
**PLAN PODZIAŁU
PRZEZ WYDZIELENIE
„ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o.**

uzgodniony dnia 29 maja 2026 r.

SPIS TREŚCI

Artykuł	Strona
1. WSTĘP I OZNACZENIE SPÓŁEK BIORĄCYCH UDZIAŁ W PODZIALE	1
2. UZASADNIENIE PODZIAŁU	2
3. NAZWA, FORMA PRAWNA I SIEDZIBA SPÓŁEK UCZESTNICZĄCYCH W PODZIALE.....	3
4. SPOSÓB PODZIAŁU	3
5. STOSUNEK WYMIANY UDZIAŁÓW SPÓŁKI DZIELONEJ NA UDZIAŁY SPÓŁKI NOWEJ ORAZ PODZIAŁ UDZIAŁÓW SPÓŁKI NOWEJ MIĘDZY WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI DZIELONEJ	5
6. DOPŁATY	6
7. DZIEŃ, OD KTÓREGO UDZIAŁY SPÓŁKI NOWEJ UPRAWNIAJĄ DO UCZESTNICTWA W ZYSKU SPÓŁKI NOWEJ	6
8. PRAWA PRYZNANE PRZEZ SPÓŁKĘ NOWĄ WSPÓLNIKOM SPÓŁKI DZIELONEJ ORAZ INNYM OSOBOM SZCZEGÓLNIENIE UPRAWNIONYM W SPÓŁCE DZIELONEJ; SZCZEGÓLNE KORZYŚCI	6
9. PODPISANIE PLANU PODZIAŁU	6
ZAŁĄCZNIKI DO PLANU PODZIAŁU	7

1. DEFINICJE

Działalność Deweloperska	ma znaczenie nadane w pkt 3 Planu Podziału
Działalność Operatorska	ma znaczenie nadane w pkt 3 Planu Podziału
Dzień Podziału	oznacza dzień wpisania do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego właściwego dla siedziby Spółki Nowej zawiązania Spółki Nowej (dzień wydzielenia w rozumieniu art. 530 § 2 KSH)
KSH	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)
Podział	oznacza podział Spółki Dzielonej przez wydzielenie w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH, polegający na przeniesieniu części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa na Spółkę Nową w zamian za udziały Spółki Nowej, które obejmą Wspólnicy Spółki Dzielonej
Plan Podziału	oznacza niniejszy Plan Podziału, który został sporządzony na podstawie art. 533 i art. 534 KSH w związku z planowanym podziałem „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o. przez wydzielenie w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH
Spółka Nowa	oznacza nowo zawiazaną w wyniku Podziału spółkę pod firmą Enklawa Polany spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościelisku, która na podstawie art. 529 § 1 pkt 4 KSH przejmie część majątku Spółki Dzielonej
Spółka Dzielona	oznacza „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o. z siedzibą w Kościelisku (adres: ul. Chotarz Bór 14 I, 34-511 Kościelisko), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000180001, NIP 7361597141, REGON 492696368, o kapitale zakładowym 2.616.000,00 zł
Udziały Spółki Nowej	oznaczają udziały Spółki Nowej, które obejmą Wspólnicy Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na Spółkę Nową części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa

2. WSTĘP I OZNACZENIE SPÓŁEK BIORĄCYCH UDZIAŁ W PODZIALE

W związku z zamiarem przeprowadzenia podziału spółki „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościelisku (dalej: „**Spółka Dzielona**”) Zarząd Spółki Dzielonej przygotował i uzgodnił niniejszy plan podziału (dalej: „**Plan Podziału**”). Plan Podziału został sporządzony na podstawie art. 533 i art. 534 Kodeksu spółek handlowych (dalej: „**KSH**”). Podział Spółki Dzielonej odbędzie się w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (podział

przez wydzielenie) poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa na nowo zawiązaną spółkę pod firmą Enklawa Polany spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościelisku (dalej: „**Spółka Nowa**”) w zamian za udziały Spółki Nowej, które obejmą Wspólnicy Spółki Dzielonej.

Plan Podziału został pisemnie uzgodniony i zaakceptowany przez Zarząd Spółki Dzielonej.

Plan Podziału zostanie bezpłatnie udostępniony do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Dzielonej pod adresem: **www.orzel-koscielisko.pl**.

Wszyscy wspólnicy Spółki Dzielonej wyrazili zgodę na Podział i zgodnie z art. 538¹ KSH zrezygnowali z badania Planu Podziału przez biegłego rewidenta oraz z obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 536 § 1, art. 537 i art. 538 KSH.

Zgodnie z treścią art. 13 i art. 14 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, Podział nie podlega obowiązkowi zgłoszenia zamiaru koncentracji do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

3. UZASADNIENIE PODZIAŁU

Spółka Dzielona prowadzi działalność gospodarczą w dwóch odmiennych obszarach: (i) działalności deweloperskiej, obejmującej realizację przedsięwzięcia deweloperskiego „Enklawa Polany” w Kościelisku (kompleks 13 budynków apartamentowych zaprojektowanych zgodnie z najwyższymi standardami budowlanymi, z uwzględnieniem rozwiązań proekologicznych, wraz z miejscami parkingowymi, ciągami komunikacyjnymi, strefami przyjaznymi dzieciom, terenami zielonymi oraz naturalnymi zbiornikami wodnymi), wraz ze sprzedażą lokali (apartamentów) i organizacją procesu wyodrębniania ich własności (dalej: „**Działalność Deweloperska**”) oraz (ii) działalności w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (dalej: „**Działalność Operatorska**”).

W dniu 10 stycznia 2024 r. Zarząd Spółki Dzielonej podjął uchwałę, na mocy której wydzielono z przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej dwie niezależnie funkcjonujące części przedsiębiorstwa — Działalność Deweloperską i Działalność Operatorską — obejmujące organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie wyodrębnione w istniejącym przedsiębiorstwie Spółki Dzielonej zespoły składników materialnych i niematerialnych (w tym zobowiązań). Tego samego dnia przyjęto regulamin organizacyjny przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej, w którym dokonano podziału na dwa odrębne, funkcjonujące w obrębie Spółki Dzielonej działy w postaci Działalności Deweloperskiej oraz Działalności Operatorskiej.

Celem Podziału jest rozdzielenie obu rodzajów działalności pomiędzy odrębne podmioty. Wskutek Podziału Działalność Operatorska zostanie przeniesiona na Spółkę Nową, natomiast Spółka Dzielona będzie kontynuowała Działalność Deweloperską. Uzasadnieniem ekonomicznym Podziału jest w szczególności: (a) koncentracja każdej z działalności w wyspecjalizowanym podmiocie, co pozwoli na zwiększenie efektywności zarządzania, transparentność rozliczeń oraz dostosowanie struktury kapitałowej do długoterminowych celów biznesowych, (b) ograniczenie ryzyk operacyjnych i prawnych właściwych dla działalności w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami od działalności inwestycyjno-budowlanej, (c) zwiększenie szans Spółki Dzielonej na pozyskanie zewnętrznych inwestorów do Działalności Deweloperskiej, którzy oczekują, aby finansowany przez nich podmiot skupiał się wyłącznie na działalności deweloperskiej i inwestycyjnej, bez ryzyk związanych z innymi obszarami działalności, a jego aktywa były wolne od potencjalnych zajęć i roszczeń o charakterze niedeweloperskim.

4. NAZWA, FORMA PRAWNA I SIEDZIBA SPÓŁEK UCZESTNICZĄCYCH W PODZIALE

4.1. Spółka Dzielona

„ORZEŁ-KOŚCIELISKO” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościelisku (adres: ul. Chotarz Bór 14 I, 34-511 Kościelisko), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000180001, NIP 7361597141, REGON 492696368, o kapitale zakładowym 2.616.000,00 zł.

4.2. Spółka Nowa

Enklawa Polany spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Kościelisku (adres: ul. Chotarz Bór 14 I, 34-511 Kościelisko), która zostanie zawiązana w wyniku Podziału. Wpis Spółki Nowej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nastąpi z chwilą wpisania Podziału do rejestru właściwego dla Spółki Dzielonej. Pozostałe dane Spółki Nowej zostaną określone w umowie Spółki Nowej, której projekt stanowi Załącznik nr 3 do Planu Podziału.

5. SPOSÓB PODZIAŁU

5.1. Podstawa prawna Podziału

Na skutek Podziału, zgodnie z art. 531 § 1 KSH, Spółka Nowa wstąpi z Dniem Podziału w prawa i obowiązki Spółki Dzielonej w zakresie określonym w Planie Podziału. Spółka Dzielona nie ulega rozwiązaniu i będzie kontynuować swoją działalność w zakresie majątku, który pozostanie w Spółce Dzielonej.

Podział zostanie przeprowadzony zgodnie z art. 529 § 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie) poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa na Spółkę Nową w zamian za udziały Spółki Nowej, które obejmą Wspólnicy Spółki Dzielonej. Spółka Nowa zostanie zawiązana z chwilą Podziału. Wpis Spółki Nowej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz wpis Podziału do rejestru właściwego dla Spółki Dzielonej nastąpią w tym samym dniu (Dzień Podziału). Przeniesienie składników majątku Spółki Dzielonej stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa na Spółkę Nową nastąpi w Dniu Podziału.

Po Podziale Spółka Dzielona będzie działać pod dotychczasową firmą „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o. Spółka Nowa będzie działać pod firmą Enklawa Polany sp. z o.o.

5.2. Uchwały Spółek

Zgodnie z art. 541 § 1 i § 2 KSH, Podział wymaga podjęcia uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej powziętej większością trzech czwartych głosów, reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Podział nastąpi na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej. Zgodnie z art. 541 § 6 KSH uchwała będzie zawierać zgodę na Plan Podziału oraz na brzmienie umowy Spółki Nowej. Uchwała zostanie umieszczona w protokole sporządzonym przez notariusza.

Zawiązanie Spółki Nowej, w tym przyjęcie jej umowy spółki, następuje w uchwale, o której mowa powyżej, zgodnie z art. 541 § 6 KSH.

Kapitał zakładowy Spółki Nowej zostanie pokryty częścią majątku Spółki Dzielonej przenoszoną na Spółkę Nową w wyniku Podziału.

Projekt uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej, o której mowa powyżej, stanowi Załącznik nr 2 do Planu Podziału.

Projekt umowy Spółki Nowej stanowi Załącznik nr 3 do Planu Podziału.

