

Załącznik Nr 1 do uchwały
XXXI/341/21 Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 18 marca 2021 r.

UMOWA
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
-projekt-

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

1. Stawający oświadczają, że na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej „**ustawa o SIM**”) oraz na podstawie art. 7a ust. 1 ustawy o KZN zawiązują Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej „**Spółka**”).
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się właściwe przepisy powszechnie obowiązującego prawa, poza przepisami wskazanymi w ust. 1, w szczególności:
 - 1) ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
 - 2) ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej;
 - 3) ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (dalej „**ustawa o zasadach zarządzania**”);
 - 4) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§2.

1. Firmą Spółki jest: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Łódzkie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka może używać w obrocie skrótu: SIM Łódzkie sp. z o.o.
3. Spółka może używać wyróżniających ją znaków graficznych.

§3.

1. Siedzibą Spółki jest Radomsko.
2. Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółka może tworzyć zakłady, oddziały, filie, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółka może uczestniczyć w innych spółkach oraz organizacjach gospodarczych lub społecznych.

§4.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§5.

1. Podstawowym celem gospodarczym Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o SIM.
2. Mając na względzie realizację celu gospodarczego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Spółka może w szczególności:
 - 1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
 - 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
 - 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
 - 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, które nie stanowią własności Spółki;
 - 5) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność;
 - 6) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
 - 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z);
 - 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z);
 - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
 - 5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10);
 - 6) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z);
 - 7) przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z);
 - 8) działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe – (PKD 82.91.Z);
 - 9) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – (PKD 66.19.Z);
 - 10) pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 96.09.Z);
 - 11) działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z);
 - 12) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD 43.11.Z);
 - 13) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich (PKD 43.13.Z);
 - 14) wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z);
 - 15) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z);
 - 16) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z);
 - 17) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3);
 - 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z);
 - 19) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 43.91.Z);
 - 20) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z);
 - 21) działalność portali internetowych (PKD 63.12);
 - 22) działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z);

- 23) działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z);
- 24) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z);
- 25) wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura (PKD 82.19.Z).

INWESTYCJA

§6.

1. W ramach realizacji celu, o którym mowa w §5 Spółka zrealizuje:
 - 1) przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Mieście Bełchatów, które zostanie zrealizowane do r. („Inwestycja nr 1”);
 - 2) przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Mieście Pabianice, które zostanie zrealizowane do r. („Inwestycja nr 2”);
 - 3) przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Mieście Piotrków Trybunalski, które zostanie zrealizowane do r. („Inwestycja nr 3”);
 - 4) przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Mieście Radomsko, które zostanie zrealizowane do r. („Inwestycja nr 4”);
 - 5) przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Mieście Sieradz, które zostanie zrealizowane do r. („Inwestycja nr 5”)
 - 6) przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Mieście Skierniewice, które zostanie zrealizowane do r. („Inwestycja nr 6”)- dalej na potrzeby niniejszej Umowy zwane łącznie „Inwestycjami” lub każde z osobna „Inwestycją”.
2. Przez realizację Inwestycji na potrzeby niniejszej Umowy należy rozumieć uzyskanie przez Spółkę prawomocnej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji, bądź prawidłowe zawiadomienie właściwych organów administracji publicznej o zakończeniu budowy Inwestycji i upływanie wymaganego terminu na zgłoszenie sprzeciwu przez organ, jeżeli wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie jest wymagane.
3. W wyniku realizacji Inwestycji nr 1, w której co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem, planuje się utworzenie lokali mieszkalnych, spośród których planuje się, że co najmniej:
 - 1) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom wychowującym przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi;
 - 2) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom starszym w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.
4. W wyniku realizacji Inwestycji nr 2, w której co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem, planuje się utworzenie lokali mieszkalnych, spośród których planuje się, że co najmniej:
 - 1) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom wychowującym przynajmniej jedno własne lub przysposobione

- dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi;
- 2) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom starszym w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.
5. W wyniku realizacji Inwestycji nr 3, w której co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem, planuje się utworzenie lokali mieszkalnych, spośród których planuje się, że co najmniej:
- 1) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom wychowującym przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi;
 - 2) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom starszym w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.
6. W wyniku realizacji Inwestycji nr 4, w której co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem, planuje się utworzenie lokali mieszkalnych, spośród których planuje się, że co najmniej:
- 1) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom wychowującym przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi;
 - 2) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom starszym w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.
7. W wyniku realizacji Inwestycji nr 5, w której co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem, planuje się utworzenie lokali mieszkalnych, spośród których planuje się, że co najmniej:
- 1) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom wychowującym przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi;
 - 2) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom starszym w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.
8. W wyniku realizacji Inwestycji nr 6, w której co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem, planuje się utworzenie lokali mieszkalnych, spośród których planuje się, że co najmniej:
- 1) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom wychowującym przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi;
 - 2) lokali mieszkalnych zostanie przeznaczonych w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom starszym w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.

