

PLAN PODZIAŁU

sporządzony w Nysie w dniu 29.05.2026 r. przez Zarząd Spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (48-303) przy ulicy Unii Lubelskiej 1/1U, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 0001051364, REGON: 526065498, NIP: 7532470767, z kapitałem zakładowym wynoszącym 6.000 złotych podzielonym na 80 udziałów o wartości nominalnej po 50 złotych każdy (zwanej dalej również: „Spółką Dzieloną”), zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych.

W związku z zamiarem przeprowadzenia podziału Spółki Dzielonej przez przeniesienie części jej majątku na spółkę nowo zawiązaną - Zarząd w Spółce Dzielonej przyjął zgodnie z art. 533 i art. 534 ksh następujący Plan Podziału (zwany dalej „**Planem Podziału**”):

WPROWADZENIE

Niniejszy Plan Podziału został przyjęty i podpisany przez Zarząd spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie - w związku z zamiarem jej podziału. W okresie poprzedzającym przyjęcie tego planu Zarząd Spółki dokonał wyodrębnienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa pn. Pion Majątek Trwały oraz pn. Pion Deweloperski, a także Pion Budownictwo, na podstawie odpowiednich schematów organizacyjnych, zatwierdzonych uchwałą Zarządu Spółki nr 1/03/2026/ Zarz. Schematy organizacyjne zostały opracowane w celu opisania poszczególnych zorganizowanych części przedsiębiorstwa w zakresie: organizacyjnym, funkcjonalnym i finansowym oraz obejmują strukturalne wydzielenie majątku Spółki Dzielonej oraz procesów gospodarczych i ich przyporządkowanie do poszczególnych zorganizowanych części przedsiębiorstwa.

Plan Podziału nie podlega badaniu przez biegłego rewidenta, w związku z treścią art. 529 § 2 ksh w zw. z 537 ksh i 538 ksh oraz art. 538¹ ksh. Plan Podziału zostanie przedstawiony wspólnikom Spółki Dzielonej przed planowanym terminem podjęcia uchwały o podziale.

FIRMA, SIEDZIBA I PODSTAWOWE DANE O SPÓŁKACH BIORĄCYCH UDZIAŁ W PODZIALE

§ 1

1. Spółka Dzielona:

Typ: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

Firma: JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

Siedziba: Nysa,

Adres: ul. Unii Lubelskiej 1/1U, 48-300 Nysa,

Dane rejestrowe: wpisana przez Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział VIII Gospodarczy KRS do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0001051364,

Kapitał zakładowy 6.000 zł.

Spółka Dzielona jest reprezentowana przez Zarząd Spółki w składzie:

- Magdalena Czok – pełniąca funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

Wspólnikami Spółki Dzielonej są:

- Magdalena Czok, która posiada 40 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 2.000,00 zł,

- Jan Serafin, który posiada 40 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 2.000,00 zł.

Suma udziałów w Spółce Dzielonej wynosi 80 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział. Proporcja udziałów każdego wspólnika w Spółce Dzielonej wynosi:

- Magdalena Czok – 50 %,

- Jan Serafin - 50 %.

Udziały Dominika Serafin zostały umorzone bez wypłaty wynagrodzenia, wobec tego nie został obniżony kapitał zakładowy.

2. Pierwsza Spółka Nowo Zawiązana

Typ: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

Firma: JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

Siedziba: Nysa,

Adres: ul. Unii Lubelskiej 1/1U, 48-300 Nysa,

Wspólnikami Pierwszej Spółki Nowo Zawiązanej będą:

- Magdalena Czok, która posiada 80 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 4.000,00 zł,

- Jan Serafin, który posiada 80 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 4.000,00 zł.

Suma udziałów w Pierwszej Spółce Nowo Zawiązanej wynosi 160 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział. Kapitał zakładowy w Pierwszej Spółce Nowo Zawiązanej

wynosi 8.000 zł.

Proporcja udziałów każdego wspólnika w Pierwszej Spółce Nowo Zawiązanej wynosi:

- Magdalena Czok – 50 %,
- Jan Serafin - 50 %.

3. Druga Spółka Nowo Zawiązana

Typ: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

Firma: JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

Siedziba: Nysa,

Adres: ul. Unii Lubelskiej 1/1U, 48-300 Nysa,

Wspólnikami Drugiej Spółki Nowo Zawiązanej będą:

- Magdalena Czok, która posiada 160 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 8.000,00 zł,
- Jan Serafin, który posiada 160 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 8.000,00 zł.

Suma udziałów w Drugiej Spółce Nowo Zawiązanej wynosi 320 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział. Kapitał zakładowy w Drugiej Spółce Nowo Zawiązanej wynosi 16.000 zł.

Proporcja udziałów każdego wspólnika w Drugiej Spółce Nowo Zawiązanej wynosi:

- Magdalena Czok – 50 %,
- Jan Serafin - 50 %.

WARUNKI PODZIAŁU

§ 2

Podział Spółki Dzielonej nastąpi w sposób przewidziany w art. 529 ust. 1 pkt 4 ksh, tj. poprzez wydzielenie z majątku Spółki Dzielonej w drodze zawiązania dwóch nowych spółek, tj.:

- spółki pod firmą JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Nysie („**Pierwsza Spółka Nowo Zawiązana**”),
- spółki pod firmą JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Nysie („**Druga Spółka Nowo Zawiązana**”).

Wartość bilansowa Spółki Dzielonej na dzień 1.04.2026 r. wynosi 3.646.294,13 zł, natomiast wartość bilansowa aktywów (majątku) Spółki Dzielonej w tej dacie wynosi 7.120 317,54 zł, zaś wartość bilansowa aktywów (majątku) wydzielonego do:

- Pierwszej Spółki Nowo Zawiązanej wynosi 1.031.490,16 zł (tj. 14,5%), a jego zestawienie stanowi załącznik do Planu Podziału,

- Drugiej Spółki Nowo Zawiązanej wynosi 4.659.936,92 zł (tj. 65,5 %), a jego zestawienie stanowi załącznik do Planu Podziału.

Majątek wydzielony zostanie przeniesiony na każdą Spółkę Nowo Zawiązaną.

STOSUNEK WYMIANY UDZIAŁÓW

§ 3

1. Podstawą ustalenia stosunku wymiany udziałów była wycena wartości majątku Spółki Dzielonej, dokonana metodą księgową wartości aktywów netto. Przyjęcie wymienionej metody wyceny uzasadnione jest okolicznością, że Wspólnicy obejmują w takiej samej proporcji udziały w Spółce Nowo Zawiązanej, w jakiej zostały one przez nich objęte w Spółce Dzielonej.

2. Wartość bilansowa aktywów (majątku) Spółki Dzielonej jest następująca: na podstawie dokonanej wyceny wartość 100% udziałów Spółki Dzielonej wynosi – 7.120 317,54 zł, w związku z tym wartość bilansowa jednego udziału Spółki Dzielonej wynosi około 89.000 zł.

Wartość bilansowa części majątku Spółki Dzielonej podlegającej wyodrębnieniu na podstawie Schematu organizacyjnego Pionu Majątek Trwały, a stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, wynosi 1.031.490,16 zł.

Wartość bilansowa części majątku Spółki Dzielonej podlegającej wyodrębnieniu na podstawie Schematu organizacyjnego Pionu Deweloperskiego, a stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, wynosi 4.659.936,92 zł.

Kapitał zakładowy:

- Pierwszej Spółki Nowo Zawiązanej wyniesie 8.000 zł i dzielić się będzie na 160 udziałów o wartości nominalnej 50 zł jeden udział i łącznej wartości nominalnej 8.000 zł,

- Drugiej Spółki Nowo Zawiązanej wyniesie 16.000 zł i dzielić się będzie na 320 udziałów o wartości nominalnej 50 zł jeden udział i łącznej wartości nominalnej 16.000 zł

(dalej „Nowe Udziały”).

3. Stosunek wymiany udziałów Spółki Dzielonej na udziały:

- Pierwszej Spółki Nowo Zawiązanej wynosić będzie 1 : 2, w związku z czym w zamian za 1 udział w Spółce Dzielonej, o wartości o wartości nominalnej 50 zł, każdy wspólnik Spółki Dzielonej otrzyma w Spółce Nowo Zawiązanej 2 Nowe Udziały o wartości nominalnej 50 zł każdy udział,

- Drugiej Spółki Nowo Zawiązanej wynosić będzie 1 : 4, w związku z czym w zamian za 1 udział w Spółce Dzielonej, o wartości o wartości nominalnej 50 zł, każdy wspólnik Spółki

Dzielonej otrzyma w Spółce Nowo Zawiązanej 4 Nowe Udziały o wartości nominalnej 50 zł każdy udział.

4. Nie przewiduje się żadnych dopłat do Nowych Udziałów.

5. W Spółce Dzielonej pozostaje Pion Budowlany, wyodrębniony na podstawie schematu organizacyjnego.

ZASADY PRYZNANIA NOWYCH UDZIAŁÓW

§ 4

1. Nowe Udziały zostaną przyznane zgodnie z parytetem wymiany określonym w § 3 ust. 3 Planu Podziału następującym współnikom:

a) Magdalena Czok otrzyma:

- 80 udziałów w Pierwszej Spółce Nowo Zawiązanej o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział i o łącznej wartości nominalnej 4.000 zł,

- 160 udziałów w Drugiej Spółce Nowo Zawiązanej o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział i o łącznej wartości nominalnej 8.000 zł,

b) Jan Serafin otrzyma:

- 80 udziałów w Pierwszej Spółce Nowo Zawiązanej o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział i o łącznej wartości nominalnej 4.000 zł,

- 160 udziałów w Drugiej Spółce Nowo Zawiązanej o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział i o łącznej wartości nominalnej 8.000 zł.

