rady wymaga uchwały Rady.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości określonej przez Zgromadzenie Wspólników, zgodnie z przepisami obowiązującego prawa.

ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

§ 33

1. Zgromadzenie Wspólników obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w terminie określonym w § 42, prawo do jego zwołania uzyskuje Rada Nadzorcza.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd:
 - 1) z własnej inicjatywy,
 - 2) na pisemne żądanie Rady Nadzorczej,
 - 3) na pisemne żądanie Wspólników, reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego, złożone co najmniej na miesiąc przed proponowanym terminem Zgromadzenia Wspólników,
 - 4) na pisemne żądanie Wspólnika – Województwo Lubelskie, niezależnie od liczby udziałów w kapitale zakładowym, złożone co najmniej na jeden miesiąc przed proponowanym terminem zwołania Zgromadzenia Wspólników.
4. Zwołanie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników na żądanie Wspólników lub Rady Nadzorczej powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia żądania.
5. W przypadku, gdy Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników nie zostanie zwołane w powyższym terminie to:
 - 1) jeżeli z żądaniem zwołania wystąpiła Rada Nadzorcza – uzyskuje ona prawo do zwołania żądanego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników,
 - 2) jeżeli z żądaniem zwołania wystąpili Wspólnicy – sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników występujących z żądaniem Wspólników.

§ 34

1. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki lub w Lublinie.
2. Zgromadzenie Wspólników może się odbyć również w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażają na to zgodę na piśmie.

§ 35

1. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem Zgromadzenia Wspólników. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zawiadomienie może być wysłane Wspólnikowi na adres do doręczeń elektronicznych albo pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane.
2. W zaproszeniu należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce Zgromadzenia Wspólników oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany Umowy Spółki należy wskazać istotne elementy treści proponowanych zmian.

§ 36

1. Zgromadzenie Wspólników może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. W sprawach nieobjętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.
2. Wniosek o zwołanie nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników oraz wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalone, mimo że nie były umieszczone w porządku obrad.
3. Porządek obrad proponuje Zarząd albo podmiot zwołujący Zgromadzenie Wspólników.

4. Wspólnik lub Wspólnicy reprezentujący co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Zgromadzenia Wspólników. Uprawnienie to przysługuje również Wspólnikowi – Województwu Lubelskiemu, niezależnie od liczby posiadanych udziałów w kapitale zakładowym.
5. Jeżeli żądanie, o którym mowa w ust. 4, zostanie złożone po zwołaniu Zgromadzenia Wspólników, wówczas zostanie potraktowane jako wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

§ 37

Zgromadzenie Wspólników otwiera reprezentant Województwa Lubelskiego lub Prezes Zarządu Spółki, z zastrzeżeniem przepisów art. 237 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych. Spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Zgromadzeniu Wspólników wybiera się Przewodniczącą Zgromadzenia.

§ 38

1. Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwały bez względu na liczbę reprezentowanych na nim udziałów, o ile przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz niniejszej Umowy nie stanowią inaczej.
2. Na każdy udział przypada jeden głos na Zgromadzeniu Wspólników.
3. Wspólnik może uczestniczyć w Zgromadzeniu Wspólników oraz wykonywać prawo głosu przez pełnomocnika.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do księgi protokołów.

§ 39

Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą pisemną zgodę na treść uchwał, które mają być powzięte, albo na głosowanie pisemne.

§ 40

Zgromadzenie Wspólników może zarządzić przerwę w obradach większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów, łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni między poszczególnymi odroczoneymi posiedzeniami.

§ 41

Głosowanie na Zgromadzeniu Wspólników jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach organów spółki albo likwidatora spółki oraz przy wnioskach o odwołanie członków organów spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Poza tym głosowanie tajne zarządza się na żądanie choćby jednego ze Wspólników obecnych lub reprezentowanych na Zgromadzeniu Wspólników.

