

**Załącznik nr 4**  
**do Planu Podziału**  
**Zakład Robót Sanitarnych "Sanator-Bis" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**z dnia 31 lipca 2024 roku**

**Projekt uchwały Zgromadzenia Wspólników**  
**Spółki Nowo Zawiązanej w sprawie podziału**

UCHWAŁA NR [ - ] Z DNIA [ ]  
NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW  
Sanator-Bis Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji  
w sprawie podziału Zakład Robót Sanitarnych "Sanator-Bis" spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością  
poprzez przeniesienie części majątku na Spółkę Nowo Zawiązaną, tj.  
- Sanator-Bis Nieruchomości sp. z o.o.

§ 1

Działając na podstawie art. 529 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych ("Kodeks spółek handlowych") w związku z art. 541 § 2 Kodeksu spółek handlowych, po zapoznaniu się z Planem Podziału sporządzonym przez Zarząd spółki Zakład Robót Sanitarnych "Sanator-Bis" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 31 lipca 2024 r. wraz z załącznikami, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Sanator-Bis Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji postanawia dokonać podziału Zakład Robót Sanitarnych "Sanator-Bis" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością poprzez wydzielenie części majątku Zakład Robót Sanitarnych "Sanator-Bis" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa, tj. Działu Nieruchomości na Spółkę Nowo Zawiązaną, tj. Sanator-Bis Nieruchomości sp. z o.o. zgodnie z przedstawionym Planu Podziału.

§ 2

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Sanator-Bis Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji wyraża zgodę na brzmienie umowy Spółki o treści:

**"UMOWA SPÓŁKI**  
**Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**



## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### §1

Spółka powstała w wyniku podziału spółki **Zakład Robót Sanitarnych "Sanator-Bis" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Zgierzu wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000572494 NIP: 7322176369, REGON: 362403217 przez wydzielenie tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku, stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki działającej pod firmą: Zakład Robót Sanitarnych "Sanator-Bis" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zgierzu, w której skład wchodzi m.in.:

Użytkowanie wieczyste nieruchomości w miejscowości Zgierz przy ulicy Kwasowa 2A (gmina miejska Zgierz, powiat zgierski, województwo łódzkie), obejmująca działkę 387/3 o powierzchni 0,5076 ha oraz budynek przemysłowy, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LD1G/00075501/6,

Użytkowanie wieczyste nieruchomości w miejscowości w miejscowości Zgierz przy ulicy Kwasowa 2A (gmina miejska Zgierz, powiat zgierski, województwo łódzkie), obejmująca działkę 387/4 o powierzchni 0,4792 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LD1G/00068086/8.

### §2

1. Spółka będzie prowadzona pod firmą: Sanator-Bis Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka może posługiwać się skrótem firmy: Sanator-Bis Nieruchomości sp. z o.o., odpowiednikiem pełnej nazwy w językach obcych oraz wyróżniającym ją znakiem graficznym.

### §3

1. Siedzibą Spółki jest Zgierz.
2. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz może działać w ramach obowiązującego prawa poza jej granicami.
3. Spółka może być uczestnikiem, akcjonariuszem lub udziałowcem jakiegokolwiek innej Spółki lub innego podmiotu prawnego na terenie kraju i za granicą.

### §4

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

## II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

### §5

1. Celem Spółki jest prowadzenie działalności gospodarczej oraz osiągnięcie zysku z tej działalności.
2. Spółka może ponadto, w zakresie określonym w uchwale Wspólników, prowadzić nie obliczoną na zysk inną działalność na rzecz Wspólników i pracowników.

### §6

1. Przedmiotem działalności Spółki jest zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD):
  - 1) 68 – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości;

- 2) 73 - Reklama, badanie rynku i opinii publicznej;
  - 3) 74 - Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna;
  - 4) 82 - Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej;
2. Podstawowy (przeważający) przedmiot działalności zgodny z Polską Klasyfikacją Działalności to: 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
  3. W przypadku, gdy do podjęcia przez Spółkę działalności wymagane jest uzyskanie zgody, zezwolenia, koncesji, licencji lub innej decyzji właściwych organów, działalność taka zostanie rozpoczęta po ich uzyskaniu albo zatrudnieniu osoby mającej wymagane zezwolenie (uprawnienie).

### III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI I UDZIAŁY WSPÓLNIKÓW

#### §7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10 182 046,09 zł (słownie: dziesięć milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące czterdzieści sześć złotych dziewięć groszy) i dzieli się na 40 100 (słownie: czterdzieści tysięcy sto) udziałów o wartości nominalnej po 252 (słownie: dwieście pięćdziesiąt dwa) złote każdy.
2. Udziały są równe i niepodzielne.
3. Każdy Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
4. Wspólnicy mogą pokrywać swoje udziały poprzez wkłady pieniężne lub niepieniężne.
5. Każdy udział daje Wspólnikowi prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Wspólników.