W związku z ustalonym parytetem wymiany, wyrażonym w liczbach całkowitych i niewymagającym zaokrąglania, nie przewiduje się dopłat.

2. Wspólnicy zostaną wpisani w księdze udziałów każdej Spółki Nowo Zawiązanej w dniu podziału, czyli od dnia wpisania każdej Spółki Nowo Zawiązanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

3. Osoby będące współnikami Spółki Dzielonej w dniu podziału obejmą wszystkie udziały w każdej Spółce Nowo Zawiązanej.

4. Podział Spółki Dzielonej przez wydzielenie odbędzie się bez obniżenia kapitału zakładowego.

5. Źródłem pokrycia majątku w każdej Spółce Nowo Zawiązanej są aktywa oraz kapitał zapasowy Spółki Dzielonej.

6. Przyznanie Nowych Udziałów Spółki Nowo Zawiązanej współnikom Spółki Dzielonej nastąpi w ilości proporcjonalnej do udziałów posiadanych przez nich w Spółce Dzielonej.

MOMENT NABYCIA UPRAWNIENIA DO UDZIAŁU W ZYSKU

§ 5

Nowe Udziały będą uczestniczyć w podziale zysku (w dywidendzie) Spółki Nowo Zawiazanej od dnia podziału, czyli od dnia wpisania każdej Spółki Nowo Zawiazanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

SZCZEGÓLNE KORZYŚCI

§ 6

Nie przewiduje się przyznania szczególnych korzyści ani uprawnień dla wspólników oraz osób szczególnie uprawnionych w Spółce Dzielonej.

Nie przewiduje się przyznania szczególnych korzyści ani uprawnień dla członków organów Spółek, a także innych osób uczestniczących w podziale Spółki Dzielonej.

Jednocześnie trzeba wskazać, że aktualna umowa Spółki Dzielonej nie przewiduje żadnych szczególnych uprawnień dla wspólników lub osób trzecich.

DOKŁADNY OPIS I PODZIAŁ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU (AKTYWÓW I PASYWÓW) ORAZ ZEZWOLEŃ, KONCESJI LUB ULG PRZYPADAJĄCYCH SPÓŁCE NOWO ZAWIAZANEJ

§ 7

1. Każdej Spółce Nowo Zakładanej przypadają składniki majątku (aktywa i pasywa) Spółki Dzielonej wymienione szczegółowo w załączniku do Planu Podziału.
2. Składniki majątku Spółki Dzielonej niewymienione w załączniku wskazanym powyżej, pozostają w Spółce Dzielonej.
3. Każdej Spółce Nowo Zakładanej przypadają określone decyzje administracyjne, opisane w załączniku do Planu Podziału, natomiast Spółce Dzielonej nie przysługują żadne koncesje lub ulgi.

DODATKOWE ZASTRZEŻENIA

§ 8

1. Wszystkie tytuły paragrafów w Planie Podziału mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację jego zapisów.
2. Na podstawie art. 538¹ § 2 ksh Plan Podziału przewiduje, że wspólnicy Spółki Dzielonej zachowają udział posiadany w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej w kapitale zakładowym każdej Spółki Nowo Zawiazanej, co zwalnia z obowiązku sporządzenia dokumentów, o których



mowa w art. 534 § 2 pkt 4 ksh oraz w art. 536 § 1 ksh, a także z obowiązku badanie planu podziału przez biegłego.

3. Na podstawie art. 535 § 3 ksh Plan Podziału zostanie ogłoszony w dniu jego sporządzenia, nie później niż na sześć tygodni przed dniem powzięcia pierwszej uchwały w sprawie podziału, o której mowa w art. 541 ksh, poprzez bezpłatnie udostępnienie do publicznej wiadomości Plan Podziału na swojej stronie internetowej <https://jadminwestycje.pl>.

FORMA CZYNNOŚCI PRAWNEJ

§ 9

Wszelkie zmiany Planu Podziału, jego rozwiązanie bądź odstąpienie od niego wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

EGZEMPLARZE

§ 10

Plan Podziału sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

ZAŁĄCZNIKI

- 1) Projekt uchwały o podziale,
- 2) Projekt umowy Pierwszej Spółki Nowo Zawiązanej,
- 3) Projekt umowy Drugiej Spółki Nowo Zawiązanej,
- 4) Projekt uchwały wspólników Pierwszej Spółki Nowo Zawiązanej w organizacji
- 5) Projekt uchwały wspólników Drugiej Spółki Nowo Zawiązanej w organizacji
- 6) Opis składników majątku przypadających Pierwszej Spółce Nowo Zawiązanej,
- 7) Opis składników majątku przypadających Drugiej Spółce Nowo Zawiązanej,
- 8) Ustalenie wartości majątku Spółki Dzielonej na 1.04.2026 r.

Zarząd Spółki Dzielonej i

Wspólnicy Spółki Dzielonej

Magdalena Czok



Jan Serafin



Niniejszym na podstawie art. 538(1) § 2 ksh wspólnicy Spółki Dzielonej zachowają taki sam udział w kapitale zakładowym każdej Spółki Nowo Zawiązanej, a dodatkowo z ostrożności wyrażają również zgodę na zaniechanie sporządzenia dokumentów, o których mowa w art. 534 § 2 pkt 4 ksh, a także zaniechanie badanie planu podziału przez biegłego i uzyskania jego opinii.

Magdalena Czok

Magdalena Czok

Jan Serafin

Jan Serafin

Załącznik nr 1. Projekt uchwały o podziale

Uchwała nr/.../2026
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
spółki pod firmą
JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie
z dnia
w sprawie podziału spółki przez wydzielenie

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie ustala, że:

- 1) mając na uwadze ryzyka operacyjne, finansowe oraz prawne będące następstwem sytuacji gospodarczej na rynkach światowych, rosnące ceny surowców, a także uwarunkowania prawne oraz możliwości współpracy z bankami - wspólnicy podjęli czynności faktyczne i prawne związane z restrukturyzacją organizacyjną spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (dalej również „Spółka Dzielona”) w ramach przyjętej strategii gospodarczej,
- 2) strategia gospodarcza zakłada ostrożne podejście do działalności inwestycyjnej w horyzoncie najbliższych lat z uwagi na wysoką niepewność na rynkach finansowych, a także z uwagi na pozostałe ryzyka operacyjne opisane w schematach organizacyjnych każdego z wyodrębnionych pionów, stanowiących zorganizowane części przedsiębiorstwa,
- 3) strategia gospodarcza nie jest ukierunkowana na uzyskanie nieuzasadnionych korzyści podatkowych, a czynność podziału Spółki Dzielonej nie ma na celu unikania opodatkowania, jak również nie ma na celu pokrzywdzenia jakichkolwiek wierzycieli Spółki Dzielonej,
- 4) środki zaangażowane w proces restrukturyzacji organizacyjnej pochodzą z ujawnionych źródeł opodatkowania,
- 5) Spółka Dzielona nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej, i w związku z powyższym jej podział nie wymaga zawiadomienia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w trybie i na warunkach opisanych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego,
- 6) Spółka Dzielona prowadzi księgi rachunkowe na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości z uwzględnieniem Polskich Standardów Rachunkowości; jest również podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatku od towarów i usług.

§ 2.

Na podstawie art. 541 § 2 i n. Kodeksu spółek handlowych w związku z art. art. 529 ust. 1 pkt 4 ksh Kodeksu spółek handlowych uchwała się co następuje:

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie niniejszym uchwała, co następuje:

- 1) dokonuje się podziału spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie poprzez wydzielenie części majątku Spółki Dzielonej, stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa pn. Pion Majątek Trwały i przeniesienie jej do nowo zawiązanej spółki pod firmą JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (dalej również „Pierwsza Spółka Nowo Zawiązana”), w zamian za udziały, jakie Pierwsza Spółka Nowo Zawiązana wyda wspólnikom Spółki Dzielonej, na warunkach określonych w planie podziału Spółki Dzielonej, sporządzonym przez jej Zarząd i opublikowanym na stronie internetowej spółki (<https://jdminwestycje.pl>),
- 2) dokonuje się podziału spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie poprzez wydzielenie części majątku Spółki Dzielonej, stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa pn. Pion Deweloperski i przeniesienie jej do nowo zawiązanej spółki pod firmą JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (dalej również „Druga Spółka Nowo Zawiązana”), w zamian za udziały, jakie Druga Spółka Nowo Zawiązana wyda wspólnikom Spółki Dzielonej, na warunkach określonych w planie podziału Spółki Dzielonej, sporządzonym przez jej Zarząd i opublikowanym na stronie internetowej spółki (<https://jdminwestycje.pl>),
- 3) wyraża zgodę na plan podziału, o którym mowa w pkt 1) i 2) powyżej;
- 4) wyraża zgodę na treść umowy spółki pod firmą JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (Pierwsza Spółka Nowo Zawiązana), w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do planu podziału, o którym mowa powyżej;
- 5) wyraża zgodę na treść umowy spółki pod firmą JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (Druga Spółka Nowo Zawiązana), w brzmieniu określonym w załączniku nr 3 do planu podziału, o którym mowa powyżej.

Załącznik nr 2. Projekt umowy Pierwszej Spółki Nowo Zawijanej

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 1.