5.3. Kapitał zakładowy Spółki Nowej

Z chwilą zawiązania Spółki Nowej jej kapitał zakładowy wyniesie 600.000 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych) i będzie dzielił się na 6.000 (słownie: sześć tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100 zł (słownie: sto złotych) każdy. Kapitał zakładowy Spółki Nowej zostanie pokryty w całości w sposób, o którym mowa w punkcie 5.2 powyżej, tj. częścią majątku Spółki Dzielonej, stanowiącą zorganizowaną część przedsiębiorstwa, przenoszoną na Spółkę Nową w wyniku Podziału. W zamian za przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej Wspólnikom Spółki Dzielonej zostaną przyznane udziały Spółki Nowej („**Udziały Spółki Nowej**”).

5.4. Sukcesja częściowa i opis składników majątku przenoszonych na Spółkę Nową

Z Dniem Podziału, zgodnie z art. 531 § 1 KSH, Spółka Nowa wstąpi w prawa i obowiązki Spółki Dzielonej w zakresie Działalności Operatorskiej określonym w Planie Podziału. Na Spółkę Nową zostaną przeniesione składniki majątku Spółki Dzielonej stanowiące Działalność Operatorską Spółki Dzielonej. Na Dzień Podziału w skład Działalności Operatorskiej wchodzi w szczególności następujące składniki majątkowe i niemajątkowe:

(a) środki trwałe i wyposażenie przypisane do Działalności Operatorskiej, w tym w szczególności sprzęt komputerowy i akcesoria biurowe (m.in. komputer przenośny MacBook wraz z akcesoriami) oraz meble biurowe (stoły, krzesła i inne wyposażenie biura);

(b) środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych przypisanych do Działalności Operatorskiej;

(c) należności związane z Działalnością Operatorską;

(d) zobowiązania związane z Działalnością Operatorską, w tym wszelkie roszczenia wobec Spółki Dzielonej związane z tą działalnością;

(e) towary — lokale usługowe (apartamenty) zlokalizowane w budynkach I oraz J w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Enklawa Polany” w Kościelisku, posadowionych na działce ewidencyjnej nr 9783, obręb 0401 Kościelisko, gmina Kościelisko, dla których Starosta Tatrzański wydał zaświadczenie o samodzielności lokali w dniu 18 lutego 2026 r.;

(f) prawa z umów związanych z Działalnością Operatorską, w szczególności: (i) prawa i obowiązki z umowy zarządzania nieruchomością wspólną w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Enklawa Polany” oraz (ii) prawa i obowiązki z umowy najmu biura;

(g) wszelkie prawa rzeczowe i inne prawa związane z lokalami, o których mowa w punkcie (e) powyżej, w tym w szczególności udziały w nieruchomości wspólnej wynikające z wyodrębnienia własności tych lokali, oraz prawa z umów dotyczących zarządzania tą nieruchomością wspólną;

(h) księgi rachunkowe, dokumenty i inne nośniki informacji dotyczące wyłącznie Działalności Operatorskiej;

(i) inne prawa i obowiązki wynikające z prowadzenia Działalności Operatorskiej, przypisane do tej działalności na podstawie wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Spółki Dzielonej.

Dokładny opis i wykaz składników majątku Spółki Dzielonej (aktywów i pasywów) przypadających Spółce Nowej zawiera Załącznik nr 4 do Planu Podziału. Ustalenie wartości tego majątku zawiera Załącznik nr 5 do Planu Podziału. Szczegółowy wykaz składników majątku Spółki Dzielonej (aktywów i pasywów) pozostających w Spółce Dzielonej po Podziale zawiera Załącznik nr 1 do Planu Podziału. Składniki majątku Spółki Dzielonej, które nie zostały przypisane Spółce Nowej w Planie Podziału, pozostają w Spółce Dzielonej.

Zgodnie z art. 534 § 1 pkt 7 KSH, do Spółki Nowej zostaną przeniesione również wszelkie zezwolenia, koncesje oraz ulgi, które pozostają w związku z przenoszoną zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa, jeżeli zostały przyznane Spółce Dzielonej, chyba że ustawa lub decyzja o udzieleniu zezwolenia, koncesji lub ulgi stanowi inaczej. Wykaz takich zezwoleń, koncesji i ulg (o ile występują) zawiera Załącznik nr 4 do Planu Podziału.

6. STOSUNEK WYMIANY UDZIAŁÓW SPÓŁKI DZIELONEJ NA UDZIAŁY SPÓŁKI NOWEJ ORAZ PODZIAŁ UDZIAŁÓW SPÓŁKI NOWEJ MIĘDZY WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI DZIELONEJ

Stosunek wymiany udziałów Spółki Dzielonej na udziały Spółki Nowej został ustalony w ten sposób, że Wspólnicy Spółki Dzielonej obejmą udziały Spółki Nowej w proporcji odpowiadającej ich udziałowi w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej. Łączna liczba udziałów Spółki Nowej, które obejmą Wspólnicy Spółki Dzielonej, wynosi 6.000 (słownie: sześć tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100 zł (słownie: sto złotych) każdy. Udziały Spółki Nowej zostaną podzielone pomiędzy Wspólników Spółki Dzielonej w następujący sposób, odpowiadający stosunkowi udziałowemu w Spółce Dzielonej:

- a) PILARZ CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (KRS 0000126355), posiadająca w Spółce Dzielonej 6.540 (słownie: sześć tysięcy pięćset czterdzieści) udziałów (25% kapitału zakładowego Spółki Dzielonej), obejmie 1.500 (słownie: jeden tysiąc pięćset) udziałów Spółki Nowej (25% kapitału zakładowego Spółki Nowej) o łącznej wartości nominalnej 150.000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych);
- b) PILARZ CAPITAL FUNDACJA RODZINNA z siedzibą w Warszawie (RFR 1542), posiadająca w Spółce Dzielonej 6.540 (słownie: sześć tysięcy pięćset czterdzieści) udziałów (25% kapitału zakładowego Spółki Dzielonej), obejmie 1.500 (słownie: jeden tysiąc pięćset) udziałów Spółki Nowej (25% kapitału zakładowego Spółki Nowej) o łącznej wartości nominalnej 150.000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych);
- c) GENUS JLMM Fundacja Rodzinna (RFR 2134), posiadająca w Spółce Dzielonej 13.080 (słownie: trzynaście tysięcy osiemdziesiąt) udziałów (50% kapitału zakładowego Spółki Dzielonej), obejmie 3.000 (słownie: trzy tysiące) udziałów Spółki Nowej (50% kapitału zakładowego Spółki Nowej) o łącznej wartości nominalnej 300.000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych).

Kapitał zakładowy Spółki Nowej zostanie pokryty w całości przenoszonym na Spółkę Nową majątkiem Spółki Dzielonej o wartości 7.879.887,98 zł (słownie: siedem milionów osiemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych 98/100). Nadwyżka wartości majątku przenoszonego zostanie przeniesiona na kapitał zapasowy Spółki Nowej.

7. DOPŁATY

- 7.1.** W związku z Podziałem nie są przewidziane dopłaty, o których mowa w art. 529 § 3 i § 4 KSH. Żaden ze Wspólników Spółki Dzielonej nie otrzyma dopłaty.

8. DZIEŃ, OD KTÓREGO UDZIAŁY SPÓŁKI NOWEJ UPRAWNIAJĄ DO UCZESTNICTWA W ZYSKU SPÓŁKI NOWEJ

- 8.1.** Udziały Spółki Nowej obejmowane przez Wspólników Spółki Dzielonej w wyniku Podziału uprawniają do uczestnictwa w zysku Spółki Nowej od dnia wpisu Podziału do KRS, tj. od Dnia Podziału.

9. PRAWA PRYZNANE PRZEZ SPÓŁKĘ NOWĄ WSPÓŁNIKOM SPÓŁKI DZIELONEJ ORAZ INNYM OSOBOM SZCZEGÓLNIENIE UPRAWNIONYM W SPÓŁCE DZIELONEJ; SZCZEGÓLNE KORZYŚCI

Wspólnicy Spółki Dzielonej nie są wspólnikami uprzywilejowanymi i w Spółce Dzielonej nie występują osoby szczególnie uprawnione w rozumieniu art. 174 § 2 KSH ani inne osoby, o których mowa w art. 534 § 1 pkt 5 KSH. W związku z powyższym Spółka Nowa nie przyzna żadnych praw szczególnych, o których mowa w art. 534 § 1 pkt 5 KSH, ani Wspólnikom Spółki Dzielonej, ani innym osobom. Zgodnie z art. 534 § 1 pkt 6 KSH, w związku z Podziałem nie zostaną przyznane żadne szczególne korzyści członkom organów Spółki Dzielonej, członkom organów Spółki Nowej, ani innym osobom uczestniczącym w Podziale.

10. PODPISANIE PLANU PODZIAŁU

Plan Podziału został uzgodniony i przyjęty przez Zarząd Spółki Dzielonej, co Zarząd Spółki Dzielonej potwierdza składając swoje podpisy poniżej:

W IMIENIU „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o.:

Andrzej Wojtyna
Prezes Zarządu

Marcin Mikos
Członek Zarządu

Andrzej Pilarz
Członek Zarządu

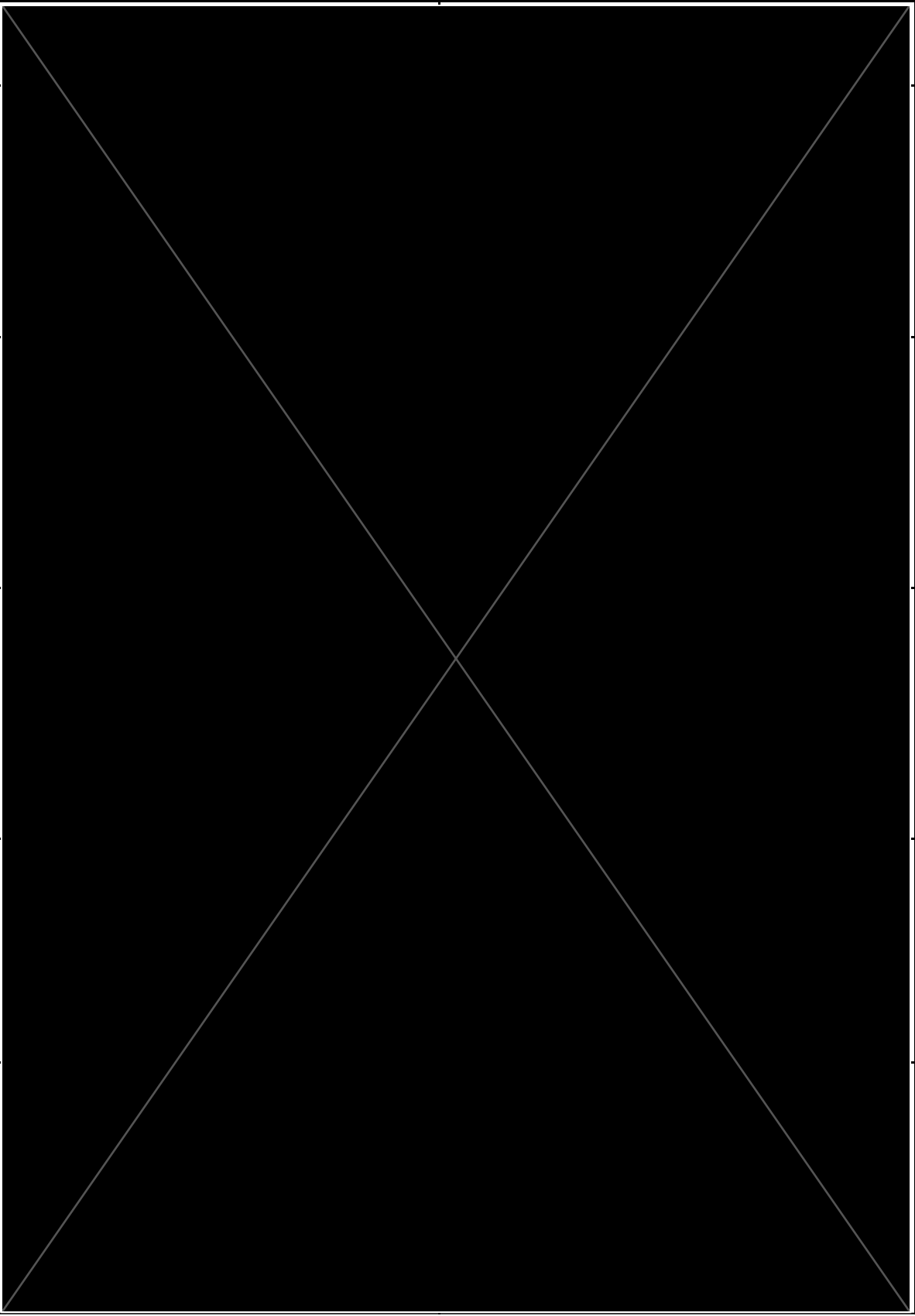
ZAŁĄCZNIKI DO PLANU PODZIAŁU

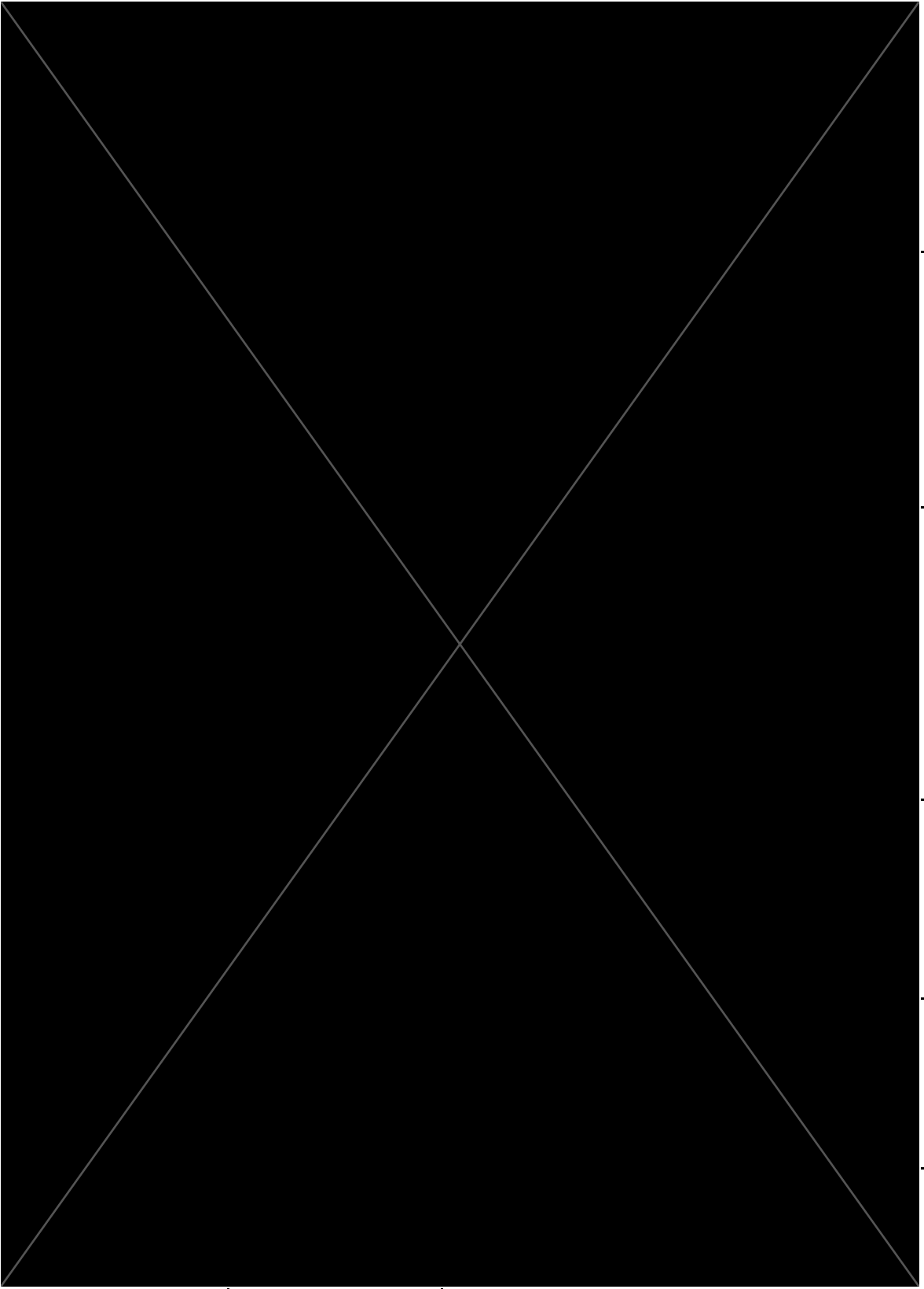
Zgodnie z postanowieniami art. 534 § 2 oraz art. 538¹ KSH wymienione poniżej dokumenty zostały dołączone do Planu Podziału:

- (i) **Załącznik nr 1: Wykaz składników majątku Spółki Dzielonej (aktywów i pasywów) pozostających w Spółce Dzielonej po Podziale.**
- (ii) **Załącznik nr 2: Projekt uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej w sprawie Podziału, zawiązania Spółki Nowej oraz przyjęcia umowy Spółki Nowej.**
- (iii) **Załącznik nr 3: Projekt umowy Spółki Nowej.**
- (iv) **Załącznik nr 4: Dokładny opis i wykaz składników majątku Spółki Dzielonej (aktywów i pasywów) oraz zezwoleń, koncesji i ulg, przypadających Spółce Nowej (art. 534 § 1 pkt 7 KSH).**
- (v) **Załącznik nr 5: Ustalenie wartości majątku Spółki Dzielonej przenoszonego na Spółkę Nową na określony dzień w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku o ogłoszenie Planu Podziału (art. 534 § 2 pkt 3 KSH) na dzień 30 kwietnia 2026 r.**
- (vi) **Załącznik nr 6: Oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym Spółki Dzielonej, sporządzoną dla celów Podziału na dzień 30 kwietnia 2026 r. (art. 534 § 2 pkt 4 KSH).**

Załącznik nr 1: Wykaz składników majątku Spółki Dzielonej (aktywów i pasywów) pozostających w Spółce Dzielonej po Podziale.

Wykaz składników majątku, w tym nieruchomości, środków trwałych, wyposażenia, zapasów i wartości niematerialnych i prawnych wchodzących w skład Działalności Deweloperskiej	
I. Nieruchomości	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	

11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	

17.	
18.	
19.	

II. Wyposażenie

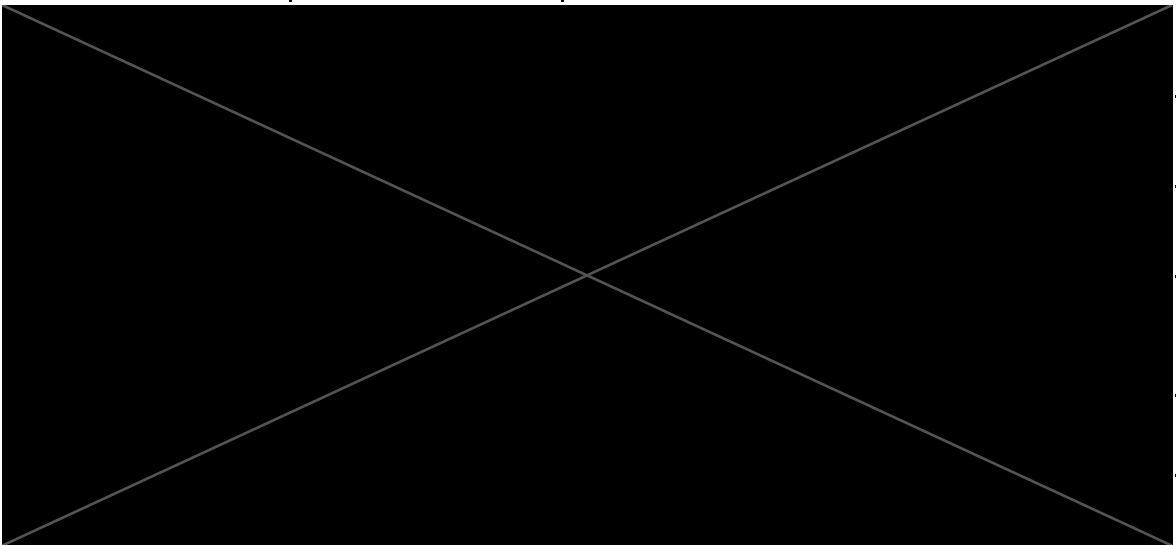
I.p.	Składnik majątku	Położenie
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