#### §8

1. Udziały w kapitale zakładowym zostały przyznane w wyniku podziału przez wydzielenie Zakład Robót Sanitarnych "Sanator-Bis" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zgierzu, w następujący sposób:
  - 1) Robert Adam Głuchowski obejmuje 51 udziałów o wartości nominalnej po 252 złote każdy tj. o łącznej wartości nominalnej 12 852, 00 zł oraz 40 000 udziałów na prawach łącznej współwłasności przysługującej mu z Bożeną Głuchowską o wartości nominalnej po 252 złote każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 10 080 000,00 zł.
  - 2) Bożena Głuchowska obejmuje 49 udziałów o wartości nominalnej po 252 złote każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 12 348, 00 zł oraz 40 000 udziałów na prawach łącznej współwłasności przysługującej jej z Robertem Adamem Głuchowskim o wartości nominalnej po 252 złote każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 10 080 000,00 zł.
2. Wszystkie udziały zostały pokryte w wyniku podziału spółki Zakład Robót Sanitarnych "Sanator-Bis" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością częścią majątku tej spółki, która zgodnie z postanowieniami Planu Podziału z dnia 31 lipca 2024 roku została alokowana do Spółki Nowo Zawiązanej (niniejsza spółka).

#### §9

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony w drodze jednomyślnej uchwały Zgromadzenia Wspólników.



2. Kapitał zakładowy może być podwyższony zarówno przez podniesienie wartości nominalnej istniejących udziałów, jak i przez utworzenie nowych udziałów.
3. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić poprzez wniesienie aportu lub wkładu pieniężnego.
4. Wspólnikom przysługuje pierwszeństwo do objęcia podwyższonego kapitału proporcjonalnie do ich udziałów w kapitale zakładowym. Uchwała, o której mowa w ust. 1 określi termin, do którego prawo pierwszeństwa powinno być wykonane. W przypadku rezygnacji jednego lub większej liczby Wspólników Spółki z przysługującego im prawa pierwszeństwa objęcia nowo utworzonych udziałów, pozostali Wspólnicy będą mieli prawo objąć nieobjęte udziały Spółki w stosunku do liczby posiadanych udziałów. Na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki prawo pierwszeństwa objęcia nowo utworzonych udziałów może zostać wyłączone w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej większością głosów.
5. Udziały, o które podwyższony został kapitał zakładowy Spółki, mogą zostać pokryte wkładem pieniężnym lub niepieniężnym stosownie do postanowień uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki.
6. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 50.000.000 (słownie: pięćdziesięciu milionów) złotych na mocy jednej lub wielu uchwał Zgromadzenia Wspólników podjętych w okresie do 31 grudnia 2050 roku roku nie stanowi zmiany niniejszej Umowy Spółki i nie będzie wymagało zachowania formy aktu notarialnego.
7. Wspólnicy mogą, w drodze podjęcia uchwały, podwyższyć kapitał zakładowy, przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych utworzonych z zysku Spółki. W takim przypadku nowe udziały przysługują Wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagają objęcia.
8. Oświadczenie nowego Wspólnika powinno zawierać przystąpienie do Spółki oraz objęcie udziału lub udziałów o oznaczonej wartości nominalnej. Oświadczenie takie wymaga formy aktu notarialnego.
9. Objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym przez osobę spoza grona Wspólników wymaga uzyskania Zgody Spółki
10. Rozporządzenie udziałem dokonane przed wpisem Spółki do rejestru albo zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego jest nieważne.

#### §10

1. Udziały są zbywalne i mogą być oddane w zastaw oraz być obciążone prawem użytkowania.
2. Zbycie udziałów, oddanie ich w zastaw osobie trzeciej lub ustanowienie na nich prawa użytkowania musi być dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności.
3. Zamiar zbycia udziałów, oddanie ich w zastaw lub ustanowienia na nich prawa użytkowania w części lub całości, Wspólnik powinien zgłosić Zarządowi, co najmniej na 3 (trzy) miesiące przed terminem Zgromadzenia Wspólników. Termin ten może być krótszy w przypadku uzyskania zgody 2/3 (dwóch trzecich) głosów Wspólników na zmianę terminu.