Zawijazanie Spółki

Stawajacy Wspólnicy oświadczają, że spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej zwana „Spółką”), której ustrój i działalność reguluje niniejsza umowa, powstała w wyniku podziału spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (48-303) przy ulicy Unii Lubelskiej 1/1U, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 0001051364, REGON: 526065498, NIP: 7532470767, z kapitałem zakładowym wynoszącym 6.000 złotych (spółka dzielona), poprzez wydzielenie części jej majątku na spółkę nowo zawiązaną (spółka nowa). Nadto wszyscy Wspólnicy zgodnie oświadczają, że zarówno Wspólnicy jak i Spółka nie są cudzoziemcami w rozumieniu ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 i 2175). Nadto spółka dzielona nie jest właścicielem nieruchomości rolnych.

§ 2.

Firma i siedziba

1. Spółka działa pod firmą **JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.
2. Spółka może używać skrótu **JDM INWESTYCJE I sp. z o.o. lub JDM INWESTYCJE II spółka z o.o.**
3. Siedzibą Spółki jest Nysa.

§ 3.

Czas trwania, obszar działania i oddziały Spółki

1. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.
2. Spółka może działać na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.
3. Spółka może uczestniczyć w innych spółkach.
4. Spółka może tworzyć własne oddziały i przedstawicielstwa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

§ 4.

Przedmiot działalności Spółki

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
 - 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41),
 - 3) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),
 - 4) roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
 - 5) handel hurtowy (PKD 46),
 - 6) handel detaliczny (PKD 47),
 - 7) transport lądowy oraz transport rurociągowy (PKD 49),
 - 8) magazynowanie i przechowywanie towarów (PKD 52.1),
 - 9) działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52.2),

- 10) zakwaterowanie (PKD 55),
- 11) działalność usługowa związana z wyżywieniem (PKD 56),
- 12) wydawanie książek, gazet i periodyków oraz pozostała działalność wydawnicza, z wyłączeniem w zakresie oprogramowania (PKD 58.1)
- 13) działalność usługowa indywidualna (PKD 96),
- 14) działalność związana z programowaniem, doradztwem w zakresie informatyki i działalności powiązane (PKD 62),
- 15) pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.9),
- 16) pozostałe pośrednictwo pieniężne (PKD 64.19.Z),
- 17) działalność central (head offices) oraz doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70),
- 18) działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71),
- 19) badania naukowe i prace rozwojowe (PKD 72),
- 20) działalność w zakresie reklamy, badania rynku i public relations (PKD 73),
- 21) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (PKD 74),
- 22) pozostałe drukowanie (PKD 18.12.Z),
- 23) działalność usługowa związana z przygotowaniem do druku (PKD 18.13.Z),
- 24) działalność usługowa w zakresie infrastruktury obliczeniowej, przetwarzania danych, zarządzania stronami internetowymi (hosting) i pozostała działalność usługowa w zakresie informacji (PKD 63),
- 25) wynajem i dzierżawa (PKD 77),
- 26) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81),
- 27) działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82),
- 28) pozostałe formy edukacji (PKD 85.5).

2. Wyżej wymieniony przedmiot działalności nie obejmuje działalności objętej koncesjami, zezwoleniami lub innymi ograniczeniami prawnymi. W tych przedmiotach działalność będzie mogła być podjęta po uzyskaniu przez Spółkę stosownych koncesji, zezwoleń lub przy spełnieniu innych warunków prawnych. Przedmiot działalności nie obejmuje też działalności ustawowo zastrzeżonej dla określonych osób lub instytucji.

§ 5.

Udziały/Kapitał zakładowy

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.000 zł i dzieli się na 160 udziałów po 50,00 zł każdy.
2. Udziały są równe i niepodzielne. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
3. Udziały w Spółce mogą być pokrywane gotówką lub wkładem niepieniężnym (aportem).
4. Udziały w kapitale zakładowym Spółki objęte zostały przez:
 - 1) Magdalenę Czok, która obejmuje 80 udziałów o wartości nominalnej po 50 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000 PLN i pokrywa je majątkiem wydzielonym ze spółki dzielonej pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie, zgodnie z planem podziału,
 - 2) Jana Serafin, który obejmuje 80 udziałów o wartości nominalnej po 50 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 4.000 PLN i pokrywa je majątkiem wydzielonym ze spółki dzielonej pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie, zgodnie z planem podziału.
5. Wspólnicy pokrywają kapitał zakładowy majątkiem wydzielonym ze spółki dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa pn. Pion Majątek Trwały, wyodrębnionym na podstawie schematu organizacyjnego oraz planu podziału, stanowiącej organizacyjnie, finansowo i gospodarczo wyodrębniony w istniejącym przedsiębiorstwie zespół składników materialnych i niematerialnych, a także zobowiązań, przeznaczonych do realizacji określonych

zadań gospodarczych polegających na przeprowadzeniu robót budowlanych (przebudowy lub remontu) i zmianie sposobu użytkowania obiektu pn. „Dom Św. Anny” w Nysie przy ul. Kupieckiej 3 oraz na najmie lokali mieszkalnych lub turystycznych (we wskazanym powyżej obiekcie zamieszkania zbiorowego), która to zorganizowana część przedsiębiorstwa może stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te wymienione zadania, natomiast mając na względzie jego składniki (wymienione poniżej) i zdolność przychodową może być ono przedmiotem samodzielnego obrotu i przynosić określony stały dochód (w rozumieniu przepisów podatkowych oraz w zw. z art. 55¹ kc). W skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa wchodzi w szczególności:

1) prawo własności nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Kupieckiej 3 oraz przy placu Katedralnym 1, działka nr 646 oraz 637/1 o łącznej powierzchni 0,0325 ha, obręb Śródmieście, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1N/00026452/5 (dalej Nieruchomość). Nieruchomość jest obciążona:

- nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebnością, której przedmiot wykonywania ograniczony jest wyłącznie do działek o numerach 6 i 5/1, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 6 i nr 5/1, zgodnie z załączoną mapą, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 5/2,

- nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebnością przejazdu i przechodu, której przedmiot wykonywania ograniczony jest wyłącznie do działki nr 5/1, polegająca na prawie przejazdu i przechodu jak i korzystaniu z części działki nr 5/1, jak i z części budynku znajdującego się na części przedmiotowej działki tj. ganku i pomieszczeń gospodarczych, (również dysponowaniu na cele budowlane) zgodnie z załączoną mapą, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 5/2,

- nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebnością przejazdu i przechodu, której przedmiot wykonywania ograniczony jest wyłącznie do działek o numerach 6 i 5/1, polegająca na prawie przejazdu i przechodu jak i korzystaniu z miejsc parkingowych zlokalizowanych na działkach nr 6 i nr 5/1 pomiędzy budynkiem bazyliki a plebanią, w ilości 20 miejsc parkingowych, zgodnie z załączoną mapą, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 5/2

- hipoteką do kwoty 1.500.000 zł na zabezpieczenie spłaty należności głównej wraz z odsetkami umownymi, odsetkami od kapitału przeterminowanego, opłatami i prowizjami wynikającymi z umowy o kredyt, przyznanymi kosztami postępowania oraz innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikających z umowy o kredyt nr 249379-20001-101-68 z dnia 24.02.2025r.,

2) majątkowe prawa autorskie do następującej dokumentacji oraz prawa z zawartych umów:

a) majątkowe prawa autorskie do dokumentacji projektowej wielobranżowej (projekt koncepcyjny, projekt budowlany, projekt techniczny oraz projekt wykonawczy) autorstwa mgr inż. arch. Szymona Wajdy z pracowni projektowej PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu (NIP 8992922148) oraz pozostałych projektantów w osobach: mgr inż. Stanisława Zakrzewskiego, mgr inż. Krzysztofa Nolepy, mgr inż. Joanny Wałęckiej, dla inwestycji (dalej Inwestycja) polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania "Domu św. Anny" na budynek zamieszkania zbiorowego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu, a także z rozbudową i częściową rozbiórką budynku przyległego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach nr 646, cz. dz. 637/1 (dawne 5/2, cz. 5/1), obręb Śródmieście,

b) prawa z umowy o prace projektowe zawartej z PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu (NIP 8992922148),

c) dokumentacja administracyjna upoważniająca do realizacji Inwestycji opisanej powyżej,

- pozwolenie nr 83/N/2025 z dnia 30.01.2025 r., wydane przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, obejmujące uzgodnienie konserwatorskie dla Inwestycji,