III. Pozostałe składniki majątku (inne aktywa)

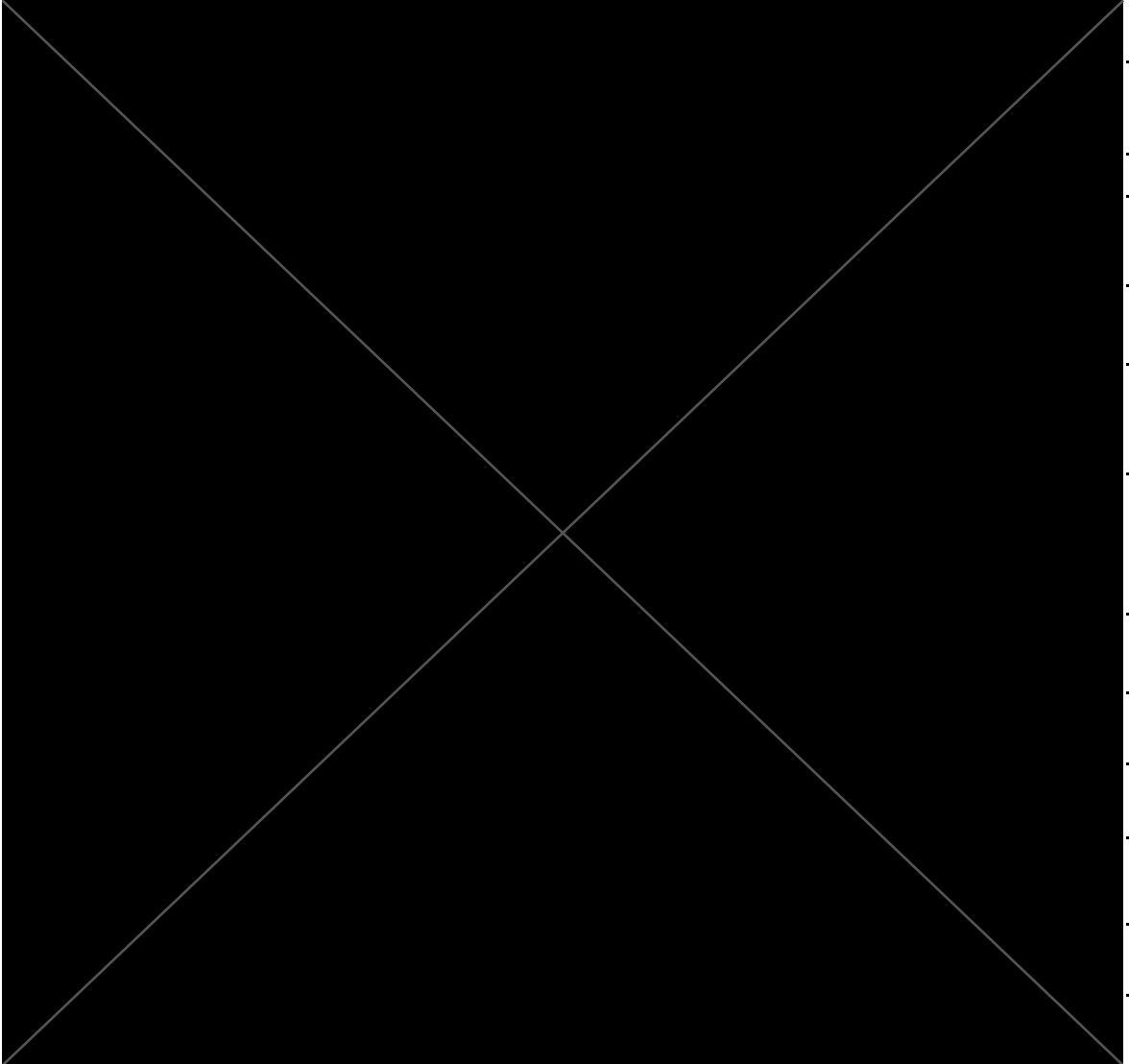
I.p.	Składnik majątku	
1.		
2.		

Wykaz należności i zobowiązań przypisanych do Działalności Deweloperskiej

I. Należności

I.p.	Nazwa	Wartość brutto	Przedmiot
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			

II. Zobowiązania			
------------------	--	--	--

I.p.	Nazwa	Wartość brutto	Przedmiot
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			

14.	
15.	
16.	
17.	
18.	
19.	
20.	
21.	

Wykaz umów przypisanych do Działalności Deweloperskiej			
I. Umowy dot. nieruchomości (zakup, zbycie, najem, dzierżawa, itp.)			
I.p.	Kontrahent	Data zawarcia	Przedmiot umowy oraz numer umowy
1.			
2.			
3.			
4.			
II. Umowy dotyczące mediów			
I.p.	Kontrahent	Data zawarcia	Przedmiot umowy oraz numer umowy
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

7.			
8.			
9.			
10.			
III. Pozostałe umowy			
I.p.	Kontrahent	Data zawarcia	Przedmiot umowy oraz numer umowy
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			

16.	
17.	
18.	
19.	
20.	
21.	
22.	

Wykaz pracowników Spółki przypisanych do Działalności Deweloperskiej			
I.p.	Imię i nazwisko	Rodzaj umowy	Stanowisko
1.			

Wykaz decyzji administracyjnych, koncesji, zezwoleń oraz innych uprawnień publicznoprawnych przypisanych do Działalności Deweloperskiej			
I.p.	Nazwa decyzji	Organ wydający	Data wydania, czego dotyczy oraz czy wymagana jest zgoda organu wydającego
1.			

Załącznik nr 2: Projekt uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej w sprawie Podziału, zawiązania Spółki Nowej oraz przyjęcia umowy Spółki Nowej.

UCHWAŁA NR [●]

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o. z siedzibą w Kościelisku

z dnia [●] 2026

w sprawie podziału „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o. przez wydzielenie oraz przyjęcia umowy Spółki Nowej

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościelisku, działając na podstawie art. 529 § 1 pkt 4 oraz art. 541 Kodeksu spółek handlowych, uchwala, co następuje:

Podział

§ 1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościelisku, działając na podstawie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych, niniejszym postanawia o podziale Spółki przez wydzielenie, polegającym na przeniesieniu części majątku „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o. z siedzibą w Kościelisku (adres: ul. Chotarz Bór 14 I, 34-511 Kościelisko), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000180001 („Spółka Dzielona”), stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej, na nowo zawiązaną spółkę pod firmą Enklawa Polany spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościelisku („Spółka Nowa”) w zamian za udziały Spółki Nowej, które obejmą Wspólnicy Spółki Dzielonej.

§ 2

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Dzielonej niniejszym wyraża zgodę na Plan Podziału Spółki Dzielonej, który został pisemnie uzgodniony przez Zarząd Spółki Dzielonej w dniu 29 maja 2026 r. i przewiduje w szczególności, że:

- a) Podział Spółki Dzielonej nastąpi zgodnie z art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych przez wydzielenie, polegające na przeniesieniu części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa na Spółkę Nową w zamian za udziały Spółki Nowej, które obejmą Wspólnicy Spółki Dzielonej;
- b) z chwilą zawiązania Spółki Nowej jej kapitał zakładowy wyniesie 600.000 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych) i będzie dzielił się na 6.000 (słownie: sześć tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, które zostaną objęte przez Wspólników Spółki Dzielonej proporcjonalnie do ich udziału w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej, w następujący sposób:
 - i) PILARZ CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (KRS 0000126355) obejmie 1.500 udziałów Spółki Nowej (25% kapitału zakładowego Spółki Nowej) o łącznej wartości nominalnej 150.000 zł;
 - ii) PILARZ CAPITAL FUNDACJA RODZINNA z siedzibą w Warszawie (RFR 1542), posiadająca w Spółce Dzielonej 6.540 udziałów (25% kapitału zakładowego Spółki Dzielonej),

- obejmie 1.500 udziałów Spółki Nowej (25% kapitału zakładowego Spółki Nowej) o łącznej wartości nominalnej 150.000 zł;
- iii) GENUS JLMM Fundacja Rodzinna (RFR 2134) obejmie 3.000 udziałów Spółki Nowej (50% kapitału zakładowego Spółki Nowej) o łącznej wartości nominalnej 300.000 zł.

Zawiązanie Spółki Nowej i jej kapitał zakładowy

§ 3

1. W związku z Podziałem zawiązuje się Spółkę Nową pod firmą Enklawa Polany spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościelisku. Kapitał zakładowy Spółki Nowej wynosi 600.000 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 6.000 (słownie: sześć tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Kapitał zakładowy Spółki Nowej zostaje pokryty częścią majątku Spółki Dzielonej, stanowiącą zorganizowaną część przedsiębiorstwa, przenoszoną na Spółkę Nową w wyniku Podziału.
2. Udziały Spółki Nowej zostaną objęte przez Wspólników Spółki Dzielonej w następujący sposób:
 - a) PILARZ CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie (KRS 0000126355) posiadająca w Spółce Dzielonej 6.540 udziałów (25% kapitału zakładowego Spółki Dzielonej), obejmie 1.500 udziałów Spółki Nowej (25% kapitału zakładowego Spółki Nowej) o łącznej wartości nominalnej 150.000 zł;
 - b) PILARZ CAPITAL FUNDACJA RODZINNA z siedzibą w Warszawie (RFR 1542), posiadająca w Spółce Dzielonej 6.540 udziałów (25% kapitału zakładowego Spółki Dzielonej), obejmie 1.500 udziałów Spółki Nowej (25% kapitału zakładowego Spółki Nowej) o łącznej wartości nominalnej 150.000 zł;
 - c) GENUS JLMM Fundacja Rodzinna z siedzibą w Krakowie (RFR 2134) posiadająca w Spółce Dzielonej 13.080 udziałów (50% kapitału zakładowego Spółki Dzielonej), obejmie 3.000 udziałów Spółki Nowej (50% kapitału zakładowego Spółki Nowej) o łącznej wartości nominalnej 300.000 zł.

Umowa Spółki Nowej

§ 2

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Dzielonej niniejszym przyjmuje treść umowy Spółki Nowej, stanowiącej Załącznik nr 3 do Planu Podziału. Umowa Spółki Dzielonej w związku z Podziałem nie podlega zmianie.