4. Do zbycia udziałów, oddania ich w zastaw oraz do ustanowienia na nich prawa użytkowania, tak na rzecz Wspólników Spółki, jak i na rzecz osób trzecich wymagana jest zgoda Zgromadzenia Wspólników wyrażona w formie uchwały podjętej większością głosów.
5. Jeżeli którykolwiek ze Wspólników zamierza zbyć część lub całość posiadanych przez siebie udziałów („**Wspólnik Zbywający**”) na rzecz osoby trzeciej („**Proponowany Nabywca**”), pierwszeństwo do nabycia udziałów przeznaczonych do zbycia („**Prawo Pierwszeństwa**”) przysługuje pozostałym Wspólnikom („**Wspólnicy Nabywający**”). Każdy ze Wspólników Nabywających poprzez pisemne oświadczenie złożone w terminie do 30 (trzydziestu) dni od otrzymania zawiadomienia o zamiarze zbycia może skorzystać z Prawa Pierwszeństwa, akceptując warunki zaproponowane przez Wspólnika Zbywającego swoje udziały, z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej lub zrzec się przysługującego mu w związku z danym zbyciem Prawa Pierwszeństwa. Zawiadomienie o zamiarze zbycia swoich udziałów sporządzone winno być w formie oświadczenia sporządzonego na piśmie, zawierającego: liczbę zbywanych udziałów, które zamierza zbyć, oznaczenie ceny, za jaką zamierza sprzedać zbywane udziały, a w przypadku innego rodzaju rozporządzenia (dotyczy to każdej czynności, w tym jednostronnej, dwustronnej, odpłatnej, nieodpłatnej, której skutkiem lub w związku z którą nastąpiłoby przejście udziałów na inną osobę lub podmiot) wartość Udziałów Zbywanych („**Cena Zbycia**”) oraz termin zapłaty, pozostałe istotne warunki umowy oraz informacje dotyczące osoby trzeciej tj. (1) imię i nazwisko oraz numer PESEL w przypadku osoby fizycznej (osób fizycznych), nadto informacja o wpisie do właściwego rejestru, jeśli osoba ta (osoby) prowadzi działalność gospodarczą lub (2) firmę oraz nr KRS lub innego właściwego rejestru w przypadku spółki osobowej lub spółki kapitałowej stanowiącego jednocześnie nieodwołalną ofertę zbycia wszystkich udziałów zbywanych za Cenę Zbycia skierowaną przez Wspólnika Zbywającego do Wspólników Nabywających („**Oferta Zbycia**”).
6. Prawo Pierwszeństwa może być wykonane w części.
7. W razie braku akceptacji Ceny Zbycia udziałów przez Wspólnika zbywającego udziały lub Wspólnika uprawnionego z prawa pierwszeństwa, Cena Zbycia udziałów zaproponowana przez Wspólnika Zbywającego udziały zostanie ustalona na podstawie wartości średniej arytmetycznej ustalonej na podstawie dwóch konkurencyjnych, to jest sporządzonych na zlecenie Wspólnika zbywającego i Wspólnika uprawnionego z tytułu prawa pierwszeństwa, wycen wartości udziałów przeznaczonych do zbycia, dokonanej przez profesjonalne podmioty mające uprawnienia do wyceny przedsiębiorstw.
8. Zmiana zasad określenia ceny zbycia udziałów, o której mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu może ulec zmianie jedynie pod warunkiem podjęcia jednomyślnej uchwały wspólników podjętej przez Zgromadzenie Wspólników.
9. Każdy ze Wspólników Nabywających, będzie uprawniony do wykonania Prawa Pierwszeństwa poprzez złożenie Wspólnikowi Zbywającemu, w terminie 30 (trzydziestu) dni pisemnego oświadczenia, stanowiącego nieodwołalne i dokonane w całości przyjęcie Oferty Zbycia („**Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa**”). W przypadku złożenia Oświadczenia o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa przez więcej niż jednego Wspólnika Nabywającego



(„**Wspólnik Akceptujący**”), każdy ze Wspólników Akceptujących nabędzie udziały zbywane proporcjonalnie do wzajemnego udziału Wspólników w kapitale zakładowym Spółki wedle stanu na dzień złożenia Oferty Zbycia ostatniemu ze Wspólników Nabywających. Wspólnik Zbywający zobowiązany jest w terminie 7 (siedmiu) dni od upływu terminu na przyjęcie Oferty Zbycia zawiadomić na piśmie pozostałych Wspólników Akceptujących o liczbie udziałów zbywanych przypadających na każdego ze Wspólników Akceptujących oraz o należnej od każdego Wspólnika Akceptującego Cenie Zbycia („**Zawiadomienie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa**”).