- pozwolenie nr 491/n/2025 z dnia 9.06.2025 r., wydane przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, obejmujące uzgodnienie konserwatorskie dla elewacji,
 - pozwolenie nr 1062/N/2023 z dnia 9.11.2023 r., wydane przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na przeprowadzenie badań architektonicznych w budynku klasztoru Felicjanek i domu sierot przy ulicy Kupieckiej 3 w Nysie,
 - pozwolenie nr 37/A/2025 z dnia 24.03.2025 r., wydane przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rzecz TAURON Dystrybucja SA, obejmujące uzgodnienie konserwatorskie dla Inwestycji,
 - decyzja Starosty Nyskiego z dnia 19.03.2026 r. o nr 173/26 w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania „Domu św. Anny” (wpisanego do rejestru zabytków woj. opolskiego pod nr 1208/66 decyzją z dnia 15.03.1966 r.) na budynek zamieszkania zbiorowego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu, a także rozbudowę i częściową rozbiórkę budynku przyległego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (nr sprawy AB.6740.169.2025.AK),
 - analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło (MP 27.02.2025),
 - ekspertyza techniczna w zakresie rozwiązań ogólnych i sanitarnych (PSP 13.01.2025 r.),
 - decyzja opolskiego Inspektora Sanitarnego dotycząca rozwiązania zamiennego w zakresie warunków sanitarnych (WSSE 27.03.2025 r.),
 - ekspertyza w zakresie bezpieczeństwa pożarowego (PSP 13.01.2025 r.),
 - postanowienie nr 103 - rozwiązania zamienne dla bezp. pożarowego (PSP 13.01.2025r.),
 - postanowienie nr 104 - rozwiązania zamienne dla bezp. pożarowego (PSP 13.01.2025r.),
 - opinia pozytywna dot. zamiaru wykonania odstępstwa (WKZ 07.03.2025r.),
 - odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych (Starosta Nyski 20.02.2026 r.),
- d) pozostałe uzgodnienia, warunki techniczne, postanowienia i inne akty prawne dołączone do projektu budowlanego w ramach postępowania w przedmiocie wydania decyzji Starosty Nyskiego nr 173/26,
- e) program badań architektonicznych autorstwa dr inż. arch. Macieja Małachowicza oraz prawa z umowy o badania architektoniczne, zawartej w trybie ofertowym,
- f) operat szacunkowy nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Kupieckiej 3, autorstwa mgr inż. Mirosława Hryków,
- g) opinia kominiarska nr 73/2023 dotycząca Nieruchomości, autorstwa Emila Pawliszyna, Zakład Usług Kominiarskich,
- h) ekspertyza techniczna budynku posadowionego na Nieruchomości autorstwa Ryszarda Kubika z Pracowni Projektowania KUBIK w Głucholazach z 06.2023 r.,
- i) inna dokumentacja techniczna, w tym analiza stratygrafii warstw na elewacji, wykonana przez dyplomowanego konserwatora zabytków mgr Jacka Gryczewskiego,
- 3) tajemnice przedsiębiorstwa, księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym umowy zawarte z kontrahentami na dostawę mediów do Nieruchomości i na odbiór odpadów i ścieków oraz know – how w zakresie prowadzenia działalności z zakresu wykonywania przebudowy obiektów zabytkowych oraz zarządzania i najmu nieruchomościami komercyjnymi,

- 4) prawo własności ruchomości w postaci: materiałów biurowych i pomocniczych niskocennych, podlegających bieżącemu zużyciu,
- 5) akty administracyjne, w tym decyzje, postanowienia i inne dotyczące Nieruchomości i warunkujące prowadzenie Inwestycji, w szczególności decyzja Starosty Nyskiego nr 173/26,
- 6) środki pieniężne w kwocie 50.000 zł.

Z działalnością opisaną powyżej zorganizowanej części przedsiębiorstwa związane są bieżące zobowiązania pieniężne, zmniejszające jego wartość w postaci:

- a) zobowiązania z umowy o prace projektowe zawartej z PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu,
- b) zobowiązania z tytułu kosztów utrzymania Nieruchomości i zaopatrzenia ich w media, składki na ubezpieczenie, podatek od nieruchomości, zgodnie z poniższymi dokumentami:
 - polisa PZU nr 1090485467, dotycząca ubezpieczenia Nieruchomości,
 - umowa kompleksowa zaopatrzenia Nieruchomości w prąd nr K/00029354/0/09/23 z dnia 13.09.2023 r.,
 - umowa o przyłączenie Nieruchomości do sieci ciepłowniczej wysokich parametrów zawarta z Nyską Energetyka Ciepłą – Nysa sp. z o.o. nr 2/TS/2024 z dnia 8.01.2024 r.

6. Podwyższenie kapitału zakładowy Spółki do kwoty 2.000.000,00 złotych (słownie: dwa miliony złotych 00/100) w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego dziewiątego roku (31-12-2039 r.) roku nie stanowi zmiany umowy Spółki i dokonywane jest w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.

7. Jeżeli niniejsza umowa Spółki lub uchwała Zgromadzenia Wspólników o podwyższeniu kapitału zakładowego nie stanowi inaczej, dotychczasowi Wspólnicy mają prawo pierwszeństwa do objęcia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym w stosunku do swoich dotychczasowych udziałów. Prawo pierwszeństwa należy wykonać w terminie miesiąca od dnia wezwania do jego wykonania. Wezwania te Zarząd przesyła Wspólnikom jednocześnie - niezwłocznie po podjęciu uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego. Udziały nieobjęte przez Wspólników w ramach przysługującego im prawa pierwszeństwa mogą być zaoferowane innym podmiotom. Podwyższenie dochodzi do skutku w takim zakresie, w jakim udziały zostały objęte, chyba że uchwała Zgromadzenia Wspólników o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi odmiennie.

§ 6.

Zbycie i zastawienie udziałów

1. Zbycie udziałów wymaga pisemnej zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały, przy czym nie dotyczy to przypadków, gdy nabywcą ma być inny Wspólnik Spółki lub gdy w Spółce pozostaje jeden Wspólnik. Poprzez zbycie na potrzeby niniejszego aktu rozumie się w szczególności: sprzedaż, zamianę, darowiznę, datio in solutum, aport lub inną formę zbycia, dokonaną zarówno odpłatnie, jak i nieodpłatnie, w drodze czynności dwustronnej, jak i jednostronnej, bez względu na przedmiot świadczenia wzajemnego lub jego brak, przenoszącą tytuł (własność) do udziałów lub inne porozumienie, w wyniku którego osoba trzecia uzyskuje prawo do wykonywania całości praw korporacyjnych (w szczególności wykonywania prawa głosu wraz z uprawnieniem do pobierania pożytków) z udziałów, na przykład powiernicze przeniesienie udziałów. Występując o zgodę wspólnik zamierzający zbyć udziały zobowiązany jest podać istotne warunki transakcji, w szczególności ilość udziałów przeznaczonych do zbycia, osobę nabywcy i adres jego siedziby lub zamieszkania oraz cenę. Zgromadzenie Wspólników w uchwale zezwalającej na zbycie udziałów może wskazać ich nabywcę.
2. Dotychczasowym Wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia udziałów przeznaczonych do zbycia - proporcjonalnie do posiadanych udziałów.
3. W przypadku zastawu lub użytkowania udziału, zastawca nie może upoważnić zastawnika lub użytkownika do wykonywania prawa głosu na Zgromadzeniach Wspólników.

4. W przypadku śmierci Wspólnika jego spadkobiercy wstępują do spółki, przy czym warunkiem jest aby spadkobiercy byli osobami pełnoletnimi.
5. W przypadku, gdy udziały wspólnika są objęte wspólnością majątkową małżeńską, małżonek wspólnika nie wstępuje do Spółki.

§ 7.

Umarzanie udziałów

1. Udział wspólnika może zostać umorzony na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub bez powzięcia uchwały Zgromadzenia Wspólników (umorzenie automatyczne). Umorzenie udziału może nastąpić z czystego zysku albo w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki. Spółka może tworzyć fundusz celowy z przeznaczeniem na spłatę umarzanych udziałów.
2. Z zastrzeżeniem poniższych postanowień wynagrodzenie należne Wspólnikowi za przymusowo umorzone udziały nie może być niższe od wartości przypadających na udział aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między Wspólników.
3. Wynagrodzenie należne Wspólnikowi, w wysokości określonej w ust. 2 powyżej zostanie wypłacone w formie pieniężnej, w ciągu roku od daty pełnej skuteczności prawnej umorzenia udziałów. Za zgodą Wspólnika umorzenie udziału może nastąpić za wynagrodzeniem niższym lub bez wynagrodzenia.
4. Od wypłacanego wynagrodzenia Spółka pobierze zaliczkę na podatek dochodowy.

§ 8.

Dopłaty

1. Na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej bezwzględną większością głosów, Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do dokonania dopłat w wysokości 200 (dwustukrotnej) wartości posiadanych przez nich udziałów, wielokrotnie lub jednorazowo w ramach powyższego limitu. Powyższa uchwała powinna określać wysokość i termin dokonania dopłat.
2. Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, w każdym czasie na podstawie podjętej przez nich uchwały. W takim przypadku nie stosuje się art. 179 § 1 i 2 Kodeksu spółek handlowych.

§ 9.

Pożyczki

Spółka może w trakcie swojej działalności bez ograniczeń (z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów) zaciągać pożyczki lub kredyty od Wspólników, a także od innych osób, na warunkach uzgodnionych między stronami.

§ 10.

Organy Spółki

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.

§ 11.

Zgromadzenie Wspólników

1. Wspólnicy niniejszym wyrażają zgodę na zwoływanie Zgromadzenia Wspólników za pomocą poczty elektronicznej – na adresy e-mail, którymi się zwykle posługują. Zawiadomienie takie będzie skuteczne po potwierdzeniu jego otrzymania przez Wspólnika.
2. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają sprawy określone przez ustawę oraz:
 - a. nabywanie i zbywanie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz udziałów w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego;
 - b. zaciąganie zobowiązań lub rozporządzanie prawem o wartości przekraczającej 1.000.000 złotych, na podstawie jednej lub kilku powiązanych czynności, przy czym:

- w przypadku, gdy umowa jest zawierana z tym samym kontrahentem, wartość świadczeń w ciągu kolejnych 12 (dwunastu) miesięcy sumuje się;
- w przypadku umów o czasie obowiązywania dłuższym niż rok sumuje się wartość świadczeń Spółki na podstawie takiej umowy za okres 12 (dwunastu) miesięcy, zaś w przypadku umów o czasie obowiązywania krótszym, niż rok, sumuje się wartość świadczeń Spółki na podstawie takiej umowy za cały okres jej obowiązywania;
- c. udzielanie przez Spółkę gwarancji, poręczeń, wystawianie weksli, awalowanie lub udzielanie jakichkolwiek innych zabezpieczeń na rzecz osób trzecich, jak również składanie oświadczeń o poddaniu się egzekucji;
- d. dokonanie przez Spółkę jakichkolwiek nieodpłatnych rozporządzeń lub zaciągnięcie wszelkich nieodpłatnych zobowiązań.
- 3. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości co najmniej dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.
- 4. Zgromadzenia Wspólników mogą odbywać się w jej siedzibie, a także w Warszawie, we Wrocławiu, w Opolu, w Prudniku.