ZASADY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§7.

1. Najemcą lokalu mieszkalnego w ramach Inwestycji może być osoba lub osoby fizyczne, które spełniają kryteria wskazane przez przepisy prawa, w szczególności art. 30 ustawy o SIM. Spółka może ponadto wynajmować lokal mieszkalny podmiotom, o których mowa w art. 30a ustawy o SIM.
2. Przydział lokali mieszkalnych w ramach Inwestycji poprzedza przeprowadzenie naboru, dokonywane przez Gminę. Po przeprowadzeniu naboru Gmina Miasto przekaże niezwłocznie Spółce listę najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu.
3. Szczegółne kryteria przydziału lokali mieszkalnych w ramach Inwestycji, jak również warunki i zasady naboru, określa Gmina w ramach przysługującego jej osobistego uprawnienia. Kryteria i zasady naboru uchwała właściwa rada Gminy, uwzględniając postanowienia niniejszej Umowy, w tym w szczególności jej §6 ust. 3-7. Uchwała określająca kryteria i zasady naboru stanowi akt prawa miejscowego zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.
4. Zasady współdziałania Spółki z Gminą określa umowa, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o SIM, uwzględniająca postanowienia niniejszej Umowy oraz uchwały, o której mowa w ust. 3.

PARTYCYPACJA W KOSZTACH INWESTYCJI

§8.

1. W celu finansowania kosztów realizacji Inwestycji Spółka może zawierać z osobami wyłonionymi w toku naboru umowy w sprawie partycypacji, o których mowa w art. 29 i 29a ustawy o SIM.
2. Z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji może wystąpić najemca spełniający wymogi przepisów prawa z zastrzeżeniem, że minimalna wysokość partycypacji uprawniająca do rozliczenia wynosi% kosztów budowy.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

§9.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi zł (..... tysięcy złotych) i dzieli się na udziałów, o wartości nominalnej po zł (.....) każdy.
2. Każdy Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. Udziały są równe i niepodzielne.
3. Udziały mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi.
4. W chwili zawiązania Spółki:
 - 1) Krajowy Zasób Nieruchomości obejmuje:
 - a) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej (..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności niezabudowanej nieruchomości zlokalizowanej w, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych, obręb, o powierzchni ha, dla której Sąd Rejonowy w, ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (dalej: „Nieruchomość

- KZN**”), o wartości (..... złotych) netto tj. /
(..... złotych) brutto; przy czym nadwyżka wartości wkładu
w stosunku do sumy wartości nominalnej udziałów obejmowanych w zamian za ten
wkład, wynosząca (..... złotych) zostaje przekazana
na kapitał zapasowy,
- b) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt
złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej zł
(.....) i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym w wysokości
zł (.....);
- 2) Gmina Miasto Bełchatów obejmuje:
- a) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt
złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej
(..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem niepieniężnym w postaci
prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w,,
00-000, składającej się z działek o numerze ewidencyjnym,
obręb, o łącznej powierzchni ha, dla której Sąd Rejonowy dla
..... w, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę
wieczystą o nr (dalej: **„Nieruchomość Gminy Miasta Bełchatów”**), o
wartości (..... złotych) netto tj. / (.....
złotych) brutto; przy czym nadwyżka wartości wkładu w stosunku do sumy wartości
nominalnej udziałów obejmowanych w zamian za ten wkład, wynosząca
..... (..... złotych) zostaje przekazana na kapitał zapasowy,
- b) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt
złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej
(..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym w wysokości
..... zł (.....);
- 3) Gmina Miasto Pabianice obejmuje (.....) udziałów o wartości
nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości
nominalnej zł (.....) i pokrywa je w całości wkładem
pieniężnym w wysokości zł (.....);
- 4) Gmina Miasto Piotrków Trybunalski obejmuje:
- a) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt
złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej
(..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem niepieniężnym w postaci
prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w,,
00-000, składającej się z działek o numerze ewidencyjnym,
obręb, o łącznej powierzchni ha, dla której Sąd Rejonowy dla
..... w, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę
wieczystą o nr (dalej: **„Nieruchomość Gminy Miasta Piotrków
Trybunalski”**), o wartości (..... złotych) netto tj. /
(..... złotych) brutto; przy czym nadwyżka wartości wkładu w
stosunku do sumy wartości nominalnej udziałów obejmowanych w zamian za ten
wkład, wynosząca (..... złotych) zostaje przekazana na
kapitał zapasowy,