10. Przeniesienie własności udziałów zbywanych, na rzecz każdego ze Wspólników Akceptujących nastąpi w momencie zapłaty całej Ceny Zbycia w terminie wyznaczonym przez Wspólnika Zbywającego, nie krótszym niż 14 dni. Prawo Pierwszeństwa wygasa w stosunku do Wspólnika Akceptującego, który nie zapłacił przypadającej na niego Ceny Zbycia w wyznaczonym terminie („**Wspólnik Rezygnujący**”). W takim przypadku, Wspólnik Zbywający złoży w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wygaśnięcia Prawa Pierwszeństwa danego Wspólnika Rezygnującego, pozostałym Wspólnikom Akceptującym, którzy zapłacili przypadającą na nich część Ceny Zbycia, ofertę nabycia tej części udziałów, której nie nabył Wspólnik Rezygnujący („**Oferta Dodatkowa**”), proporcjonalnie do wzajemnego udziału Wspólników Akceptujących (z wyłączeniem Wspólnika Rezygnującego) w kapitale zakładowym wedle stanu na dzień złożenia Oferty Zbycia ostatniemu ze Wspólników Nabywających. Do Oferty Dodatkowej stosuje się odpowiednio postanowienia w sprawie Oferty Zbycia. Nieprzyjęcie Oferty Dodatkowej bądź niezapłacenie ceny za pozostałe udziały skutkuje wygaśnięciem Prawa Pierwszeństwa do pozostałych udziałów, stanowiących przedmiot Oferty Dodatkowej oraz uprawnia Wspólnika Zbywającego do odstąpienia od umowy zawartej z tym Wspólnikiem Akceptującym wskutek przyjęcia przez niego Oferty Zbycia. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio do czasu zbycia wszystkich Udziałów Zbywanych na rzecz Wspólników Akceptujących, którzy wykonują uprawnienia przewidziane powyżej, w tym płacą ceny należne od nich za Udziały Zbywane lub pozostałe Udziały.
11. Wspólnik Zbywający upoważniony będzie do sprzedaży na rzecz Proponowanego Nabywcy, w stosunku do którego nie wykonano Prawa Pierwszeństwa, za cenę za jeden udział nie niższą niż określona w Ofercie Zbycia przez okres nie dłuższy niż 6 (sześć) miesięcy liczony od najwcześniejszego z poniższych zdarzeń:
  - a. zrzeczenia się Prawa Pierwszeństwa przez wszystkich Wspólników Nabywających; albo
  - b. jeżeli żaden ze **Wspólników Nabywających** nie złoży Oświadczenia o Wykonaniu **Prawa Pierwszeństwa** w terminie określonym w ust. 9 powyżej; albo
  - c. jeżeli którykolwiek ze Wspólników Nabywających złoży Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa w terminie określonym w ust. 9 powyżej – wygaśnięcia Prawa Pierwszeństwa stosownie do postanowień ust. 10 powyżej.
12. Po upływie okresu 6 (sześć) miesięcy, wskazanego w ust. 11 powyżej, zbycie Udziałów Zbywanych nie może nastąpić bez ponownego przeprowadzenia procedury Prawa Pierwszeństwa określonej we wcześniejszych postanowieniach niniejszego paragrafu.
13. Każdemu ze wspólników Spółki innych niż Wspólnik Zbywający oraz wspólnicy, którzy złożyli Oświadczenia o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa (zwanymi dalej „**Wspólnikami**”



**Uprawnionymi**) w odniesieniu do danego zamierzonego zbycia Udziałów Zbywanych na rzecz niebędącego współnikiem Spółki Proponowanego Nabywcy będzie przysługiwało prawo przyłączenia się do takiego zbycia po stronie Wspólnika Zbywającego, na zasadach określonych poniżej (**„Prawo Przyłączenia”**). Prawo Przyłączenia przysługuje i może być realizowane, tylko wtedy gdy Udziały Zbywane nie zostały zbyte w wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w zależności które ma zastosowanie. Każdy ze Wspólników Uprawnionych może na piśmie oświadczyć, iż nie korzysta z Prawa Przyłączenia i zrzec się przysługującego mu w związku z danym zbyciem Prawa Przyłączenia. Prawo Przyłączenia nie ma zastosowania do zbycia Udziałów Zbywanych na rzecz, odpowiednio, Wspólników Akceptujących w wykonaniu, odpowiednio, Prawa Pierwszeństwa, a zbycie udziałów w wykonaniu Prawa Przyłączenia nie podlega Prawu Pierwszeństwa opisanemu w ust. powyżej.