§ 42

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

§ 43

1. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jest:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
 - 2) udzielenie członkom organu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - 3) podział zysku albo pokrycie straty,
 - 4) ustalenie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty.
2. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają:
- 1) powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
 - 2) połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki,
 - 3) zawiązanie przez Spółkę innej spółki,
 - 4) zmiana umowy Spółki i zmiana przedmiotu działalności Spółki,
 - 5) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - 6) utworzenie spółki europejskiej, przekształcenie w taką spółkę lub przystąpienie do niej,
 - 7) określenie wysokości i terminów dopłat, a także określenie wysokości ich zwrotu,
 - 8) ustalenie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
 - 9) ustalenie wynagrodzenia członków Zarządu.
3. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają następujące sprawy dotyczące majątku Spółki:
- 1) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
 - 2) nabycie i zbycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego, ich obciążenie, leasing oraz oddanie do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania o wartości przekraczającej kwotę 1 000 000,00 (jeden milion) złotych,
 - 3) nabycie, zbycie, obciążenie, leasing oraz oddanie do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania, innych niż wymienione w pkt 2, składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej kwotę 1 000 000,00 (jeden milion) złotych,
 - 4) zawarcie przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób,
 - 5) zawarcie przez spółkę zależną od Spółki umowy wymienionej w pkt 4 z Członkiem Zarządu, prokurentem lub likwidatorem Spółki,
 - 6) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przewyższającej 1 000 000,00 (jeden milion) złotych,
 - 7) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki,
 - 8) umorzenie udziałów oraz ustalenie warunków jego umorzenia,
 - 9) emisja obligacji każdego rodzaju,
 - 10) użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych,
 - 11) użycie kapitału zapasowego,
 - 12) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu Zarządu albo nadzoru,
 - 13) wniesienie składników aktywów trwałych jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli ich wartość przekracza kwotę 10 000,00 (dziesięć tysięcy) złotych,
 - 14) zaciąganie zobowiązań warunkowych, w tym udzielanie przez Spółkę gwarancji, poręczeń majątkowych o wartości przekraczającej kwotę 1 000 000,00 (jeden milion) złotych,
 - 15) inne sprawy wskazane w Umowie Spółki lub przedłożone przez Zarząd.
4. Objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach, z wyjątkiem gdy objęcie akcji lub udziałów tych spółek następuje za wierzytelności Spółki w ramach postępowań

upadłościowych i restrukturyzacyjnych, wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. W takich przypadkach zgody Zgromadzenia Wspólników wymaga również:

- 1) zbycie tych akcji lub udziałów, z określeniem warunków i trybu ich zbywania za wyjątkiem:
 - a) zbywania akcji będących przedmiotem obrotu na rynku regulowanym,
 - b) zbywanie akcji lub udziałów, które Spółka posiada w ilości nieprzekraczającej 10% (dziesięciu procent) udziału w kapitale zakładowym poszczególnych spółek,
 - c) zbywanie akcji i udziałów objętych za wierzytelności Spółki w ramach postępowań układowych lub ugodowych,
 - 2) określenie wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu lub na Zgromadzeniu Wspólników spółek, w których Spółka posiada 100% (sto procent) akcji lub udziałów, w sprawach:
 - a) zawiązania przez spółkę innej spółki,
 - b) zmiany statutu lub umowy oraz przedmiotu działalności spółki,
 - c) połączenia, przekształcenia, podziału, rozwiązania i likwidacji spółki,
 - d) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego spółki,
 - e) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
 - f) nabycia i zbycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego, ich obciążenie, leasing oraz oddanie do odpłatnego i nieodpłatnego korzystania, jeżeli ich wartość przekracza kwotę 100 000,00 (sto tysięcy) złotych,
 - g) nabycia, zbycia, obciążenia, leasingu oraz oddania do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania, innych niż wymienione w lit. f, składników aktywów trwałych, jeżeli ich wartość przekracza kwotę 100 000,00 (sto tysięcy) złotych,
 - h) zawarcia przez spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej umowy o podobnym charakterze,
 - i) emisji obligacji każdego rodzaju,
 - j) nabycia akcji własnych w sytuacji określonej w art. 362 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych,
 - k) przymusowego wykupu akcji stosownie do postanowień art. 418 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych,
 - l) tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych,
 - m) użycia kapitału zapasowego,
 - n) umorzenia udziałów lub akcji,
 - o) postanowienia dotyczącego roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
 - p) wniesienie składników aktywów trwałych przez spółkę jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli ich wartość przekracza kwotę 10 000,00 (dziesięć tysięcy) złotych.
5. Oprócz spraw wymienionych w niniejszej Umowie uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają sprawy określone w Kodeksie spółek handlowych.