- b) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej (..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym w wysokości zł (.....);
- 5) Gmina Miasto Radomsko obejmuje:
- a) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej (..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w,, 00-000, składającej się z działek o numerze ewidencyjnym, obręb, o łącznej powierzchni ha, dla której Sąd Rejonowy dla w, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (dalej: „**Nieruchomość Gminy Miasta Radomsko**”), o wartości (..... złotych) netto tj. / (..... złotych) brutto; przy czym nadwyżka wartości wkładu w stosunku do sumy wartości nominalnej udziałów obejmowanych w zamian za ten wkład, wynosząca (..... złotych) zostaje przekazana na kapitał zapasowy,
- b) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej (..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym w wysokości zł (.....);
- 6) Gmina Miasto Sieradz obejmuje:
- a) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej (..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w,, 00-000, składającej się z działek o numerze ewidencyjnym, obręb, o łącznej powierzchni ha, dla której Sąd Rejonowy dla w, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (dalej: „**Nieruchomość Gminy Miasta Sieradz**”), o wartości (..... złotych) netto tj. / (..... złotych) brutto; przy czym nadwyżka wartości wkładu w stosunku do sumy wartości nominalnej udziałów obejmowanych w zamian za ten wkład, wynosząca (..... złotych) zostaje przekazana na kapitał zapasowy,
- b) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej (..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym w wysokości zł (.....);
- 7) Gmina Miasto Skierniewice obejmuje:
- a) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej (..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w,, 00-000, składającej się z działek o numerze ewidencyjnym, obręb, o łącznej powierzchni ha, dla której Sąd Rejonowy dla

..... w, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (dalej: „**Nieruchomość Gminy Miasta Skierniewice**”), o wartości (..... złotych) netto tj. / (..... złotych) brutto; przy czym nadwyżka wartości wkładu w stosunku do sumy wartości nominalnej udziałów obejmowanych w zamian za ten wkład, wynosząca (..... złotych) zostaje przekazana na kapitał zapasowy,

b) (.....) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej (..... złotych) i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym w wysokości zł (.....).

5. Dochody Spółki nie mogą być przeznaczane do podziału między Wspólników. Dochody Spółki przeznacza się w całości wyłącznie na działalność statutową Spółki.
6. Nieruchomość, o której mowa w ust. 4 pkt 1 lit a, służy realizacji Inwestycji nr 2.
7. Nieruchomość, o której mowa w ust. 4 pkt 2 lit a, służy realizacji Inwestycji nr 1.
8. Nieruchomość, o której mowa w ust. 4 pkt 4 lit a, służy realizacji Inwestycji nr 3.
9. Nieruchomość, o której mowa w ust. 4 pkt 5 lit a, służy realizacji Inwestycji nr 4.
10. Nieruchomość, o której mowa w ust. 4 pkt 6 lit a, służy realizacji Inwestycji nr 5.
11. Nieruchomość, o której mowa w ust. 4 pkt 7 lit a, służy realizacji Inwestycji nr 6.
12. Spółka zobowiązana jest do wykorzystania Nieruchomości wnoszonej jako wkład Wspólnika wyłącznie w celu realizacji Inwestycji. Do czasu zrealizowania tej Inwestycji nieruchomość wniesiona jako wkład Wspólnika nie może być zbyta jak również nie można dokonać zmiany przeznaczenia tej nieruchomości.

PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

§10.

1. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych udziałów lub poprzez ustanowienie nowych udziałów. Zgromadzenie Wspólników może podwyższyć kapitał zakładowy w szczególności przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub innych kapitałów rezerwowych Spółki.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego dokonane na podstawie jednomyślnej uchwały Zgromadzenia Wspólników do kwoty łącznej 50 000 000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych), dokonane w terminie do dnia 2030 roku nie stanowi zmiany Umowy Spółki.
3. W przypadku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dotychczasowi Wspólnicy mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym chyba, że zostanie ona wyłączona jednomyślną uchwałą Zgromadzenia Wspólników. §11 stosuje się odpowiednio.

ROZPORZĄDZANIE UDZIAŁAMI SPÓŁKI

§11.

Przeniesienie lub zastawienie udziałów wymaga zgody Spółki udzielanej w formie uchwały Zgromadzenia Wspólników.

DOPLĄTY

§12.

1. Zgromadzenie Wspólników może uchwałą podjętą jednomyślnie zobowiązać Wspólników do dokapitalizowania Spółki w ramach dopłat. Łączna wartość środków wniesionych przez Wspólnika z tytułu dopłaty nie może być wyższa, niż pięciokrotność łącznej wartości nominalnej przysługujących mu udziałów.
2. Wysokość i terminy wniesienia dopłat będą określone jednomyślną uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
3. Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, jeżeli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.
4. Terminy zwrotu dopłat określa Zgromadzenie Wspólników.

FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE INWESTYCJI

§13.

1. W przypadku uzyskania finansowania od podmiotu zewnętrznego otrzymanego w związku z realizacją Inwestycji przez Spółkę, w tym w szczególności finansowania udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, Wspólnik wniesie do Spółki całość środków uzyskanych w ramach niniejszego finansowania o ile uzyska na to uprzednio wszystkie wymagane przepisami prawa zgody właściwych organów.
2. Spółka zobowiązuje się wykorzystać wniesione przez Wspólnika środki uzyskane w ramach finansowania wyłącznie w celu realizacji Inwestycji. Zgromadzenie Wspólników określa kapitał Spółki, który zasili finansowanie wniesione przez Wspólnika oraz sposób jego wniesienia do Spółki.
3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej Umowie świadczenie Wspólnika względem Spółki reguluje Umowa pomiędzy Spółką a Wspólnikiem lub umowa pomiędzy Wspólnikiem a podmiotem udzielającym finansowanie.

UMORZENIE UDZIAŁÓW

§14.

1. Udział wspólnika może być umorzony wyłącznie za jego zgodą w drodze nabycia udziału przez Spółkę poprzez obniżenie kapitału zakładowego lub z czystego zysku.
2. Umorzenie udziałów w rozumieniu ust. 1 powyżej wymaga dodatkowo uchwały Zgromadzenia Wspólników. Uchwałą Zgromadzenie Wspólników podejmuje większością czterech piątych głosów w obecności Wspólników reprezentujących co najmniej cztery piąte kapitału zakładowego.

ORGANY SPÓŁKI

§15.

Organami Spółki są:

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

ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

§16.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne i odbywa się w siedzibie Spółki lub w siedzibie Wspólnika. Za pisemną zgodą Wspólników Zgromadzenie Wspólników może odbyć się również w innym niż wskazane powyżej miejscu.
2. Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd. Prawo zwołania Zgromadzenia Wspólników przysługuje także Radzie Nadzorczej oraz każdemu Wspólnikowi.
3. Rada Nadzorcza opiniuje projekty uchwał będące przedmiotem Zgromadzenia Wspólników. W ramach powyższego uprawnienia Rada Nadzorcza może w szczególności prezentować swoje stanowisko w toku toczącego się Zgromadzenia Wspólników poza kolejnością wystąpień.
4. Zgromadzenie Wspólników może odbyć się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jeżeli zwołujący je podmiot tak postanowi. Przez środki komunikacji elektronicznej na potrzeby niniejszej Umowy rozumie się w szczególności środki umożliwiające dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym oraz wykonywanie prawa głosu.
5. Warunki i tryb posiedzeń Zgromadzenia Wspólników, w tym w szczególności zasady i warunki jego zwoływania, jak również możliwość udziału w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej określa Regulamin Zgromadzenia Wspólników uchwalany przez Zgromadzenie Wspólników.

§17.