14. Celem umożliwienia wykonania Prawa Przyłączenia, Wspólnik Zbywający po zajściu któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w, odpowiednio, ust. 11 pkt a) – c) powyżej, złoży każdemu ze Wspólników Uprawnionych propozycję przyłączenia się do transakcji zbycia Udziałów Zbywanych (**„Propozycja Przyłączenia Się”**).
15. Celem wykonania Prawa Przyłączenia, Wspólnik Uprawniony (**„Wspólnik Przyłączający Się”**) złoży, odpowiednio, Wspólnikowi Zbywającemu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania Propozycji Przyłączenia Się oświadczenie w przedmiocie wykonania Prawa Przyłączenia (**„Oświadczenie o Przyłączeniu”**).
16. W przypadku złożenia Oświadczenia o Przyłączeniu, Wspólnik Zbywający spowoduje, że Proponowany Nabywca złoży na piśmie każdemu ze Wspólników Przyłączających Się ofertę nabycia udziałów Spółki posiadanych przez każdego ze Wspólników Przyłączających Się (**„Oferta Nabycia”**) w ilości proporcjonalnej do liczby Udziałów Zbywanych przez Wspólnika Zbywającego za Cenę Zbycia w wykonaniu Prawa Przyłączenia (**„Cena Zbycia w Wykonaniu Prawa Przyłączenia”**), będącą iloczynem ceny za jeden udział, odpowiednio, Wspólnika Zbywającego (stanowiącej iloraz kwoty Ceny Zbycia Udziałów i liczby Udziałów) i liczby udziałów zbywanych przez danego Wspólnika Przyłączającego Się, na warunkach proponowanych, odpowiednio, Wspólnikowi Zbywającemu przez Proponowanego Nabywcę.
17. Wspólnicy Przyłączający Się będą mieli prawo do przyjęcia Oferty Nabycia na zasadzie Przyłączenia w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty jej otrzymania, poprzez złożenie Wspólnikowi Zbywającemu i Proponowanemu Nabywcy na piśmie oświadczenia (**„Oświadczenie o Przyjęciu Oferty Nabycia na Zasadzie Przyłączenia”**).
18. Zbycie udziałów w wykonaniu Prawa Przyłączenia winno nastąpić w ciągu 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Proponowanego Nabywcę Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Nabycia na Zasadzie Przyłączenia, przy czym nabycie udziałów nastąpi równocześnie z momentem dokonania zapłaty Ceny Zbycia w Wykonaniu Prawa Przyłączenia.
19. Wspólnik Zbywający jest uprawniony do zbycia Udziałów Zbywanych na warunkach określonych w Ofercie Zbycia oraz z uwzględnieniem postanowień, odpowiednio ust. 11-12 powyżej, pod warunkiem i po złożeniu przez Proponowanego Nabywcę każdemu ze Wspólników Przyłączających Się Oferty Nabycia, a w przypadku przyjęcia tej oferty przez Wspólników



Przyłączających Się, również i pod warunkiem nabycia udziałów Wspólników Przyłączających się objętych tą ofertą przez Proponowanego Nabywcę.

20. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do oddania udziałów w zastaw lub ustanowienia na nich użytkowania.
21. Zastawnikowi, użytkownikowi oraz osobie uprawnionej z innego ograniczonego prawa rzeczowego nie przysługuje prawo głosu z obciążonych udziałów.
22. Niezależnie od innych postanowień Umowy jakiegokolwiek rozporządzenia lub obciążenie udziałów Spółki niezgodne z postanowieniami niniejszej Umowy jest bezskuteczne wobec Spółki oraz wszystkich wspólników Spółki. Spółka nie dokona wpisu do księgi udziałów Spółki żadnego rozporządzenia lub obciążenia udziałami Spółki, natomiast nabywca udziałów Spółki, podlegających rozporządzaniu nie nabeździe i nie będzie mógł wykonywać żadnych praw związanych z tymi udziałami Spółki, które zostałyby na niego przeniesione, jeżeli rozporządzenie udziałami Spółki zostało dokonane z naruszeniem postanowień niniejszej Umowy.
23. Jeżeli w wyniku powyżej opisanej procedury nie dojdzie do zbycia udziałów, udziały te mogą być umarzone bądź z kapitału zakładowego Spółki, kapitału zapasowego, kapitału rezerwowego lub z czystego zysku. Spółka może nabywać własne udziały w celu ich umorzenia.
24. Odstąpienie od procedury określonej w niniejszym paragrafie może nastąpić w przypadku podjęcia jednomyślnej uchwały Wspólników.

#### §11

1. W przypadku śmierci Wspólnika, udziały zmarłego Wspólnika nabywane są zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym paragrafie.
2. W przypadku śmierci Wspólnika Roberta Adama Głuchowskiego przysługujące mu udziały w Spółce nabyte zostaną przez jego syna Roberta Adama Głuchowskiego, PESEL: 90122309899.
3. W przypadku gdyby Robert Adam Głuchowski (PESEL: 90122309899) nie chciał lub nie mógł nabyć udziałów w Spółce po zmarłym Robertcie Adamie Głuchowskim, wówczas udziały przysługujące Robertowi Adamowi Głuchowskiemu nabyte zostaną przez spadkobierców lub zapisobierców Roberta Adama Głuchowskiego zgodnie z zasadami dziedziczenia.
4. W przypadku śmierci Wspólnika Bożeny Głuchowskiej przysługujące jej udziały w Spółce nabyte zostaną przez jej syna Roberta Adama Głuchowskiego, PESEL: 90122309899.
5. W przypadku gdyby syn Bożeny Głuchowskiej, Robert Adam Głuchowski (PESEL: 90122309899) nie chciał lub nie mógł nabyć udziałów w Spółce po zmarłej Bożenie Głuchowskiej, wówczas udziały przysługujące Bożenie Głuchowskiej nabyte zostaną przez spadkobierców lub zapisobierców Bożeny Głuchowskiej zgodnie z zasadami dziedziczenia.
6. Spadkobiercom lub zapisobiercom, którzy nie nabywają udziału po zmarłym Wspólniku, przysługuje roszczenie o spłatę udziału.
7. Spłata udziału zmarłego Wspólnika, nastąpi w formie gotówkowej w terminie do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od dnia przedłożenia prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym Wspólniku lub na podstawie wypisu aktu poświadczenia dziedziczenia, obejmującego poświadczenie dziedziczenia po zmarłym Wspólniku.