§ 13.

Podział zysku

1. Zgromadzenie Wspólników może w drodze uchwały:
 - a) wyłączyć w danym roku zysk od podziału między wspólników;
 - b) przenieść niepodzielony między wspólników zysk na fundusz zapasowy lub inne fundusze utworzone w Spółce.
2. Wspólnicy mają prawo do udziału w czystym zysku Spółki przeznaczonym do podziału uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Czysty zysk może zostać wyłączony od podziału w całości lub części i zostać przeznaczony na cele określone w uchwale Zgromadzenia Wspólników.
3. Zarząd może wypłacić Wspólnikom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy na warunkach określonych w kodeksie spółek handlowych.

§ 14.

Zarząd

1. Zarząd Spółki składa się z 1 do 3 członków. Do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest każdy członek zarządu działający samodzielnie.
2. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieoznaczony. Mandat członka zarządu wygasa wyłącznie wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Zarządu.
3. Jeśli członkowie Zarządu są jednocześnie wspólnikami spółki to mogą prowadzić działalność konkurencyjną.

§ 15.

Likwidacja

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego.
2. Podział majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli pomiędzy wspólników zostaje przeprowadzony w stosunku do ich udziałów.
3. Likwidatorzy mogą reprezentować Spółkę samodzielnie.

§ 16.

Rok obrotowy

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, przy czym pierwszy rok obrotowy kończy w dniu 31 grudnia 2027 r.

§ 17.

Postanowienia końcowe

Rozwiązanie Spółki może nastąpić w sytuacjach przewidzianych przez prawo, a ponadto w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.

Koszty tego aktu ponosi Spółka.

Wypisy niniejszego aktu można wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnych ilościach.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

Załącznik nr 3. Projekt umowy Drugiej Spółki Nowo Zawiązanej

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 1.

Zawiązanie Spółki

Stawający Wspólnicy oświadczają, że spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej zwana „Spółką”), której ustrój i działalność reguluje niniejsza umowa, powstała w wyniku podziału spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (48-303) przy ulicy Unii Lubelskiej 1/1U, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 0001051364, REGON: 526065498, NIP: 7532470767, z kapitałem zakładowym wynoszącym 6.000 złotych (spółka dzielona), poprzez wydzielenie części jej majątku na spółkę nowo zawiązaną (spółka nowa). Nadto wszyscy Wspólnicy zgodnie oświadczają, że zarówno Wspólnicy jak i Spółka nie są cudzoziemcami w rozumieniu ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 i 2175). Nadto spółka dzielona nie jest właścicielem nieruchomości rolnych.

§ 2.

Firma i siedziba

4. Spółka działa pod firmą **JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.**
5. Spółka może używać skrótu **JDM INWESTYCJE II sp. z o.o. lub JDM INWESTYCJE II spółka z o.o.**
6. Siedzibą Spółki jest Nysa.

§ 3.

Czas trwania, obszar działania i oddziały Spółki

5. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.
6. Spółka może działać na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.
7. Spółka może uczestniczyć w innych spółkach.
8. Spółka może tworzyć własne oddziały i przedstawicielstwa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

§ 4.

Przedmiot działalności Spółki

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41),
- 3) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),
- 4) roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
- 5) handel hurtowy (PKD 46),
- 6) handel detaliczny (PKD 47),
- 7) transport lądowy oraz transport rurociągowy (PKD 49),
- 8) magazynowanie i przechowywanie towarów (PKD 52.1),
- 9) działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52.2),
- 10) zakwaterowanie (PKD 55),
- 11) działalność usługowa związana z wyżywieniem (PKD 56),

- 12) wydawanie książek, gazet i periodyków oraz pozostała działalność wydawnicza, z wyłączeniem w zakresie oprogramowania (PKD 58.1)
- 13) działalność usługowa indywidualna (PKD 96),
- 14) działalność związana z programowaniem, doradztwem w zakresie informatyki i działalności powiązane (PKD 62),
- 15) pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.9),
- 16) pozostałe pośrednictwo pieniężne (PKD 64.19.Z),
- 17) działalność central (head offices) oraz doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70),
- 18) działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71),
- 19) badania naukowe i prace rozwojowe (PKD 72),
- 20) działalność w zakresie reklamy, badania rynku i public relations (PKD 73),
- 21) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (PKD 74),
- 22) pozostałe drukowanie (PKD 18.12.Z),
- 23) działalność usługowa związana z przygotowaniem do druku (PKD 18.13.Z),
- 24) działalność usługowa w zakresie infrastruktury obliczeniowej, przetwarzania danych, zarządzania stronami internetowymi (hosting) i pozostała działalność usługowa w zakresie informacji (PKD 63),
- 25) wynajem i dzierżawa (PKD 77),
- 26) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81),
- 27) działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82),
- 28) pozostałe formy edukacji (PKD 85.5).

2. Wyżej wymieniony przedmiot działalności nie obejmuje działalności objętej koncesjami, zezwoleniami lub innymi ograniczeniami prawnymi. W tych przedmiotach działalność będzie mogła być podjęta po uzyskaniu przez Spółkę stosownych koncesji, zezwoleń lub przy spełnieniu innych warunków prawnych. Przedmiot działalności nie obejmuje też działalności ustawowo zastrzeżonej dla określonych osób lub instytucji.

§ 5.

Udziały/Kapitał zakładowy

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 16.000 zł i dzieli się na 320 udziałów po 50,00 zł każdy.
2. Udziały są równe i niepodzielne. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
3. Udziały w Spółce mogą być pokrywane gotówką lub wkładem niepieniężnym (aportem).
4. Udziały w kapitale zakładowym Spółki objęte zostały przez:
 - a. Magdalenę Czok, która obejmuje 160 udziałów o wartości nominalnej po 50 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 8.000 PLN i pokrywa je majątkiem wydzielonym ze spółki dzielonej pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie, zgodnie z planem podziału,
 - b. Jana Serafin, który obejmuje 160 udziałów o wartości nominalnej po 50 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 8.000 PLN i pokrywa je majątkiem wydzielonym ze spółki dzielonej pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie, zgodnie z planem podziału.
5. Wspólnicy pokrywają kapitał zakładowy majątkiem wydzielonym ze spółki dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa pn. Pion Deweloperski, wyodrębnionym na podstawie schematu organizacyjnego oraz planu podziału, stanowiącej organizacyjnie, finansowo i gospodarczo wyodrębniony w istniejącym przedsiębiorstwie zespół składników materialnych i niematerialnych, a także zobowiązań, przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych

polegających na prowadzeniu działalności deweloperskiej oraz na zbywaniu wybudowanych lokali mieszkalnych oraz usługowych, która to zorganizowana część przedsiębiorstwa może stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te wymienione zadania, natomiast mając na względzie jego składniki (wymienione poniżej) i zdolność przychodową może być ono przedmiotem samodzielnego obrotu i przynosić określony stały dochód (w rozumieniu przepisów podatkowych oraz w zw. z art. 55¹ kc). W skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa wchodzi w szczególności:

1) tytuł do następujących nieruchomości:

a) prawo własności nieruchomości położonej w Nysie, składającej z działek nr 13/9, 15/2, 15/40, 15/41, 218/1, 218/4, 218/5, 14/1, 14/2; obręb Zamłynie, o łącznej powierzchni 1,6117 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1N/00035397/7 (dalej Nieruchomość I). Nieruchomość jest obciążona służebnością gruntową ustanowioną nieodpłatnie i nieograniczoną w czasie, polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 14/2 zapisaną w niniejszej księdze wieczystej do drogi publicznej oznaczonej jako działka nr 20 i 31 zgodnie z załącznikiem graficznym - mapą przebiegu służebności, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 14/9 zapisanej w księdze wieczystej kw OP1N/00019321/6,

b) udział w nieruchomości składającej się z działki nr 91/6, o powierzchni 0,0830 ha, położonej w Nysie przy ulicy Nowowiejskiej nr 64C, 64D, obręb Dolna Wieś, Gmina Nysa, powiat nyski, dla której Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OP1N/00094036/0 (dalej Nieruchomość II),

c) udział w nieruchomości składającej się z działki nr 91/5, o powierzchni 0,0834 ha, położonej w Nysie przy ulicy Nowowiejskiej nr 64A, 64B, obręb Dolna Wieś, Gmina Nysa, powiat nyski, dla której Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OP1N/00092495/1 (dalej Nieruchomość III),

2) uzgodnienia, warunki techniczne, postanowienia i inne akty prawne dołączone do projektu budowlanego w ramach postępowania w przedmiocie wydania decyzji Starosty Nyskiego nr 91/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 3 i 4,

3) majątkowe prawa autorskie do dokumentacji projektowej wielobranżowej (projekt koncepcyjny, projekt budowlany, projekt techniczny oraz projekt wykonawczy) autorstwa mgr inż. arch. Szymona Wajdy z pracowni projektowej PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu (NIP 8992922148) oraz pozostałych projektantów w osobach: mgr inż. Stanisława Zakrzewskiego, mgr inż. Krzysztofa Nolepy, mgr inż. Joanny Walęckiej, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi, położonej w Nysie przy ul. 3 Maja, obręb 007 Zamłynie,