1. Zgromadzenie Wspólników wyraża swoją wolę poprzez podjęcie uchwały. Uchwały podejmowane są większością trzech czwartych głosów w obecności Wspólników reprezentujących co najmniej trzy czwarte kapitału zakładowego, chyba że niniejsza Umowa lub przepisy prawa wymagają inaczej.
2. Poza sprawami zastrzeżonymi dla Zgromadzenia Wspólników przez przepisy prawa uchwały tego organu wymaga:
 - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej;
 - 2) powzięcie uchwały w sprawie przeznaczenia zysku lub pokrycia straty;
 - 3) zatwierdzenie planu inwestycyjnego, określającego harmonogram etapów realizacji Inwestycji, o których mowa w §6 ust. 1;
 - 4) zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego, zawierającego wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem Spółki (w tym koszty związane z realizacją Inwestycji), z zastrzeżeniem, że pierwszy plan zostanie zatwierdzony w terminie 3 miesięcy od powołania Zarządu;

- 5) zatwierdzenie strategii działalności Spółki, na zasadach przewidzianych dla planu rzeczowo-finansowego, o których mowa w pkt 4;
 - 6) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu bądź nadzoru;
 - 7) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego;
 - 8) wyrażenie zgody na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych w przypadkach określonych w art. 17 ustawy o zasadach zarządzania;
 - 9) wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa bądź jego zorganizowanej części oraz ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego;
 - 10) nabycie i zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości;
 - 11) zwrot dopłat;
 - 12) zawarcie umowy o zarządzaniu spółką zależną;
 - 13) ustalenie maksymalnej wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz określenie prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki;
 - 14) ustalenie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej;
 - 15) wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę udziałów lub akcji w innej spółce, jak i przystąpienie lub wystąpienie przez Spółkę z innej spółki;
 - 16) ustalenie zasad i warunków postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w §20 ust. 2;
 - 17) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej;
 - 18) wyrażenie zgody na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki;
 - 19) uchwalanie wysokości czynszu w ramach Inwestycji w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej;
 - 20) zawarcie przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy, o ile działanie to nie zostało ujęte w zatwierdzonym planie rzeczowo - finansowym;
 - 21) wyrażenie zgody na emisję przez Spółkę papierów wartościowych, w tym w szczególności emisję obligacji (za wyjątkiem weksli), o ile działanie to nie zostało ujęte w zatwierdzonym planie rzeczowo - finansowym;
 - 22) wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej 300.000 zł (trzysta tysięcy złotych), o ile nie zostało ujęte w zatwierdzonym planie rzeczowo finansowym.
3. Uchwała Zgromadzenia Wspólników o wyrażeniu zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę Nieruchomości wymaga większości czterech piątych głosów w obecności Wspólników reprezentujących co najmniej cztery piąte kapitału zakładowego.
 4. Uchwała Zgromadzenia Wspólników o zmianie Umowy Spółki oraz w sprawie, o której mowa w ust. 2 pkt 3, wymaga jednomyślności Wspólników.

RADA NADZORCZA

§18.

1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej trzech członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.
2. Członków Rady Nadzorczej powołują i odwołują:
 - 1) trzech członków – KZN w ramach przysługującego mu osobistego uprawnienia do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej;
 - 2) jednego członka – Gmina Miasto Bełchatów w ramach przysługującego jej osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej;
 - 3) jednego członka – Gmina Miasto Pabianice w ramach przysługującego jej osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej;
 - 4) jednego członka – Gmina Miasto Piotrków Trybunalski w ramach przysługującego jej osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej;
 - 5) jednego członka – Gmina Miasto Radomsko w ramach przysługującego jej osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej;
 - 6) jednego członka – Gmina Miasto Sieradz w ramach przysługującego jej osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej;
 - 7) jednego członka – Gmina Miasto Skierniewice w ramach przysługującego jej osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej.