8. Szczegółowe zasady rozliczenia się ze spadkobiercami i zapisobiercami zmarłego Wspólnika może określać umowa cywilnoprawna zawarta między Wspólnikami na okoliczność śmierci Wspólnika, która nie zmienia postanowień umowy Spółki.

9. W przypadku dziedziczenia ustawowego i wstąpienia do Spółki spadkobierców zmarłego Wspólnika w charakterze wspólnika zbiorowego, są oni zobowiązani do wskazania osoby, która będzie uprawniona do wykonywania ich praw w Spółce oraz która będzie ich reprezentowała.

10. Zmiana zasad nabywania udziałów po zmarłym Wspólniku wymaga jednomyślnej uchwały Zgromadzenia Wspólników i zmiany umowy Spółki.

#### § 12

W przypadku, gdy udziały Wspólnika objęte są wspólnością majątkową małżeńską, małżonek Wspólnika nie może wstąpić do Spółki.

#### § 13

1. Zarząd jest uprawniony do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada wystarczające środki na wypłatę.
2. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego do końca poprzedniego roku obrotowego, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować Zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i udziały własne.
3. O przeznaczeniu zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego decyduje Zgromadzenie Wspólników. Zysk może zostać przeznaczony w szczególności na:
  - a) kapitał zapasowy,
  - b) dodatkowe kapitały rezerwowe utworzone przez Spółkę,
  - c) do podziału pomiędzy wspólników Spółki (dywidenda),
  - d) inne cele określone uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
4. Zysk przypadający Wspólnikom dzieli się proporcjonalnie do ich udziału w kapitale zakładowym oraz z uwzględnieniem rodzaju udziału.
5. Wypłata podzielonego zysku następuje w terminie i wysokości określonych uchwałą Zgromadzenia Wspólników podjętą większością 4/5 głosów.

#### § 14

1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki mogą być umarzone bądź z kapitału zakładowego Spółki lub z czystego zysku bez obniżania kapitału zakładowego. Spółka może nabywać własne udziały w celu ich umorzenia.
2. Udziały mogą być umorzone za zgodą wspólnika, w drodze nabycia udziałów przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).



3. Udziały mogą być umorzone bez zgody Wspólnika na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej większością głosów (umorzenie przymusowe) w przypadku zawarcia przez Wspólnika umowy zbycia udziałów, oddania udziałów w zastaw lub ustanowienia na nich innego ograniczonego prawa rzeczowego niezgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.
4. Wynagrodzenie za umorzone udziały określa się w wysokości zgodnej z zasadami określonymi w art. 199 § 2 Kodeksu spółek handlowych.

#### § 15

1. Na mocy uchwał Zgromadzenia Wspólników mogą być tworzone i wykorzystywane fundusze i rezerwy celowe oraz rezerwy ogólne.
2. Sprawozdanie finansowe Spółki powinno być sporządzone w ciągu 3 (trzech) miesięcy po upływie roku obrotowego, a w ciągu najbliższych 3 (trzech) miesięcy powinno być przedstawione do zatwierdzenia Zgromadzenia Wspólników.

### IV. ORGANY SPÓŁKI

#### § 16

1. Organami Spółki są Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.
2. Zgromadzenie Wspólników jest najwyższym organem decydującym w Spółce.

#### § 17

1. Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd lub Wspólnik reprezentujący co najmniej 10% kapitału zakładowego.
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrotowego. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zgromadzenia Wspólników w tym terminie, wówczas może je zwołać każdy Wspólnik.
3. Zgromadzenie Wspólników odbywa się w miejscu siedziby Spółki lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej - jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie.
4. Zarząd lub Wspólnik zawiadamia Wspólników o miejscu i terminie Zgromadzenia Wspólników. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej na 14 (czternaście) dni przed terminem Zgromadzenia. W zaproszeniu należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany Umowy Spółki należy wskazać istotne elementy treści proponowanych zmian.
5. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, Wspólnicy mogą być zawiadamiani o terminie i miejscu Zgromadzenia Wspólników przy użyciu poczty elektronicznej pod warunkiem uprzedniej zgody Wspólnika wyrażonej na piśmie na zawiadomienie drogą elektroniczną oraz pod warunkiem podania przez Wspólnika na piśmie adresu poczty elektronicznej, na który zawiadomienie powinno być wysłane. Wspólnicy są zobowiązani w ciągu 7 dni potwierdzić odbiór informacji o Zgromadzeniu Wspólników. W przypadku braku potwierdzenia



w tym terminie Wspólnicy uznają za skuteczny sposób odbioru tej informacji. Wspólnicy są zobowiązani informować zarząd o każdej zmianie miejsca zamieszkania i adresu poczty elektronicznej na piśmie.