§ 44

Umowa o nabycie dla Spółki nieruchomości albo udziału w nieruchomości lub środków trwałych za cenę przewyższającą jedną czwartą kapitału zakładowego, nie niższą jednak od kwoty 50 000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych, zawarta przed upływem dwóch lat od dnia zarejestrowania Spółki, wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.

§ 45

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników powinny być wpisane do księgi protokołów i podpisane przez obecnych lub co najmniej przez przewodniczącego zgromadzenia i osobę sporządzającą protokół. Jeżeli protokół sporządza notariusz, Zarząd wnosi wypis protokołu do księgi protokołów.
2. W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania Zgromadzenia Wspólników i jego zdolność do powzięcia uchwał, wymienić powzięte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą i zgłoszone sprzeciwy.
3. Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia Wspólników.
4. Dowody zwołania Zgromadzenia Wspólników Zarząd powinien dołączyć do księgi protokołów.
5. Uchwały pisemne powzięte bez odbycia Zgromadzenia Wspólników, w trybie wskazanym w § 39, Zarząd wpisuje do księgi protokołów.
6. Wspólnicy mogą przeglądać księgę protokołów, a także żądać wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał.

§ 46

Wnioski Zarządu w sprawach wskazanych w § 43, powinny być wnoszone wraz z uzasadnieniem i pisemną opinią Rady Nadzorczej. Opinie Rady Nadzorczej nie wymagają wnioski dotyczące członków Rady Nadzorczej, w szczególności w sprawach, o których mowa w § 43 ust. 1 pkt 2.

§ 47

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.

§ 48

1. Uchwały dotyczące zmiany Umowy Spółki, rozwiązania Spółki lub zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części zapadają większością dwóch trzecich głosów.
2. Uchwała dotycząca istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki wymaga większości trzech czwartych głosów.
3. Jeżeli bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego, Zarząd jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Do powzięcia uchwały o rozwiązaniu Spółki wystarczy bezwzględna większość głosów.
4. Uchwała dotycząca zmiany Umowy Spółki, zwiększająca świadczenia Wspólników lub uszczuplająca prawa udziałowe bądź prawa przyznane osobiście poszczególnym Wspólnikom, wymaga zgody wszystkich Wspólników, których dotyczy.

V. GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 49

Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 50

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem, że pierwszy rok obrotowy kończy się 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2026 (dwa tysiące dwudziestego szóstego) roku.

§ 51

1. Spółka może tworzyć:
 - 1) kapitał zakładowy,
 - 2) kapitał zapasowy,
 - 3) kapitały rezerwowe,
 - 4) inne fundusze celowe.
2. Przeznaczenie, wysokość i sposób wykorzystania kapitałów zapasowego i rezerwowego oraz funduszy celowych określana jest każdorazowo w uchwale Zgromadzenia Wspólników o ich utworzeniu oraz przez właściwe przepisy.
3. Spółka może tworzyć i znosić, uchwałą Zgromadzenia Wspólników, inne kapitały na pokrycie szczególnych strat lub wydatków, na początku i w trakcie roku obrotowego.

VI. POSTANOWIENIA PUBLIKACYJNE

§ 52

Spółka publikuje swoje ogłoszenia objęte obowiązkiem publikacji w „Monitorze Sądowym i Gospodarczym”.

§ 53

Pisma i zamówienia handlowe składane przez Spółkę w formie papierowej i elektronicznej, a także informacje na stronach internetowych Spółki, powinny zawierać:

- 1) firmę Spółki, jej siedzibę i adres;
- 2) oznaczenie sądu rejestrowego, w którym przechowywana jest dokumentacja Spółki oraz numer pod którym Spółka jest wpisana do rejestru;
- 3) numer identyfikacji podatkowej (NIP);
- 4) wysokość kapitału zakładowego.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 54

1. Z przyczyn przewidzianych przepisami prawa Spółka ulega rozwiązaniu.
2. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwałą Zgromadzenia Wspólników stanowi inaczej.
3. Mienie pozostałe po zaspokojeniu lub po zabezpieczeniu wierzycieli przypada Wspólnikom w stosunku do ich udziałów.

§ 55

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz inne przepisy obowiązującego prawa.