Oświadczenie o powołaniu lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej, które nie zostało złożone do protokołu Zgromadzenia Wspólników, uprawniony Wspólnik składa Zarządowi i zainteresowanej osobie oraz przedkłada je do wiadomości pozostałych Wspólników; oświadczenie to staje się skuteczne z chwilą jego doręczenia Zarządowi Spółki (na adres biura Zarządu - za poświadczeniem odbioru - osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską).
3. Członkiem Rady Nadzorczej może zostać osoba spełniająca wymogi określone w art. 19 ust. 1-3 oraz 5 ustawy o zasadach zarządzania, z wyłączeniem wymogu posiadania pozytywnej opinii Rady do spraw spółek z udziałem Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych przez członka Rady Nadzorczej powoływanego przez Wspólnika Spółki – gminę. W przypadku wystąpienia Wspólnika ze Spółki, jego prawo do powoływania i odwoływania członka Rady Nadzorczej wygasa.
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej przed powołaniem zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia o niewystępowaniu okoliczności uniemożliwiających – stosownie do obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszej Umowy – powołanie go w skład Rady Nadzorczej.
5. KZN przysługuje osobiste uprawnienie do wskazania spośród członków Rady Nadzorczej Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
6. Ustanowienie Rady Nadzorczej nie wyłącza prawa osobistej kontroli Wspólnika.
7. Zasady wykonywania prawa nadzoru przysługujące Radzie Nadzorczej określi regulamin uchwalany przez Zgromadzenie Wspólników, z tym jednak zastrzeżeniem, że czynności kontrolne wykonuje zespół składający się z co najmniej trzech członków Rady Nadzorczej.

§19.

1. Do obowiązków Rady Nadzorczej, poza stałym nadzorem nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności lub innymi obowiązkami przewidzianymi prawem, należą w szczególności:
 - 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za mijający rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
 - 2) ocena wniosku o pokrycie straty;
 - 3) uchwalanie regulaminu postępowania kwalifikacyjnego w sprawie wyboru członków Zarządu Spółki;
 - 4) zatwierdzenie projektu planu rzeczowo-finansowego, o którym mowa w §17 ust. 2 pkt 4;
 - 5) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę umowy:
 - a) na usługi prawne, marketingowe, w zakresie public relations i komunikacji społecznej oraz doradztwa związanego z zarządzaniem w przypadkach określonych w art. 17 ustawy o zasadach zarządzania,
 - b) zawierającej zobowiązanie Spółki o łącznej wartości przekraczającej kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych)], przy czym w przypadku zobowiązań związanych z realizacją świadczeń okresowych przez łączną wartość rozumie się łączną sumę zobowiązania za okres jednego roku
 - o ile umowa nie została zatwierdzona w planie rzeczowo-finansowym, o którym mowa w §17 ust. 2 pkt 4;
 - 6) ustalanie treści umowy zawieranej pomiędzy Spółką a członkiem Zarządu Spółki wraz z określeniem wynagrodzenia członków Zarządu, które uwzględnia jego maksymalną wysokość ustaloną w trybie w §17 ust. 2 pkt 13;
 - 7) delegowanie członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, który został odwołany, złożył rezygnację albo z innych przyczyn nie może sprawować swoich obowiązków, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, jak również do zawarcia umowy, o której mowa w pkt 6;
 - 8) wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego;
 - 9) udzielanie Zgromadzeniu Wspólników rekomendacji w sprawie absolutorium dla członków Zarządu.
2. Uchwały Rady Nadzorczej wymagają zwykłej większości głosów, w obecności co najmniej pięciu członków Rady Nadzorczej (kworum). W przypadku równości głosów decydujący głos ma Przewodniczący Rady Nadzorczej.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej może zarządzić podjęcie uchwały przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Przewodniczący Rady Nadzorczej może także dopuścić udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
4. Zasady, tryb zwoływania i organizacji posiedzeń Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem uczestnictwa w posiedzeniach i podejmowania uchwał przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz wewnętrzny szczegółowy zakres działania określa regulamin, o którym mowa w § 18 ust. 7.

ZARZĄD SPÓŁKI

§20.

1. Zarząd składa się od jednego do trzech członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza spośród kandydatów wskazanych przez Wspólników.
3. Członkowie Zarządu wybierani są spośród osób spełniających wymogi, o których mowa w art. 22 ustawy o zasadach zarządzania.
4. Kandydat na członka Zarządu przed powołaniem zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia o niewystępowaniu okoliczności uniemożliwiających – stosownie do obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszej Umowy – powołanie go w skład Zarządu.
5. Członków Zarządu wskazują do powołania i odwołania:
 - 1) jednego członka - KZN w ramach przysługującego temu podmiotowi osobistego uprawnienia; KZN ma prawo żądania odwołania przez Radę Nadzorczą w każdym czasie powołanego ze swojej inicjatywy członka;
 - 2) dwóch członków - Gminy w ramach przysługującego tym podmiotom osobistego uprawnienia; Gminy mają prawo jednomyślnego żądania odwołania w każdym czasie powołanego ze swojej inicjatywy członka.
6. KZN uprawniony jest do wskazania spośród członków Zarządu Prezesa Zarządu.