6. W przypadku zwoływania Zgromadzenia Wspólników przez Wspólnika, jest on zobowiązany zawiadomić także Spółkę.
7. Jeżeli wspólnik był obecny na Zgromadzeniu lub był na nim reprezentowany uznaje się, że został w sposób właściwy zawiadomiony o Zgromadzeniu Wspólników.
8. W Zgromadzeniu Wspólników mogą brać udział inne osoby tylko za zgodą wszystkich obecnych Wspólników lub ich pełnomocników.
9. Uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.
10. W Zgromadzeniu Wspólników mogą uczestniczyć, bez prawa głosu, członkowie zarządu.

#### § 18

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają bezwzględnej większości głosów, chyba że ustawa lub umowa Spółki przewiduje inną większość.
2. Wszyscy Wspólnicy mają obowiązek uczestniczenia w Zwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników. Jeżeli którykolwiek ze Wspólników nie może uczestniczyć w Zgromadzeniu samodzielnie jest zobowiązany do wyznaczenia pełnomocnika, który będzie uczestniczył w Zgromadzeniu w zastępstwie Wspólnika. Nieobecność wspólnika lub pełnomocnika wspólnika na Zgromadzeniu nie stanowi przeszkody do odbycia zgromadzenia, jeżeli na Zgromadzenie stawili się co najmniej jeden ze Wspólników.
3. Głosowanie na Zgromadzeniu Wspólników jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, a także w sprawach osobowych. Poza tym należy zarządzić tajne głosowanie na żądanie choćby jednego ze Wspólników obecnych lub reprezentowanych na Zgromadzeniu Wspólników.
4. Wspólnicy mogą wykonywać prawa wynikające z udziałów przez pełnomocników. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Zgromadzenia. Członek Zarządu i pracownik Spółki nie mogą być pełnomocnikami na Zgromadzeniu Wspólników.
5. Zastawnik lub użytkownik nie może wykonywać prawa głosu.

#### § 19

1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zostaje zwołane w razie potrzeby, a w szczególności w ciągu 14 (czternastu) dni od wystąpienia następującego przypadku:
  - 1) śmierci, rezygnacji, długotrwałej choroby Członka Zarządu,
  - 2) utraty lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych Członka Zarządu,
  - 3) pozbawienia wolności Członka Zarządu.
2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jest zwoływane przez Zarząd na żądanie Wspólnika lub



Wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 (jedną dziesiątą) kapitału zakładowego.

3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, w przypadkach określonych w ust. 1 lub nie zwoła zwykłego Zgromadzenia Wspólników w terminie ustawowym, prawo do zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników lub zwykłego Zgromadzenia Wspólników przysługuje każdemu Wspólnikowi.

#### § 20

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymaga w szczególności:
  - a. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
  - b. rozwiązanie Spółki i otwarcie jej likwidacji,
  - c. udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
  - d. postanowienia, dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu,
  - e. określanie przeznaczenia, w tym podziału zysku i pokrycie strat stosownie do postanowień §13,
  - f. powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
  - g. ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu,
  - h. tworzenie kapitału zapasowego oraz innych kapitałów rezerwowych oraz określanie ich przeznaczenia,
  - i. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników stosownie do postanowień niniejszej umowy lub Kodeksu spółek handlowych oraz poddane przez Zarząd.
2. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.
3. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymaga rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia, którego wartość jest większa niż 1 500, 000, 00 zł ( jeden milion pięćset tysięcy złotych).
4. Jednomyślną uchwałą Zgromadzenia Wspólników, Wspólnicy mogą być zobowiązani do wniesienia dopłat do wysokości dziesięciokrotności wartości nominalnej posiadanych udziałów. Uchwała Zgromadzenia Wspólników określi każdorazowo wysokość i termin wniesienia dopłat oraz zasady ich zwrotu.

#### § 21

1. Spółka może powoływać prokurentów.
2. Powołanie prokurentów wymaga uchwały Zarządu.

#### § 22

1. Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków, powoływanych przez Zgromadzenie Wspólników na mocy uchwały podjętej bezwzględną większością głosów.
2. Do Zarządu mogą być powoływani wspólnicy, jak i osoby spoza spółki.
3. Członkowie Zarządu powołani są na czas nieoznaczony.



4. Mandat członka Zarządu nie wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. Mandat członka Zarządu wygasa wskutek odwołania ze składu Zarządu, rezygnacji lub śmierci.
5. Członkowie Zarządu i cały Zarząd mogą być odwoływani na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników.
6. Do odwołania członka Zarządu wymagana jest uchwała Wspólników podjęta zwykłą większością głosów.
7. Szczegółowy tryb działania Zarządu i podział kompetencji pomiędzy jego członkami zostanie określony w regulaminie uchwalonym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Zgromadzenie Wspólników.