Postanowienia końcowe

§ 3

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Dzielonej zobowiązuje Zarząd Spółki Dzielonej do podjęcia wszelkich czynności w celu wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do zgłoszenia Podziału do sądu rejestrowego zgodnie z art. 542 i n. KSH.

§ 4

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z momentem jej powzięcia, przy czym skutki Podziału, w tym przeniesienie składników majątku Spółki Dzielonej na Spółkę Nową, następują z Dniem Podziału, tj.

z dniem wpisania do rejestru właściwego dla siedziby Spółki Nowej zawiązania Spółki Nowej,
zgodnie z art. 530 § 2 KSH.

Załącznik nr 1 do uchwały
PLAN PODZIAŁU

Załącznik nr 3: Projekt umowy Spółki Nowej.

UMOWA SPÓŁKI
Enklawa Polany spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Kościelisku

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Firma Spółki brzmi: Enklawa Polany spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka może używać skróconej nazwy Enklawa Polany sp. z o.o. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 2

Siedzibą Spółki jest Kościelisko.

§ 3

1. Spółka prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.
2. Spółka może tworzyć filie, oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, jak również prowadzić zakłady handlowe i usługowe, a także uczestniczyć w innych spółkach krajowych i zagranicznych.

§ 4

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 5

Spółka powstaje w wyniku podziału spółki pod firmą „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościelisku (KRS 0000180001) przez wydzielenie w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych. Spółka wstępuje, z Dniem Podziału, w prawa i obowiązki Spółki Dzielonej w zakresie określonym w Planie Podziału, w szczególności na zasadach sukcesji częściowej, o której mowa w art. 531 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

II. Przedmiot przedsiębiorstwa

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD 2025), jest:
 - 1) 68.11.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 2) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
 - 3) 55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania;
 - 4) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania;
 - 5) 55.90.Z Pozostałe zakwaterowanie;

- 6) 68.32.B Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie;
 - 7) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
 - 8) 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
 - 9) 43.35.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;
 - 10) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury;
 - 11) 93.29.B Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana;
 - 12) 60.39.Z Pozostała działalność związana z dystrybucją treści.
2. Spółka może podejmować wszelkie działania, które są konieczne lub korzystne dla realizacji przedmiotu działalności Spółki, o ile są zgodne z przepisami obowiązującego prawa.
 3. Jeżeli na podstawie odrębnych przepisów prowadzenie określonej działalności wymaga koncesji, zezwolenia, licencji albo wpisu do rejestru działalności regulowanej, Spółka podejmie taką działalność po uzyskaniu wymaganych uprawnień.
 4. Zmiana przedmiotu działalności Spółki nie wymaga wykupu udziałów wspólników, którzy nie zgadzają się na zmianę, jeżeli uchwała o zmianie zostanie podjęta większością dwóch trzecich głosów w obecności wspólników reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

III. Kapitał zakładowy

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 600.000 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 6.000 (słownie: sześć tysięcy) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100 zł (słownie: sto złotych) każdy.
2. Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w całości częścią majątku Spółki Dzielonej, stanowiącą zorganizowaną część przedsiębiorstwa, przeniesioną na Spółkę w wyniku Podziału, zgodnie z Planem Podziału oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej o Podziale, podjętą w trybie art. 541 Kodeksu spółek handlowych. Ewentualna nadwyżka wartości majątku przenoszonego nad wartością nominalną obejmowanych udziałów zostanie przelana na kapitał zapasowy Spółki.
3. Udziały w kapitale zakładowym Spółki, na Dzień Podziału, obejmują, w proporcji odpowiadającej ich udziałowi w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej, wspólnicy Spółki Dzielonej, tj.:
 - a) PILARZ CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie (KRS 0000126355) – obejmuje 1.500 (słownie: jeden tysiąc pięćset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 150.000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), stanowiących 25% (dwadzieścia pięć procent) kapitału zakładowego Spółki;

- b) PILARZ CAPITAL FUNDACJA RODZINNA z siedzibą w Warszawie (RFR 1542) – obejmuje 1.500 (słownie: jeden tysiąc pięćset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 150.000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), stanowiących 25% (dwadzieścia pięć procent) kapitału zakładowego Spółki;
 - c) GENUS JLMM Fundacja Rodzinna (RFR 2134) – obejmuje 3.000 (słownie: trzy tysiące) udziałów o łącznej wartości nominalnej 300.000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych), stanowiących 50% (pięćdziesiąt procent) kapitału zakładowego Spółki.
- 4. Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
 - 5. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych) w terminie do dnia 31 grudnia 2035 r. nie stanowi zmiany umowy Spółki. Uchwała Zgromadzenia Wspólników o podwyższeniu kapitału zakładowego w tym trybie zapada bezwzględną większością głosów.
 - 6. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić w drodze utworzenia nowych udziałów lub podwyższenia wartości udziałów istniejących, przez wniesienie wkładów pieniężnych lub niepieniężnych albo ze środków własnych Spółki (art. 260 Kodeksu spółek handlowych).
 - 7. Udziały mogą być umarzane na zasadach określonych w Kodeksie spółek handlowych. Umorzenie udziału może być dobrowolne (za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę), przymusowe lub automatyczne. Uchwała Zgromadzenia Wspólników o umorzeniu udziału określa w szczególności podstawę prawną umorzenia oraz wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział, które 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. Za zgodą wspólnika umorzenie może nastąpić bez wynagrodzenia. Umorzenie udziału z czystego zysku nie wymaga obniżenia kapitału zakładowego.
 - 8. Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do wniesienia dopłat. Uchwała Zgromadzenia Wspólników o nałożeniu dopłat zapada większością dwóch trzecich głosów. Wysokość dopłat nie może łącznie przekroczyć stokrotności wartości nominalnej udziałów posiadanych przez danego wspólnika. Obowiązek dopłat obciąża wspólników proporcjonalnie do liczby posiadanych udziałów na dzień podjęcia uchwały. Dopłaty mogą być zwracane wspólnikom, jeżeli nie są wymagane na pokrycie strat wykazanych w sprawozdaniu finansowym, na podstawie odrębnej uchwały Zgromadzenia Wspólników, zgodnie z art. 178 i nast. Kodeksu spółek handlowych.

IV. Zasady zbywania i obciążania udziałów

§ 8

- 1. Udziały mogą być zbywane oraz obciążane z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w niniejszej umowie oraz w przepisach Kodeksu spółek handlowych. Zbycie lub obciążenie udziałów z naruszeniem postanowień niniejszej umowy jest bezskuteczne wobec Spółki.

2. Zbycie udziałów oraz ich części, jak również zastawienie udziałów na rzecz osoby trzeciej niebędącej wspólnikiem, wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników, udzielonej w drodze uchwały podjętej większością dwóch trzecich głosów. Zgoda Spółki na zbycie udziału obciążonego zobowiązaniem do świadczeń niepieniężnych następuje na zasadach określonych w art. 182 Kodeksu spółek handlowych.
3. Pozostałym wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia udziałów, które zamierza zbyć wspólnik („Wspólnik Zbywający”), w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki na dzień zgłoszenia zamiaru zbycia („Prawo Pierwszeństwa”). Wspólnik Zbywający informuje pozostałych wspólników na piśmie pod rygorem nieważności o zamiarze zbycia oraz o cenie i istotnych warunkach planowanego zbycia („Cena Zbycia”). Pozostali wspólnicy mogą wykonać Prawo Pierwszeństwa przez złożenie Wspólnikowi Zbywającemu, w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia informacji, pisemnego oświadczenia o nabyciu udziałów po Cenie Zbycia. W razie wykonania Prawa Pierwszeństwa Wspólnik Zbywający oraz wspólnicy nabywający zawrą umowę przeniesienia udziałów w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia, przy czym podpisy stron na takiej umowie wymagają poświadczenia notarialnego zgodnie z art. 180 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Jeżeli żaden z uprawnionych wspólników nie wykona Prawa Pierwszeństwa w terminie, udziały mogą zostać zbyte na rzecz wskazanego przez Wspólnika Zbywającego nabywcy, na warunkach niekorzystniejszych dla nabywcy niż te wskazane w informacji.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do podziału lub połączenia wspólnika będącego osobą prawną, oraz do zbywania ułamkowych części udziału.
5. Wspólnik może zrzec się Prawa Pierwszeństwa w stosunku do określonego zbycia. Oświadczenie o zrzeczeniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

V. Władze Spółki

§ 9

Organami Spółki są:

- a) Zgromadzenie Wspólników;
- b) Zarząd.

VI. Zgromadzenie Wspólników

§ 10

1. Zgromadzenie Wspólników obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd corocznie, nie później niż w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy, na żądanie wspólników reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego

albo w innych przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych lub w niniejszej umowie.

3. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki. Zgromadzenia mogą również odbywać się w Krakowie, Warszawie oraz w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie albo w postaci elektronicznej.
4. Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, na zasadach określonych w art. 234¹ Kodeksu spółek handlowych. Udział w Zgromadzeniu w ten sposób obejmuje w szczególności:
 - a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Wspólników, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad;
 - b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia.
5. Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w tym wymagania techniczne i sposób potwierdzania tożsamości uczestników, określa Zarząd w regulaminie udostępnianym wspólnikom przed Zgromadzeniem.
6. Na każdy udział przypada jeden głos na Zgromadzeniu Wspólników.

§ 11

1. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników, oprócz spraw zastrzeżonych do jego kompetencji przepisami Kodeksu spółek handlowych, należy:
 - a) powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu oraz ustalanie zasad ich wynagradzania;
 - b) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości;
 - c) podejmowanie uchwał o przeznaczeniu zysku w inny sposób niż do podziału między wspólników;
 - d) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązania lub rozporządzenie prawem o wartości przekraczającej, jednorazowo lub w powiązanych transakcjach wynikających z jednego stosunku prawnego, kwotę 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych) – z wyłączeniem stosowania art. 230 zdanie drugie Kodeksu spółek handlowych.
2. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, przy uczestnictwie w głosowaniu wspólników reprezentujących co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego (kworum), chyba że Kodeks spółek handlowych albo niniejsza umowa przewidują surowsze wymagania.