§21.

1. Sprawy niezastrzeżone dla innych organów Spółki należą do kompetencji Zarządu. Do obowiązków Zarządu należy w szczególności przedłożenie Zgromadzeniu Wspólników oraz Radzie Nadzorczej wraz ze sprawozdaniem działalności za ubiegły rok obrotowy sprawozdania o wydatkach w zakresie przewidzianym art. 17 ustawy o zasadach zarządzania.
2. Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki w wypadku Zarządu wieloosobowego – uprawnionych jest co najmniej dwóch członków Zarządu działających łącznie albo jeden członek zarządu łącznie z prokurentem.
3. Powołanie prokurenta wymaga jednomyślnej uchwały Zarządu. Odwołać prokurę może każdy z członków Zarządu.
4. Prezes Zarządu dokonuje jednoosobowo czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w stosunku do pracowników Spółki.

§22.

1. Uchwały Zarządu wymagają zwykłej większości głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
2. Prezes Zarządu może zarządzić podjęcie uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Prezes Zarządu może dopuścić także udział w posiedzeniu Zarządu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej Umowie zasady i tryb zwoływania oraz organizacji posiedzeń Zarządu, z uwzględnieniem uczestnictwa w posiedzeniach i podejmowania uchwał przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jak również wewnętrzny szczegółowy zakres podziału kompetencji określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

UPRAWNIENIA WSPÓLNIKÓW WOBEC NIERUCHOMOŚCI APORTOWYCH

§23.

1. Nie uchybiając postanowieniom niniejszej Umowy, uprzedniej zgody Wspólnika, który wniósł nieruchomość jako wkład niepieniężny, wymagają następujące czynności podejmowane przez Spółkę wobec tej nieruchomości:
 - 1) zbycie albo ustanowienie zabezpieczenia, w szczególności w postaci hipoteki lub przewłaszczenia na zabezpieczenie;
 - 2) rozpoczęcie realizacji Inwestycji.
2. O uprzednią zgodę względem czynności, o których mowa w ust. 1, występuje Zarząd przed podjęciem czynności. Wspólnik niezwłocznie wyraża stanowisko w formie pisemnej.

UPRAWNIENIA KZN

§24.

1. Nie uchybiając postanowieniom niniejszej Umowy, uprzedniej zgody KZN wymaga powołanie oraz odwołanie członka Zarządu i Rady Nadzorczej wskazanego przez KZN.
2. KZN przysługuje prawo do kontroli, obejmujące wymogi przewidziane Ustawą o KZN. W ramach niniejszego uprawnienia KZN przysługuje w szczególności prawo do:
 - 1) otrzymywania informacji o Spółce w formie sprawozdania kwartalnego zgodnie z obowiązującymi wytycznymi;
 - 2) otrzymywania informacji o wszelkich istotnych zmianach w finansowej i prawnej sytuacji Spółki;
 - 3) otrzymywania kopii wszystkich uchwał Rady Nadzorczej oraz protokołów z tych posiedzeń Rady Nadzorczej, na których dokonywana jest roczna ocena działalności Spółki, jak również podejmowane są uchwały w sprawie powoływania, odwoływania albo zawieszania w czynnościach członków Zarządu oraz z tych posiedzeń, na których złożono zdania odrębne do podjętych uchwał;
 - 4) powołania na własny koszt firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania w zakresie rachunkowości oraz działalności Spółki.

RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§25.

1. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
2. Pierwszy rok obrotowy Spółki kończy się 31 grudnia 2022 roku.
3. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:
 - 1) kapitał zakładowy;
 - 2) kapitał zapasowy;
 - 3) pozostałe kapitały rezerwowe.

LIKwidACJA

§26.

1. Likwidację Spółki przeprowadza się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Podział majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli następuje przez zwrot w całości w naturze wniesionych przez Wspólników wkładów niepieniężnych, zaś po zwrocie wkładów niepieniężnych pozostały majątek dzieli się między Wspólników w stosunku do ich udziałów.