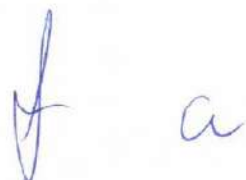
dz. nr 14/2, 14/1, 218, 13/9, 15/1, 15/2, wykonanej zgodnie z uchwałą „LEX DEWELOPER”,

- 4) majątkowe prawa autorskie do materiałów marketingowych, w tym rzutów i wizualizacji w zakresie dotyczącym inwestycji na Nieruchomości I,
- 5) prawa z umowy o prace projektowe zawartej z PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu (NIP 8992922148) w dniu 19.06.2024 r., nr 2408/JDM,
- 6) dokumentacja administracyjna (w tym akty administracyjne) upoważniająca do realizacji inwestycji na Nieruchomości I oraz akty administracyjne dotyczące Nieruchomości II i III, tj. do:
 - a) decyzji Starosty Nyskiego nr 92/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie zagospodarowania terenu,
 - b) decyzji Starosty Nyskiego nr 91/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 3 i 4,
 - c) decyzji Starosty Nyskiego nr 93/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynki w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynki w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 5 i 6,
 - d) decyzji Starosty Nyskiego nr 94/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z

- urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 9 i 10,
- e) decyzji Starosty Nyskiego nr 95/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 7 i 8,
- f) decyzji Starosty Nyskiego nr 96/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 23, 24, 25 i 26,
- g) decyzji Starosty Nyskiego nr 97/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 1 i 2,
- h) decyzji Starosty Nyskiego nr 98/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 19, 20, 21 i 22,
- i) decyzji Starosty Nyskiego nr 99/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę



- dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 11 i 12,
- j) decyzji Starosty Nyskiego nr 100/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 13 i 14,
- k) decyzji Starosty Nyskiego nr 101/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 15, 16, 17 i 18,
- l) decyzji Starosty Nyskiego nr 9/26 z dnia 9.01.2026 r. w przedmiocie udzielenia pozwolenia na rozbiórkę czterech budynków gospodarczych na terenie położonym w Nysie przy ulicy 3 Maja, działka nr 218/4, 13/9, 14/1, 14/2, 218/2,
- m) decyzji Burmistrza Nysy z dnia 5.03.2026 r., nr RW.OŚ.6131.361.2025 o zezwoleniu na usunięcie oznaczonych drzew,
- n) uchwały Rady Miejskiej w Nysie nr II/30/2024 z 28.05.2024 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy 3 Maja w Nysie,
- 7) dokumentacja techniczna i powykonawcza oraz administracyjna dotycząca budynków zlokalizowanych na nieruchomości składającej się z działki nr 91/5 i 91/6, położonej w Nysie przy ulicy Nowowiejskiej nr 64C, 64D,
- 8) majątkowe prawa autorskie do materiałów marketingowych, w tym rzutów i wizualizacji w zakresie dotyczącym inwestycji przy ulicy Nowowiejskiej nr 64C, 64D w Nysie,
- 9) akty administracyjne (decyzje, postanowienia i inne) dotyczące inwestycji przy ulicy Nowowiejskiej nr 64C, 64D w Nysie, w tym decyzja Starosty Nyskiego w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji przy ulicy Nowowiejskiej nr 64C, 64D w Nysie, wraz z decyzjami zmieniającymi,

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

- 10) tajemnice przedsiębiorstwa, księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym umowy zawarte z kontrahentami na dostawę mediów do Nieruchomości I, II i III oraz know – how w zakresie prowadzenia działalności z zakresu realizacji i komercjalizacji inwestycji deweloperskich,
- 11) prawo własności ruchomości w postaci: niskościennych materiałów biurowych i nośników pamięci,
- 12) środki pieniężne w kwocie 50.000 zł.

Z działalnością opisaną powyżej zorganizowanej części przedsiębiorstwa związane są bieżące zobowiązania pieniężne, zmniejszające jego wartość w postaci:

- a) zobowiązania z umowy o prace projektowe zawartej z PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu (NIP 8992922148) w dniu 19.06.2024 r., nr 2408/JDM,
- b) zobowiązania z tytułu kosztów utrzymania Nieruchomości I, II i III oraz zaopatrzenia ich w media, składki na ubezpieczenie, podatek od nieruchomości i inne.

6. Podwyższenie kapitału zakładowy Spółki do kwoty 2.000.000,00 złotych (słownie: dwa miliony złotych 00/100) w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego dziewiątego roku (31-12-2039 r.) roku nie stanowi zmiany umowy Spółki i dokonywane jest w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.

7. Jeżeli niniejsza umowa Spółki lub uchwała Zgromadzenia Wspólników o podwyższeniu kapitału zakładowego nie stanowi inaczej, dotychczasowi Wspólnicy mają prawo pierwszeństwa do objęcia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym w stosunku do swoich dotychczasowych udziałów. Prawo pierwszeństwa należy wykonać w terminie miesiąca od dnia wezwania do jego wykonania. Wezwania te Zarząd przesyła Wspólnikom jednocześnie - niezwłocznie po podjęciu uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego. Udziały nieobjęte przez Wspólników w ramach przysługującego im prawa pierwszeństwa mogą być zaoferowane innym podmiotom. Podwyższenie dochodzi do skutku w takim zakresie, w jakim udziały zostały objęte, chyba że uchwała Zgromadzenia Wspólników o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi odmiennie.

§ 6.

Zbycie i zastawienie udziałów

1. Zbycie udziałów wymaga pisemnej zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały, przy czym nie dotyczy to przypadków, gdy nabywcą ma być inny Wspólnik Spółki lub gdy w Spółce pozostaje jeden Wspólnik. Poprzez zbycie na potrzeby niniejszego aktu rozumie się w szczególności: sprzedaż, zamianę, darowiznę, datio in solutum, aport lub inną formę zbycia, dokonaną zarówno odpłatnie, jak i nieodpłatnie, w drodze czynności dwustronnej, jak i jednostronnej, bez względu na przedmiot świadczenia wzajemnego lub jego brak, przenoszącą tytuł (własność) do udziałów lub inne porozumienie, w wyniku którego osoba trzecia uzyskuje prawo do wykonywania całości praw korporacyjnych (w szczególności wykonywania prawa głosu wraz z uprawnieniem do pobierania pożytków) z udziałów, na przykład powiernicze przeniesienie udziałów. Występując o zgodę wspólnik zamierzający zbyć udziały zobowiązany jest podać istotne warunki transakcji, w szczególności ilość udziałów przeznaczonych do zbycia, osobę nabywcy i adres jego siedziby lub zamieszkania oraz cenę. Zgromadzenie Wspólników w uchwale zezwalającej na zbycie udziałów może wskazać ich nabywcę.
2. Dotychczasowym Wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia udziałów przeznaczonych do zbycia - proporcjonalnie do posiadanych udziałów.
3. W przypadku zastawu lub użytkowania udziału, zastawca nie może upoważnić zastawnika lub użytkownika do wykonywania prawa głosu na Zgromadzeniach Wspólników.
4. W przypadku śmierci Wspólnika jego spadkobiercy wstępują do spółki, przy czym warunkiem jest, aby spadkobiercy byli osobami pełnoletnimi.

5. W przypadku, gdy udziały wspólnika są objęte wspólnością majątkową małżeńską, małżonek wspólnika nie wstępuje do Spółki.

§ 7.

Umarzanie udziałów

1. Udział wspólnika może zostać umorzony na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub bez powzięcia uchwały Zgromadzenia Wspólników (umorzenie automatyczne). Umorzenie udziału może nastąpić z czystego zysku albo w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki. Spółka może tworzyć fundusz celowy z przeznaczeniem na spłatę umarzanych udziałów.
2. Z zastrzeżeniem poniższych postanowień wynagrodzenie należne Wspólnikowi za przymusowo umorzone udziały nie może być niższe od wartości przypadających na udział aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między Wspólników.
3. Wynagrodzenie należne Wspólnikowi, w wysokości określonej w ust. 2 powyżej zostanie wypłacone w formie pieniężnej, w ciągu roku od daty pełnej skuteczności prawnej umorzenia udziałów. Za zgodą Wspólnika umorzenie udziału może nastąpić za wynagrodzeniem niższym lub bez wynagrodzenia.
4. Od wypłacanego wynagrodzenia Spółka pobierze zaliczkę na podatek dochodowy.

§ 8.

Dopłaty

1. Na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej bezwzględną większością głosów, Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do dokonania dopłat w wysokości 200 (dwustukrotnej) wartości posiadanych przez nich udziałów, wielokrotnie lub jednorazowo w ramach powyższego limitu. Powyższa uchwała powinna określać wysokość i termin dokonania dopłat.
2. Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, w każdym czasie na podstawie podjętej przez nich uchwały. W takim przypadku nie stosuje się art. 179 § 1 i 2 Kodeksu spółek handlowych.

§ 9.

Pożyczki

Spółka może w trakcie swojej działalności bez ograniczeń (z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów) zaciągać pożyczki lub kredyty od Wspólników, a także od innych osób, na warunkach uzgodnionych między stronami.

§ 10.

Organy Spółki

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.

§ 11.