3. Uchwały dotyczące zmiany umowy Spółki, rozwiązania Spółki lub zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części zapadają większością dwóch trzecich głosów. Uchwała o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki zapada większością dwóch trzecich głosów w obecności wspólników reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego, zgodnie z art. 246 Kodeksu spółek handlowych.
4. Każdemu wspólnikowi przysługuje prawo kontroli na zasadach określonych w art. 212 Kodeksu spółek handlowych. Prawo to wykonuje się osobiście lub przez upoważnionego doradcę.
5. Możliwe jest podejmowanie uchwał poza zgromadzeniem na warunkach określonych w art. 227 § 2 Kodeksu spółek handlowych (głosowanie pisemne) oraz w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa.

VII. Zarząd

§ 12

1. Zarząd Spółki liczy od jednego do trzech Członków Zarządu, powoływanych i odwoływanych uchwałą Zgromadzenia Wspólników. W przypadku Zarządu wieloosobowego Zgromadzenie Wspólników wskazuje Prezesa Zarządu.
2. Mandat Członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji, zgodnie z art. 202 § 2 Kodeksu spółek handlowych.
3. Pierwszy Zarząd Spółki zostaje powołany w uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej, o której mowa w art. 541 § 6 Kodeksu spółek handlowych, w związku z zawiązaniem Spółki.

§ 13

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz, ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przy ścisłym przestrzeganiu przepisów prawa, postanowień niniejszej umowy oraz uchwał Zgromadzenia Wspólników.
2. Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawnieni są:
 - a) w przypadku Zarządu jednoosobowego – jedyny Członek Zarządu samodzielnie;
 - b) w przypadku Zarządu wieloosobowego – każdy Członek Zarządu samodzielnie w sprawach, których wartość, jednorazowo lub w powiązanych transakcjach wynikających z jednego stosunku prawnego, nie przekracza 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych); w pozostałych sprawach – dwóch Członków Zarządu działających łącznie albo Członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.
3. Rozporządzenie przez Spółkę prawem lub zaciągnięcie zobowiązania, których wartość przekracza, jednorazowo lub w powiązanych transakcjach wynikających z jednego stosunku prawnego, kwotę 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych), wymaga

uprzedniej zgody Zgromadzenia Wspólników. Postanowień art. 230 zdanie drugie Kodeksu spółek handlowych nie stosuje się.

4. Zarząd jest uprawniony do podejmowania decyzji we wszystkich sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Zgromadzenia Wspólników.
5. Zarząd jest uprawniony do wypłaty wspólnikom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy, na zasadach określonych w art. 194 i 195 Kodeksu spółek handlowych.
6. Zarząd może ustanawiać i odwoływać prokurentów. Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich Członków Zarządu; do odwołania prokury wystarcza oświadczenie jednego Członka Zarządu.
7. W umowach oraz w sporach pomiędzy Spółką a Członkiem Zarządu Spółkę reprezentuje pełnomocnik powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników albo rada nadzorcza – w razie jej powołania (art. 210 Kodeksu spółek handlowych).

VIII. Rachunkowość Spółki

§ 14

1. Spółka prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa, w sposób dokładnie odzwierciedlający jej sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
3. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2026 roku.
4. Spółka może tworzyć i znosić, w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników, fundusze: rezerwowy, zapasowy (poza obowiązkowym), rozwoju, świadczeń socjalnych oraz inne fundusze celowe.
5. Wspólnicy uczestniczą w zysku Spółki proporcjonalnie do posiadanych udziałów, chyba że uchwała Zgromadzenia Wspólników o podziale zysku stanowi inaczej, w granicach przewidzianych przepisami Kodeksu spółek handlowych.

IX. Postanowienia końcowe

§ 15

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji, w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych oraz w niniejszej umowie, w szczególności w razie:
 - a) podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę, w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności;
 - b) ogłoszenia upadłości Spółki;

- c) wystąpienia innych przyczyn przewidzianych prawem.
2. Likwidatorami są Członkowie Zarządu, chyba że uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Spółki albo orzeczenie sądu wyznaczą innych likwidatorów.
 3. Po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli majątek Spółki pozostały po likwidacji dzieli się między wspólników proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów.

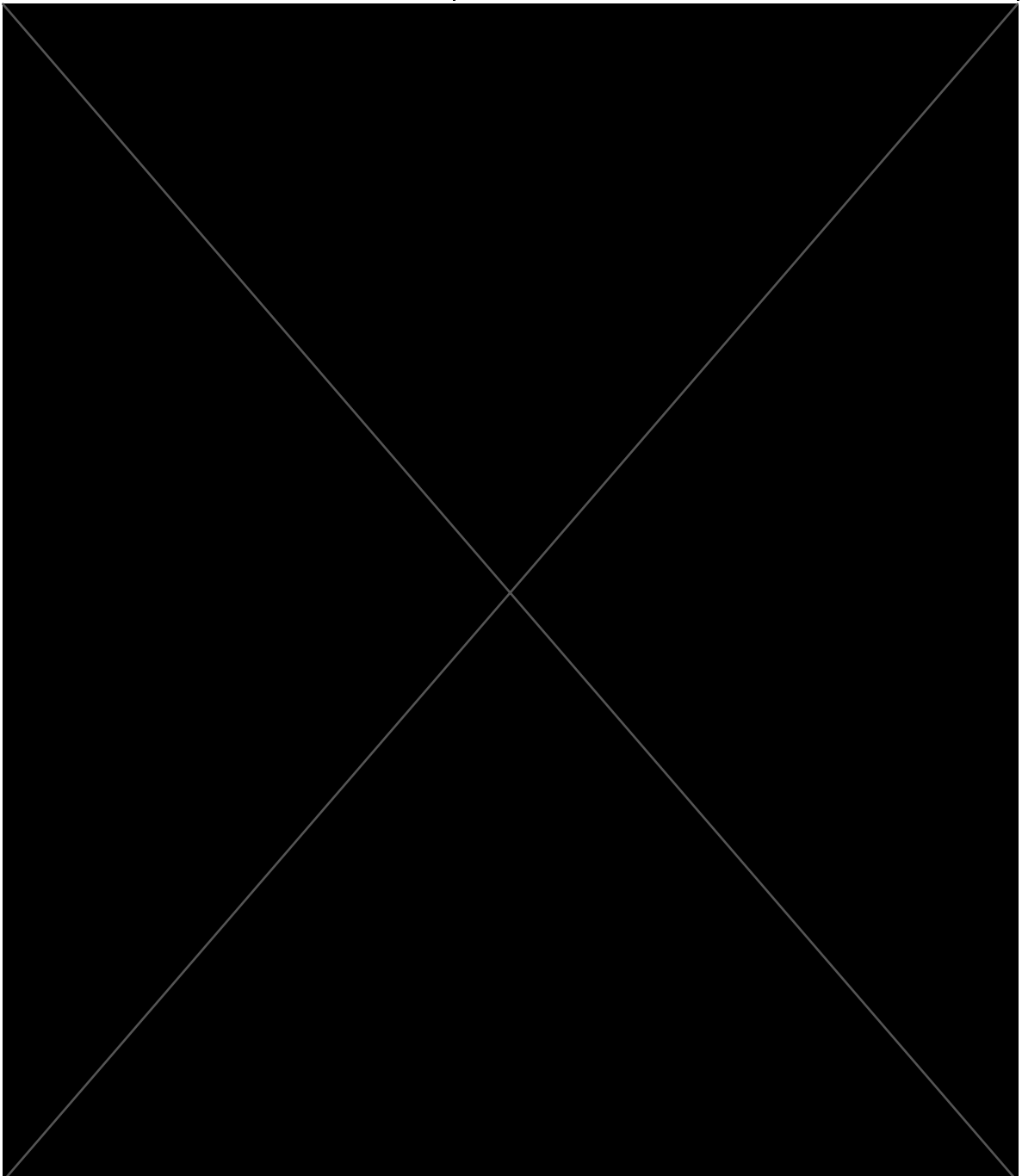
§ 16

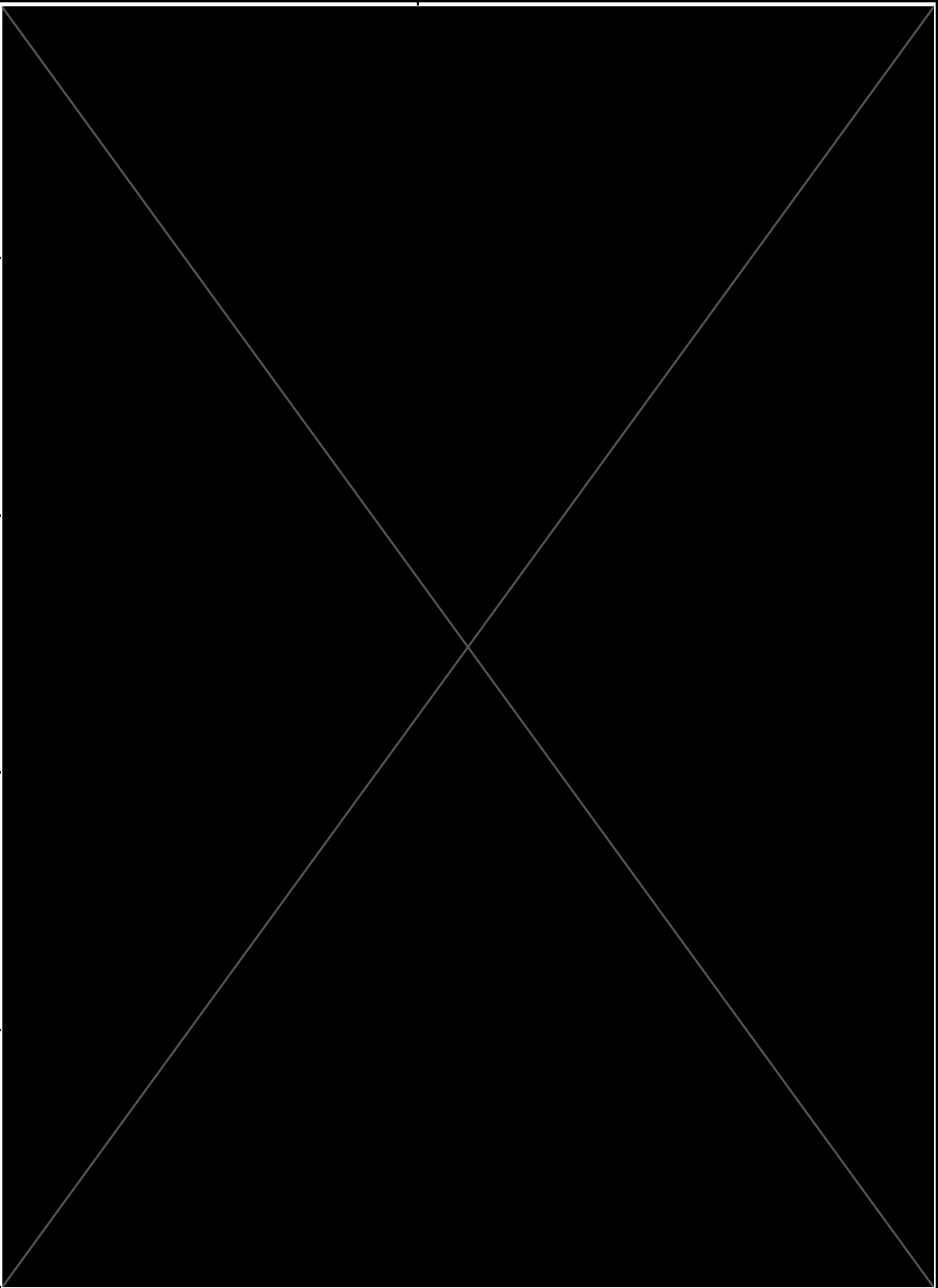
1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy Spółki wymagają uchwały Zgromadzenia Wspólników, podjętej w formie aktu notarialnego oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Sądem właściwym do rozpoznawania sporów wynikających z niniejszej umowy oraz ze stosunku Spółki jest sąd właściwy dla siedziby Spółki.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.) oraz inne obowiązujące przepisy prawa polskiego.
4. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy okaże się nieważne lub bezskuteczne w całości lub w części, nie wpływa to na ważność i skuteczność pozostałych postanowień. Wspólnicy zobowiązują się zastąpić nieważne lub bezskuteczne postanowienia postanowieniami możliwie najbardziej zbliżonymi pod względem celu gospodarczego.