#### § 23

1. Zarząd określa strukturę organizacyjną Spółki i zasady jej funkcjonowania. W tym celu może wydawać regulaminy albo inne wewnętrzne zarządzenia.
2. Zarząd zawiera i rozwiązuje umowy o pracę, umowy zlecenia i inne podobne umowy z osobami wykonującymi określone czynności na rzecz spółki oraz określa wysokość ich wynagrodzenia.

#### § 24

1. Zarząd Spółki kieruje jej działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Jeżeli Zarząd Spółki jest jednoosobowy, do reprezentacji Spółki oraz składania w jej imieniu oświadczeń woli upoważniony jest samodzielnie Prezes Zarządu lub jedyny Członek Zarządu. Jeżeli Zarząd Spółki jest wieloosobowy, do reprezentacji Spółki oraz składania w jej imieniu oświadczeń woli upoważniony jest Prezes Zarządu Samodzielnie lub dwóch Członków Zarządu działających łącznie.

#### § 25

1. Wszelka korespondencja Spółki ze Wspólnikami będzie prowadzona na adres podany na liście Wspólników. Wszelkie błędy wynikające z wadliwego podania adresu obciążają Wspólników.
2. Dopuszcza się prowadzenie korespondencji Spółki ze Wspólnikami drogą elektroniczną pod warunkiem uprzedniej zgody Wspólnika wyrażonej na piśmie na zawiadomienie drogą elektroniczną oraz pod warunkiem podania przez Wspólnika adresu poczty elektronicznej, na który zawiadomienie powinno być wysłane, z zachowaniem konsekwencji przewidzianych dla wadliwego podania adresu w ustępie 1 niniejszego paragrafu.

#### § 26

1. Rozwiązanie i likwidacja Spółki następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej większością co najmniej 2/3 (dwóch trzecich) głosów stwierdzoną protokołem sporządzonym przez notariusza.
2. Majątek pozostały po likwidacji Spółki wypłacany jest Wspólnikom proporcjonalnie do posiadanych przez Wspólnika udziałów.



#### § 27

1. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się dnia 31 grudnia 2024 roku.
3. Rachunkowość Spółki będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### § 28

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych.”

#### § 3

1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Sanator-Bis Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji wyraża zgodę na przeprowadzenie podziału Zakład Robót Sanitarnych “Sanator-Bis” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zgierzu bez obniżania kapitału zakładowego Zakład Robót Sanitarnych “Sanator-Bis” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Podział Zakład Robót Sanitarnych “Sanator-Bis” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zostanie przeprowadzony z wykorzystaniem kapitałów własnych Zakład Robót Sanitarnych “Sanator-Bis” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością innych niż kapitał zakładowy, tj. poprzez wykorzystanie zysku netto oraz kapitału zapasowego.
2. Podział Spółki Dzielonej zostanie przeprowadzony przy jednoczesnym wniesieniu kapitału do Spółki Nowo Zawiązanej, który ma pokrycie w wartości przenoszonej części majątku Spółki Dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa jaką jest Dział Nieruchomości, ustalonej dla potrzeb Podziału na kwotę 10 182 046,09 zł (słownie: dziesięć milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące czterdzieści sześć złotych dziewięć groszy).
3. Kapitał Spółki Nowo Zawiązanej będzie wynosił 10 105 200,00 (słownie: dziesięć milionów sto pięć tysięcy dwieście złotych) złotych i będzie się dzielił się na 40 100 (słownie: czterdzieści tysięcy sto ) udziałów o wartości nominalnej po 252 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt dwa złote) każdy, które będą przysługiwać dotychczasowym wspólnikom Zakład Robót Sanitarnych “Sanator-Bis” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w następujący sposób:
  - a) Robert Adam Głuchowski - 51 udziałów o wartości nominalnej po 252 złote każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 12 852, 00 zł oraz 40 000 udziałów na prawach łącznej współwłasności przysługującej mu z Bożeną Głuchowską o wartości nominalnej po 252 złote każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 10 080 000,00 zł.
  - b) Bożena Głuchowska - 49 udziałów o wartości nominalnej po 252 złote każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 12 348, 00 zł oraz 40 000 udziałów na prawach łącznej współwłasności przysługującej jej z Robertem Adamem Głuchowskim o wartości nominalnej po 252 złote każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 10 080 000,00 zł.

#### § 4

Uchwała wchodzi w życie z momentem powzięcia.

#### ZARZĄD SPÓŁKI

Zakład Robót Sanitarnych “Sanator-Bis” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą  
w Zgierzu



*Robert Gluchowski*

**Robert Adam Gluchowski - Prezes Zarządu**

*Bożena Gluchowska*

**Bożena Gluchowska - Wiceprezes Zarządu**