Zgromadzenie Wspólników

1. Wspólnicy niniejszym wyrażają zgodę na zwoływanie Zgromadzenia Wspólników za pomocą poczty elektronicznej – na adresy e-mail, którymi się zwykle posługują. Zawiadomienie takie będzie skuteczne po potwierdzeniu jego otrzymania przez Wspólnika.
2. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają sprawy określone przez ustawę oraz:
 - a) nabywanie i zbywanie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz udziałów w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego;
 - b) zaciąganie zobowiązań lub rozporządzanie prawem o wartości przekraczającej 1.000.000 złotych, na podstawie jednej lub kilku powiązanych czynności, przy czym:

- w przypadku, gdy umowa jest zawierana z tym samym kontrahentem, wartość świadczeń w ciągu kolejnych 12 (dwunastu) miesięcy sumuje się;
 - w przypadku umów o czasie obowiązywania dłuższym niż rok sumuje się wartość świadczeń Spółki na podstawie takiej umowy za okres 12 (dwunastu) miesięcy, zaś w przypadku umów o czasie obowiązywania krótszym, niż rok, sumuje się wartość świadczeń Spółki na podstawie takiej umowy za cały okres jej obowiązywania;
 - c) udzielanie przez Spółkę gwarancji, poręczeń, wystawianie weksli, awalowanie lub udzielanie jakichkolwiek innych zabezpieczeń na rzecz osób trzecich, jak również składanie oświadczeń o poddaniu się egzekucji;
 - d) dokonanie przez Spółkę jakichkolwiek nieodpłatnych rozporządzeń lub zaciągnięcie wszelkich nieodpłatnych zobowiązań.
3. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości co najmniej dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.
 4. Zgromadzenia Wspólników mogą odbywać się w jej siedzibie, a także w Warszawie, we Wrocławiu, w Opolu, w Prudniku.

§ 13.

Podział zysku

1. Zgromadzenie Wspólników może w drodze uchwały:
 - a) wyłączyć w danym roku zysk od podziału między wspólników;
 - b) przenieść niepodzielony między wspólników zysk na fundusz zapasowy lub inne fundusze utworzone w Spółce.
2. Wspólnicy mają prawo do udziału w czystym zysku Spółki przeznaczonym do podziału uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Czysty zysk może zostać wyłączony od podziału w całości lub części i zostać przeznaczony na cele określone w uchwale Zgromadzenia Wspólników.
3. Zarząd może wypłacić Wspólnikom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy na warunkach określonych w kodeksie spółek handlowych.

§ 14.

Zarząd

1. Zarząd Spółki składa się z 1 do 3 członków. Do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest każdy członek zarządu działający samodzielnie.
2. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieoznaczony. Mandat członka zarządu wygasa wyłącznie wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Zarządu.
3. Jeśli członkowie Zarządu są jednocześnie wspólnikami spółki to mogą prowadzić działalność konkurencyjną.

§ 15.

Likwidacja

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego.
2. Podział majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli pomiędzy wspólników zostaje przeprowadzony w stosunku do ich udziałów.
3. Likwidatorzy mogą reprezentować Spółkę samodzielnie.

§ 16.

Rok obrotowy

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, przy czym pierwszy rok obrotowy kończy w dniu 31 grudnia 2027 r.

§ 17.

Postanowienia końcowe

Rozwiązanie Spółki może nastąpić w sytuacjach przewidzianych przez prawo, a ponadto w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.

Koszty tego aktu ponosi Spółka.

Wypisy niniejszego aktu można wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnych ilościach.



Załącznik nr 4. Projekt uchwały wspólników Pierwszej Spółki Nowo Zawiązanej w organizacji

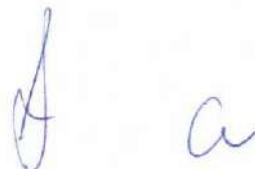
Uchwała nr/.../2026
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
spółki pod firmą
JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą
w Nysie
z dnia
w sprawie podziału spółki dzielonej przez wydzielenie części jej majątku do spółki nowo
zawiazanej

§ 1.

Na podstawie art. 541 § 2 i n. Kodeksu spółek handlowych w związku z art. art. 529 ust. 1 pkt 4 ksh Kodeksu spółek handlowych uchwała się co następuje:

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Nysie niniejszym uchwała, co następuje:

- 1) dokonuje się podziału spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (Spółka Dzielona) w drodze zawiązania dwóch nowych spółek, tj.:
 - nowej spółki pod firmą JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie,
 - nowej spółki pod firmą JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie,na warunkach określonych w planie podziału Spółki Dzielonej, sporządzonym przez jej Zarząd w dniu XX.2026 r. i opublikowanym na stronie internetowej Spółki Dzielonej (<https://jdminwestycje.pl>),
- 2) wyraża zgodę na plan podziału, o którym mowa w pkt 1) powyżej;
- 3) wyraża zgodę na treść umowy spółki pod firmą JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie, w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do planu podziału, o którym mowa w pkt 1) powyżej.



Załącznik nr 5. Projekt uchwały wspólników Drugiej Spółki Nowo Zawiązanej w organizacji

Uchwała nr/.../2026

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

spółki pod firmą

JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z

siedzibą w Nysie

z dnia

**w sprawie podziału spółki dzielonej przez wydzielenie części jej majątku do spółki nowo
zawiązanej**

§ 1.

Na podstawie art. 541 § 2 i n. Kodeksu spółek handlowych w związku z art. art. 529 ust. 1 pkt 4 ksh Kodeksu spółek handlowych uchwala się co następuje:

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Nysie niniejszym uchwala, co następuje:

- 1) dokonuje się podziału spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (Spółka Dzielona) w drodze zawiazania dwóch nowych spółek, tj.:
 - nowej spółki pod firmą JDM INWESTYCJE I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie,
 - nowej spółki pod firmą JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie,na warunkach określonych w planie podziału Spółki Dzielonej, sporządzonym przez jej Zarząd w dniu XX.2026 r. i opublikowanym na stronie internetowej Spółki Dzielonej (<https://jdminwestycje.pl>),
- 2) wyraża zgodę na plan podziału, o którym mowa w pkt 1) powyżej;
- 3) wyraża zgodę na treść umowy spółki pod firmą JDM INWESTYCJE II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie, w brzmieniu określonym w załączniku nr 3 do planu podziału, o którym mowa w pkt 1) powyżej.

Załącznik nr 6 - Opis składników majątku przypadających Pierwszej Spółce Nowo Zawiazanej

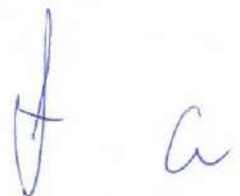
Pierwszej Spółce Nowo Zawiazanej przypadają następujące składniki majątku (aktywa i pasywa) Spółki Dzielonej stanowiące zorganizowaną część przedsiębiorstwa znajdującą się w Nysie, służącą prowadzeniu działalności w zakresie przebudowy, remontu i zarządzania nieruchomością własną, wynajmem i dzierżawą, obejmującą:

- 1) środki pieniężne wyodrębnione na rachunku bankowym w kwocie ok. 50.000 zł,
- 2) prawo własności nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Kupieckiej 3 oraz przy placu Katedralnym 1, działka nr 646 oraz 637/1 o łącznej powierzchni 0,0325 ha, obręb Śródmieście, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1N/00026452/5 (dalej Nieruchomość),
- 3) majątkowe prawa autorskie do dokumentacji projektowej wielobranżowej (projekt koncepcyjny, projekt budowlany, projekt techniczny oraz projekt wykonawczy) autorstwa mgr inż. arch. Szymona Wajdy z pracowni projektowej PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu (NIP 8992922148) oraz pozostałych projektantów w osobach: mgr inż. Stanisława Zakrzewskiego, mgr inż. Krzysztofa Nolepy, mgr inż. Joanny Wałęckiej, dla inwestycji (dalej Inwestycja) polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania "Domu św. Anny" na budynek zamieszkania zbiorowego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu, a także z rozbudową i częściową rozbiórką budynku przyległego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach nr 646, cz. dz. 637/1 (dawne 5/2, cz. 5/1), obręb Śródmieście,
- 4) akty administracyjne wydane w celu wykonania Inwestycji,
- 5) prawa z umowy o prace projektowe zawartej z PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu (NIP 8992922148),
- 6) dokumentacja administracyjna upoważniająca do realizacji Inwestycji opisanej powyżej,
- 7) uzgodnienia, warunki techniczne, postanowienia i inne akty prawne dołączone do projektu budowlanego w ramach postępowania w przedmiocie wydania decyzji Starosty Nyskiego nr 173/26,
- 8) program badań architektonicznych autorstwa dr inż. arch. Macieja Małachowicza oraz prawa z umowy o badania architektoniczne, zawartej w trybie ofertowym,

- 9) operat szacunkowy nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Kupieckiej 3, autorstwa mgr inż. Mirosława Hryków,
- 10) opinia kominiarska nr 73/2023 dotycząca Nieruchomości, autorstwa Emila Pawliszyna, Zakład Usług Kominiarskich,
- 11) ekspertyza techniczna budynku posadowionego na Nieruchomości autorstwa Ryszarda Kubika z Pracowni Projektowania KUBIK w Głuchołazach z 06.2023 r.,
- 12) inna dokumentacja techniczna, w tym analiza stratygrafii warstw na elewacji, wykonana przez dyplomowanego konserwatora zabytków mgr Jacka Gryczewskiego,
- 13) niskocenne materiały biurowe,

Szczegółowy opis składników stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa pn. Pion Majątek Trwały opisany został w dokumencie pn. Schemat organizacyjny zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nawą: Pion Majątek Trwały, wydzielonej w strukturze organizacyjnej spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (48-303) przy ulicy Unii Lubelskiej 1/1U, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 0001051364, REGON: 526065498, NIP: 7532470767, z kapitałem zakładowym wynoszącym 6.000 złotych podzielonym na 80 udziałów o wartości nominalnej po 50 złotych każdy (dalej Spółka lub Przedsiębiorstwo) na potrzeby planowanej czynności podziału Spółki.