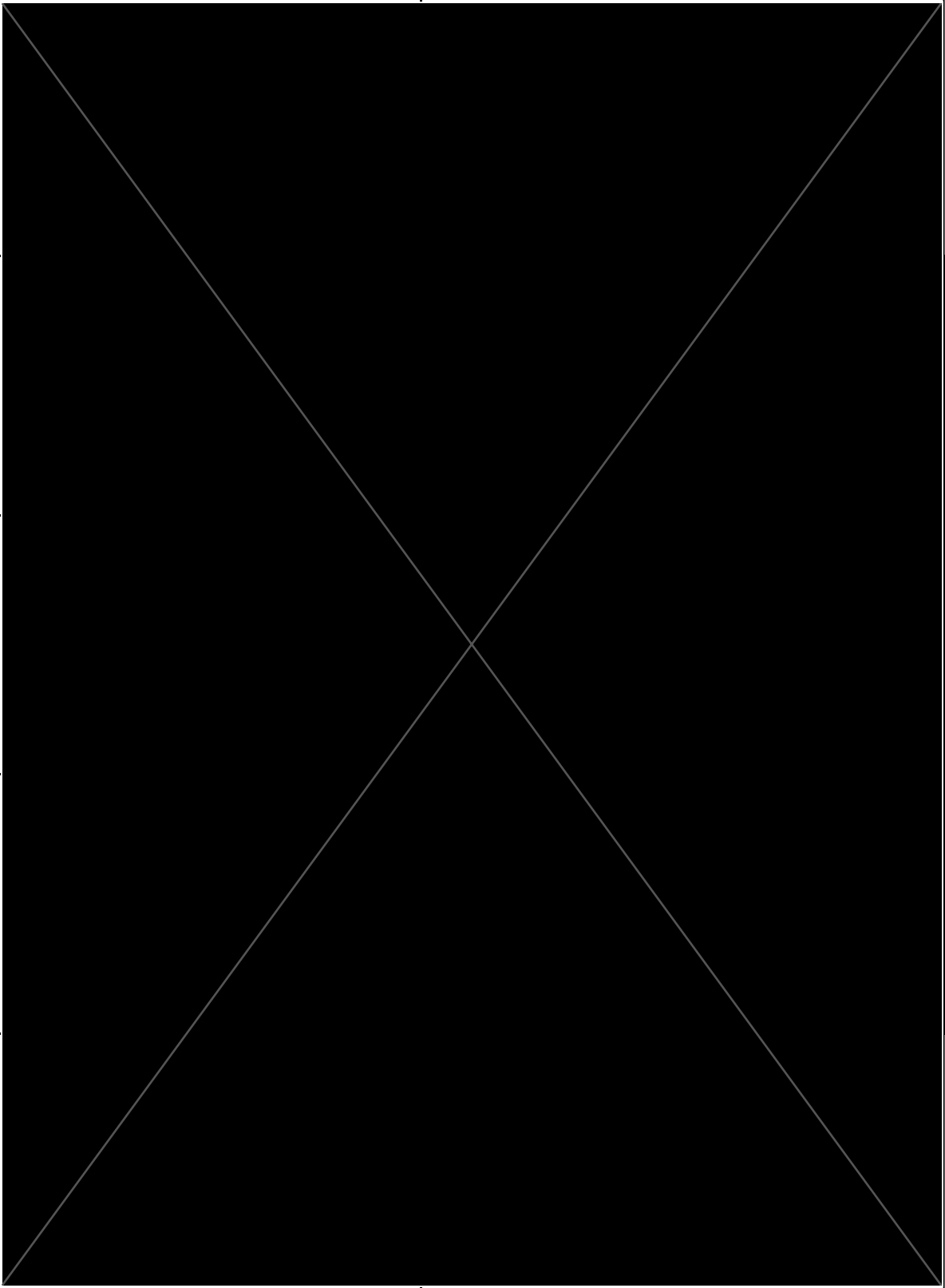
§ 17

Niniejsza umowa Spółki została przyjęta na podstawie art. 541 § 6 Kodeksu spółek handlowych w uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej („ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o., KRS 0000180001) o Podziale, zaprotokołowanej przez notariusza. Spółka powstaje, a niniejsza umowa Spółki wiąże Wspólników, z Dniem Podziału, tj. z dniem wpisania Podziału do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego właściwego dla siedziby Spółki Dzielonej i jednoczesnego wpisania Spółki do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Załącznik nr 4: Dokładny opis i wykaz składników majątku Spółki Dzielonej (aktywów i pasywów) oraz zezwoleń, koncesji i ulg, przypadających Spółce Nowej (art. 534 § 1 pkt 7 KSH)

Wykaz składników majątku, w tym nieruchomości, środków trwałych, wyposażenia, zapasów i wartości niematerialnych i prawnych wchodzących w skład Działalności Operatorskiej	
I. Nieruchomości	
1.	
2.	
3.	
4.	

5.	
6.	
7.	
8.	
9.	

10.	
11.	
12.	
13.	
14.	

15.		
16.		
II. Wyposażenie		
I.p.	Składnik majątku	Położenie
1.		
2.		
3.		
4.		
III. Pozostałe składniki majątku (inne aktywa)		
I.p.	Składnik majątku	
1.		
2.		

Wykaz należności i zobowiązań przypisanych do Działalności Operatorskiej			
I. Należności			
I.p.	Nazwa	Wartość brutto	Przedmiot
1.	Brak	0,00 zł	Na dzień sporządzenia wykazu brak należności związanych z Działalnością Operatorską
II. Zobowiązania			
I.p.	Nazwa	Wartość brutto	Przedmiot
1.	Brak	0,00 zł	Na dzień sporządzenia wykazu brak zobowiązań związanych z Działalnością Operatorską

Wykaz umów przypisanych do Działalności Operatorskiej			
I. Umowy dot. nieruchomości (zakup, zbycie, najem, dzierżawa, itp.)			
I.p.	Kontrahent	Data zawarcia	Przedmiot umowy oraz numer umowy
1.	Brak	—	Na dzień sporządzenia wykazu brak umów dotyczących nieruchomości przypisanych do Działalności Operatorskiej
II. Umowy dotyczące mediów			
I.p.	Kontrahent	Data zawarcia	Przedmiot umowy oraz numer umowy
1.	Brak	—	Na dzień sporządzenia wykazu brak umów dotyczących mediów przypisanych do Działalności Operatorskiej
III. Pozostałe umowy			
I.p.	Kontrahent	Data zawarcia	Przedmiot umowy oraz numer umowy
1.			
2.			

Wykaz pracowników Spółki przypisanych do Działalności Operatorskiej			
I.p.	Imię i nazwisko	Rodzaj umowy	Stanowisko
1.	Brak	—	Na dzień sporządzenia wykazu brak pracowników przypisanych do Działalności Operatorskiej

Wykaz decyzji administracyjnych, koncesji, zezwoleń oraz innych uprawnień publicznoprawnych przypisanych do Działalności Operatorskiej			
I.p.	Nazwa decyzji	Organ wydający	Data wydania, czego dotyczy oraz czy wymagana jest zgoda organu wydającego
1.	Brak	—	Na dzień sporządzenia wykazu brak decyzji administracyjnych, koncesji, zezwoleń oraz innych uprawnień publicznoprawnych przypisanych do Działalności Operatorskiej

Załącznik nr 5: Ustalenie wartości majątku Spółki Dzielonej przenoszonego na Spółkę Nową na określony dzień w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku o ogłoszenie Planu Podziału (art. 534 § 2 pkt 3 KSH) na dzień 30 kwietnia 2026 r.

**USTALENIE WARTOŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI DZIELONEJ
"ORZEŁ-KOŚCIELISKO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W KOŚCIELISKU
NA DZIEŃ 30.04.2026 R.**

Niniejsze opracowanie dotyczące ustalenia wartości majątku spółki „Orzeł-Kościelisko” sp. z o.o. z siedzibą w Kościelisku (dalej: „Spółka Dzielona”) zostało sporządzone w związku z planowanym podziałem Spółki Dzielonej w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych (dalej: „KSH”) i stanowi Załącznik nr 6 do Planu Podziału.

1. Opis i charakter podziału

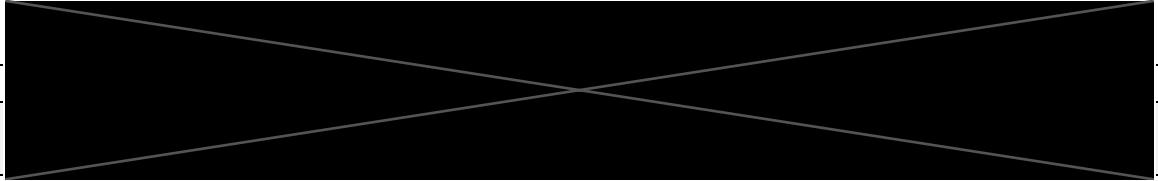
Podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (*podział przez wydzielenie*), polegający na przeniesieniu części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa — Działalność Operatorską — na nowo zawiązaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „Spółka Nowa”) w zamian za udziały Spółki Nowej, które obejmą wspólnicy Spółki Dzielonej. Spółka Dzielona nie ulega rozwiązaniu i będzie kontynuować Działalność Deweloperską w dotychczasowej formie.

2. Podstawa określenia wartości majątku Spółki Dzielonej

Wartość majątku Spółki Dzielonej ustalono metodą księgową na podstawie danych wynikających ze sporządzonego bilansu Spółki na dzień 30.04.2026 r., zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.). Sporządzony bilans jest zgodny z układem bilansu dla małych jednostek. Zastosowane zasady wyceny aktywów i pasywów dla potrzeb określenia stanu księgowego oraz bilans Spółki Dzielonej zostały przedstawione w oświadczeniu zawierającym informację o stanie księgowym Spółki Dzielonej, sporządzonym dla celów Podziału na dzień 30.04.2026 r. (Załącznik nr 6 do Planu Podziału).

3. Wartość majątku „Orzeł-Kościelisko” sp. z o.o. z siedzibą w Kościelisku

Na podstawie sporządzonego bilansu na dzień 30.04.2026 r. wartość majątku Spółki Dzielonej wykazano jako różnicę sumy aktywów i sumy zobowiązań, zgodnie z poniższym zestawieniem:

Pozycja	Wartość (zł)
	

Wartość majątku odpowiada wartości aktywów netto Spółki Dzielonej ustalonych na dzień 30.04.2026 r. i wynosi 24.421.007,80 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony czterysta dwadzieścia jeden tysięcy siedem złotych 80/100).

4. Wartość majątku przenoszonego na Spółkę Nową

Na Spółkę Nową przenoszone są składniki majątkowe stanowiące Działalność Operatorską Spółki Dzielonej. Wartość tych składników majątkowych na dzień 30.04.2026 r. przedstawia się następująco:

Składnik majątku	Wartość księgowa (zł)

Wartość majątku przenoszonego na Spółkę Nową, ustalona jako wartość aktywów netto Działalności Operatorskiej na dzień 30.04.2026 r., wynosi 7.879.887,98 zł (słownie: siedem milionów osiemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy). Nadwyżka wartości przenoszonego majątku ponad wartość nominalną obejmowanych udziałów Spółki Nowej zostanie przelana na kapitał zapasowy Spółki Nowej.

W imieniu „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o.:

Andrzej Wojtyna
Prezes Zarządu

Marcin Mikos
Członek Zarządu

Andrzej Pilarz
Członek Zarządu

Załącznik nr 6: Oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym Spółki Dzielonej, sporządzoną dla celów Podziału na dzień 30 kwietnia 2026 r. (art. 534 § 2 pkt 4 KSH).

OŚWIADCZENIE
ZAWIERAJĄCE INFORMACJĘ O STANIE KSIĘGOWYM
SPÓŁKI DZIELONEJ
"ORZEŁ-KOŚCIELISKO" SP. Z O. O.
Z SIEDZIBĄ W KOŚCIELISKU
SPORZĄDZONE DLA CELÓW PODZIAŁU NA DZIEŃ 30.04.2026 R.
(art. 534 § 2 pkt 4 KSH)

I. Oznaczenie Spółki Dzielonej

Firma:	"Orzeł-Kościelisko" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Kościelisko
Adres:	ul. Chotarz Bór 14 I, 34-511 Kościelisko
KRS:	0000180001
NIP:	7361597141
REGON:	492696368
Kapitał zakładowy:	2 616 000,00 zł

II. Cel i podstawa sporządzenia oświadczenia

Niniejsze oświadczenie zostało sporządzone przez Zarząd spółki „Orzeł-Kościelisko” sp. z o.o. z siedzibą w Kościelisku (dalej: „Spółka Dzielona”) na podstawie art. 534 § 2 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych (dalej: „KSH”), dla celów podziału Spółki Dzielonej przez wydzielenie w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH.

Informacja o stanie księgowym zastępuje, na podstawie art. 534 § 2 pkt 4 KSH, sprawozdanie finansowe, o którym mowa w art. 534 § 1 pkt 2 KSH i sporządzona jest na dzień 30.04.2026 r., tj. na dzień w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku o ogłoszenie Planu Podziału.

III. Zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu informacji

Informacja o stanie księgowym Spółki Dzielonej sporządzona została zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Spółkę Dzieloną przy sporządzaniu rocznych sprawozdań finansowych, na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.), z zastosowaniem uproszczeń przewidzianych dla małych jednostek.

W szczególności zastosowano następujące zasady wyceny aktywów i pasywów:

Środki trwałe: wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Zapasy (lokale — towary): wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, nie wyższych od cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Obejmują lokale usługowe/apartamenty realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Enklawa Polany” w Kościelisku, przeznaczone do sprzedaży lub zarządzania.

Należności krótkoterminowe: wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Środki pieniężne: wykazywane w wartości nominalnej.

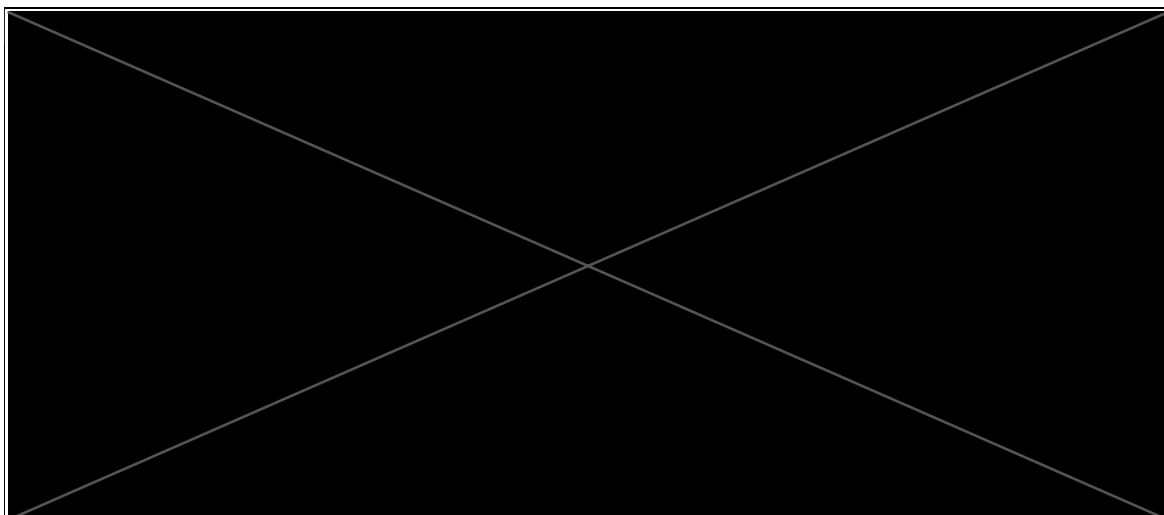
Zobowiązania: wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty.

Rezerwy: tworzone w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości; na dzień 30.04.2026 r. Spółka nie tworzyła rezerw.

IV. Bilans Spółki Dzielonej na dzień 30.04.2026 r.

Poniżej przedstawiono bilans Spółki Dzielonej sporządzony na dzień 30.04.2026 r. w układzie przewidzianym dla małych jednostek:

Pozycja bilansu	Wartość na dzień 01.01.2026 (zł)	Wartość na dzień 30.04.2026 (zł)



V. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2026 do 30.04.2026 r.

W okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 kwietnia 2026 r. Spółka Dzielona nie wykazała przychodów ze sprzedaży ani kosztów działalności operacyjnej ujętych w rachunku zysków i strat za bieżący rok obrotowy. Wynik netto za ten okres wynosi 0,00 zł.

Pozycja RZiS	Okres 01.01.2026 – 30.04.2026 (zł)	Analogiczny okres poprzedniego roku (zł)

VI. Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Kontynuacja działalności: Zarząd Spółki Dzielonej potwierdza, że na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę Dzieloną.

2. Zapasy (lokale): Największą pozycję aktywów stanowią zapasy w kwocie 34.264.450,44 zł, obejmujące lokale usługowe/apartamenty realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Enklawa Polany” w Kościelisku. Część z tych lokali (38 lokali w budynkach I, J i K) o wartości księgowej 7.875.887,98 zł stanowi Działalność Operatorską i zostanie przeniesiona na Spółkę Nową.

3. Środki trwałe: Wartość środków trwałych na dzień 30.04.2026 r. wynosi 690.000,41 zł (na 01.01.2026 r.: 839.066,39 zł). Zmiana wynika z amortyzacji za okres styczeń–kwiecień 2026 r.

4. Zobowiązania: Spółka Dzielona nie posiada zobowiązań długoterminowych. Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 30.04.2026 r. wynoszą 13.360.223,93 zł, w tym kredyty i pożyczki 2.244.825,88 zł oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług 1.800.652,89 zł.

5. Zdarzenia po dniu bilansowym: Zarząd Spółki Dzielonej oświadcza, że między dniem 30.04.2026 r. a dniem sporządzenia niniejszego oświadczenia nie wystąpiły zdarzenia, które w sposób istotny wpłynęłyby na stan majątkowy lub wynik finansowy Spółki Dzielonej.

VII. Oświadczenie Zarządu

Zarząd spółki „Orzeł-Kościelisko” sp. z o.o. z siedzibą w Kościelisku oświadcza, że niniejsza informacja o stanie księgowym Spółki Dzielonej sporządzona na dzień 30.04.2026 r. rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki Dzielonej. Informacja o stanie księgowym została sporządzona przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod wyceny, które były stosowane przy sporządzaniu ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Spółki Dzielonej.

W imieniu „ORZEŁ-KOŚCIELISKO” sp. z o.o.:

Andrzej Wojtyna
Prezes Zarządu

Marcin Mikos
Członek Zarządu

Andrzej Pilarz
Członek Zarządu