Składniki majątku, które nie zostały przypisane do Pionu Majątek Trwały lub Pionu Deweloperskiego (tj. nie zostały opisane w odpowiednich schematach organizacyjnych wydzielających te piony lub w umowach spółki nowozakładanej dla każdego z tych pionów) pozostają majątkiem spółki dzielonej - JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (KRS 0001051364).

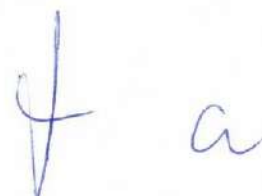
Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

Załącznik nr 7 - Opis składników majątku przypadających Drugiej Spółce Nowo Zawiązanej

Drugiej Spółce Nowo Zawiązanej przypadają następujące składniki majątku (aktywa i pasywa) Spółki Dzielonej stanowiące zorganizowaną część przedsiębiorstwa znajdującą się w Nysie, służącą prowadzeniu działalności deweloperskiej, obejmującą:

- a) prawo własności nieruchomości położonej w Nysie, składającej z działek nr 13/9, 15/2, 15/40, 15/41, 218/1, 218/4, 218/5, 14/1, 14/2; obręb Zamłynie, o łącznej powierzchni 1,6117 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1N/00035397/7 (dalej Nieruchomość I),
 - b) udział w nieruchomości składającej się z działki nr 91/6, o powierzchni 0,0830 ha, położonej w Nysie przy ulicy Nowowiejskiej nr 64C, 64D, obręb Dolna Wieś, Gmina Nysa, powiat nyski, dla której Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OP1N/00094036/0 (dalej Nieruchomość II),
 - c) udział w nieruchomości składającej się z działki nr 91/5, o powierzchni 0,0834 ha, położonej w Nysie przy ulicy Nowowiejskiej nr 64A, 64B, obręb Dolna Wieś, Gmina Nysa, powiat nyski, dla której Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OP1N/00092495/1 (dalej Nieruchomość III),
- 2) uzgodnienia, warunki techniczne, postanowienia i inne akty prawne dołączone do projektu budowlanego w ramach postępowania w przedmiocie wydania decyzji Starosty Nyskiego nr 91/26 z dnia 25.02.2026 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego oraz o udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie położonym w Nysie przy ul. 3 Maja (dz. nr 14/2, 14/1, 218/1, 218/4, 218/5, 13/9, 15/2, 15/40; obręb Zamłynie) – w zakresie budynku 3 i 4,

- 3) majątkowe prawa autorskie do dokumentacji projektowej wielobranżowej (projekt koncepcyjny, projekt budowlany, projekt techniczny oraz projekt wykonawczy) autorstwa mgr inż. arch. Szymona Wajdy z pracowni projektowej PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu (NIP 8992922148) oraz pozostałych projektantów w osobach: mgr inż. Stanisława Zakrzewskiego, mgr inż. Krzysztofa Nolepy, mgr inż. Joanny Wałęckiej, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w tym: 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu A, 6 budynków w zabudowie bliźniaczej typu B, 2 budynków w zabudowie bliźniaczej typu C, 4 budynków w zabudowie atrialnej typu D, 8 budynków w zabudowie atrialnej typu E wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogami wewnętrznymi, położonej w Nysie przy ul. 3 Maja, obręb 007 Zamłynie, dz. nr 14/2, 14/1, 218, 13/9, 15/1, 15/2, wykonanej zgodnie z uchwałą „LEX DEVELOPER”,
- 4) majątkowe prawa autorskie do materiałów marketingowych, w tym rzutów i wizualizacji w zakresie dotyczącym inwestycji na Nieruchomości I,
- 5) prawa z umowy o prace projektowe zawartej z PANATE sp. z o.o. we Wrocławiu (NIP 8992922148) w dniu 19.06.2024 r., nr 2408/JDM,
- 6) dokumentacja administracyjna (w tym akty administracyjne) upoważniająca do realizacji inwestycji na Nieruchomości I oraz akty administracyjne dotyczące Nieruchomości II i III,
- 13) dokumentacja techniczna i powykonawcza oraz administracyjna dotycząca budynków zlokalizowanych na nieruchomości składającej się z działki nr 91/5 i 91/6, położonej w Nysie przy ulicy Nowowiejskiej nr 64C, 64D,
- 14) majątkowe prawa autorskie do materiałów marketingowych, w tym rzutów i wizualizacji w zakresie dotyczącym inwestycji przy ulicy Nowowiejskiej nr 64C, 64D w Nysie,
- 15) tajemnice przedsiębiorstwa, księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym umowy zawarte z kontrahentami na dostawę mediów do Nieruchomości I, II i III oraz know – how w zakresie prowadzenia działalności z zakresu realizacji i komercjalizacji inwestycji deweloperskich,
- 16) prawo własności ruchomości w postaci: niskocenne materiały biurowe i nośniki pamięci,
- 17) środki pieniężne w kwocie 50.000 zł.

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized 'f' and a cursive 'a'.

Szczegółowy opis składników stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa pn. Pion Deweloperski opisany został w dokumencie pn. Schemat organizacyjny zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nawą: Pion Deweloperski, wydzielonej w strukturze organizacyjnej spółki pod firmą JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (48-303) przy ulicy Unii Lubelskiej 1/1U, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 0001051364, REGON: 526065498, NIP: 7532470767, z kapitałem zakładowym wynoszącym 6.000 złotych podzielonym na 80 udziałów o wartości nominalnej po 50 złotych każdy (dalej Spółka lub Przedsiębiorstwo) na potrzeby planowanej czynności podziału Spółki.

Składniki majątku, które nie zostały przypisane do Pionu Majątek Trwały lub Pionu Deweloperskiego (tj. nie zostały opisane w odpowiednich schematach organizacyjnych wydzielających te piony lub w umowach spółki nowozakładanej dla każdego z tych pionów) pozostają majątkiem spółki dzielonej - JDM INWESTYCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie (KRS 0001051364).



Załącznik nr 8**Ustalenie wartości majątku spółki dzielonej na 1.04.2026 r.**

Wartość bilansowa majątku Spółki Dzielonej na dzień 1.04.2026 r. jest równa wartości aktywów netto (majątku) na ten dzień. Kwota ta wynosi 7.120.317,54 złotych.

Wartość bilansowa Spółki Dzielonej wynosi 3.646.294,13 zł i wynika z różnicy pomiędzy sumą aktywów Spółki, wynoszącą 7.120.317,54 złotych oraz kwotą zobowiązań, wynoszącą 3.474 023,41 złotych.

Powyższe wynika z bilansu Spółki Dzielonej sporządzonego według stanu na dzień 1.04.2026 r.

Bilans i Rachunek zysków i strat na kolejnych stronach:



Wyniki zestawienia Bilans dla jednostek małych korzystających z uproszczeń odnoszących się do sprawozdania finansowego (Obliczone 23.04.2026)

Segment \ Nazwa	Na dzień 1.04.2026	
- AKTYWA	7 120 317,54	
A Aktywa trwałe	1 378 598,61	
I Wartości niematerialne i prawne	0,00	
II Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	347 108,45	
a środki trwałe	347 108,45	
b środki trwałe w budowie	0,00	
III Należności długoterminowe	0,00	
IV Inwestycje długoterminowe, w tym:	1 031 490,16	
a nieruchomości	1 031 490,16	
b długoterminowe aktywa finansowe	0,00	
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	
B Aktywa obrotowe	5 741 718,93	
I Zapasy	4 661 925,08	
II Należności krótkoterminowe, w tym:	303 396,00	
a z tytułu dostaw i usług, w tym:	152 550,64	
- do 12 miesięcy	152 550,64	
- powyżej 12 miesięcy	0,00	
III Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	29 141,13	
a krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	29 141,13	
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	29 141,13	
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	747 256,72	
C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	
D Udziały (akcje) własne	0,00	
- Aktywa razem	7 120 317,54	
- PASYWA	7 120 317,54	
A Kapitał (fundusz) własny	3 646 294,13	
I Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000,00	
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 460 529,48	
a nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	
III Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	
a z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	
IV Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	120 000,00	
V Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	
VI Zysk (strata) netto	1 059 764,65	
VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 474 023,41	
I Rezerwy na zobowiązania, w tym:	0,00	
a rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	
II Zobowiązania długoterminowe, w tym:	466 326,04	
a z tytułu kredytów i pożyczek	466 326,04	
III Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 007 697,37	
a z tytułu kredytów i pożyczek	2 462 672,73	
b z tytułu dostaw i usług, w tym:	139 257,27	
- do 12 miesięcy	139 257,27	
- powyżej 12 miesięcy	0,00	
c fundusze specjalne	0,00	
IV Rozliczenia międzyokresowe	0,00	
- Pasywa razem	7 120 317,54	

Wyniki zestawienia Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny (Obliczone 23.04.2026)

Segment \ Nazwa	Na dzień 01.04.2026
A Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów	0,00
B Koszty sprzedanych produktów, towarów	0,00
C Koszty sprzedaży	52 928,83
D Koszty ogólnego zarządu	102 567,22
E Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B-C-D)	-155 496,05
F Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	32 175,37
I aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
G Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	14 863,30
I aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
H Przychody finansowe, w tym:	0,00
I Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
II Odsetki, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00
III Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00
IV Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00
I Koszty finansowe, w tym:	42 877,50
I Odsetki, w tym:	33 717,97
- dla jednostek powiązanych	0,00
II Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00
III Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00
J Zysk (strata) brutto (E+F-G+H-I)	-181 061,48
K Podatek dochodowy	0,00
L Zysk (strata) netto (J-K)	-181 061,48