UCHWAŁA NR 11

Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Tychach

z dnia 26 czerwca 2017 r.

w sprawie: zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki.

Działając na podstawie art. 203^1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j.: Dz.U.2016. 1578 ze zm.) w związku z art. 2, art. 4, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1202 ze zm.) Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach uchwala, co następuje:

Ustala się następujące zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki:

§ 1. Kontrakt menedżerski

1. Podstawę zatrudnienia członków Zarządu stanowić będzie umowa o świadczenie usług zarządzania („**Kontrakt menedżerski**"), na czas pełnienia funkcji członka Zarządu, z obowiązkiem świadczenia osobistego, bez względu na to czy działa on w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Treść Kontraktu menedżerskiego określa Rada Nadzorcza na warunkach określonych w ustawie z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami („**nowa ustawa kominowa**") oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały.
3. Kontrakt menedżerski zawierany z członkiem Zarządu, ma charakter cywilnoprawny i w zakresie w nim nieuregulowanym mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, a w szczególności przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.) oraz Kodeks spółek handlowych.

§ 2. Wynagrodzenie stałe

1. Wynagrodzenie całkowite członka Zarządu Spółki składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe, określonej kwotowo („**Wynagrodzenie Stałe**") oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki („**Wynagrodzenie Zmienne**").
2. Ustala się, że Wynagrodzenie Stałe:
   1) w stosunku do poszczególnych członków Zarządu Spółki zawiera się w przedziale od dwukrotności do pięciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w czwartym kwartale roku poprzedzającego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
   2) upoważnia się Radę Nadzorczą do określenia wskaźnikowo Wynagrodzenia Stałego dla poszczególnych członków Zarządu, zgodnie z postanowieniami ust. 2.
3. Uzasadnienie podjęcia uchwały w treści oznaczonej w ust. 2 pkt 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wynagrodzenie zmienne

1. Wynagrodzenie Zmienne uzależnione jest od poziomu realizacji Celów Zarządczych i nie może przekroczyć 50% wynagrodzenia podstawowego członka Zarządu w poprzednim roku obrotowym.
2. Ustala się następujące Cele Zarządcze:

- realizacja planu inwestycyjnego Spółki,
- realizacja parametrów ekonomiczno – finansowych.

3. Na podstawie art. 4 ust. 8 Ustawy, Zgromadzenie Wspólników upoważnia Radę Nadzorczą do uszczegółowienia Celów Zarządczych, określenia Wag dla Celów Zarządczych oraz obiektywnych i mierzalnych kryteriów (wskaźników) realizacji i rozliczania (KPI).
4. Wynagrodzenie Zmienne dla danego członka Zarządu przysługuje po zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzieleniu temu członkowi Zarządu absolutorium z wykonania przez niego obowiązków przez Zgromadzenie Wspólników.
5. Spełnienie warunków przyznania Wynagrodzenia Zmiennego przez poszczególnych członków Zarządu, Rada Nadzorcza stwierdza określając należną kwotę, w oparciu o zweryfikowane dokumenty, o których mowa w ust. 4.

§ 4. Postanowienia dodatkowe

1. Członek Zarządu Spółki nie będzie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka organu w podmiotach zależnych od Spółki w ramach grupy kapitałowej w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 229).
2. Kontrakt menedżerski zawierać będzie obowiązek informowania przez członka Zarządu o zamiarze pełnienia funkcji w organach innej spółki handlowej oraz nabyciu w niej akcji.
3. Upoważnia się Radę Nadzorczą do określenia obowiązków sprawozdawczych z wykonania przez członków Zarządu ust. 1 i 2 powyżej.
4. Członek Zarządu uprawniony będzie do otrzymania odpowiednich środków i infrastruktury biurowej, sprzętowej i organizacyjnej wraz z obsługą według standardów i regulacji obowiązujących w Spółce, umożliwiających członkowi Zarządu należyte wykonywanie zobowiązań wynikających z Kontraktu menedżerskiego. Szczegółowy wykaz środków i infrastruktury biurowej, sprzętowej i organizacyjnej zostanie określony przez Radę Nadzorczą Spółki.
5. Członek Zarządu będzie uprawniony do świadczeń dodatkowych związanych z pełnieniem przez niego funkcji (w tym w szczególności objęcia ochroną ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej z tytułu pełnionej funkcji) na zasadach szczegółowo określonych przez Radę Nadzorczą Spółki.

§ 5. Umowa o zakazie konkurencji

1. Rada Nadzorcza może zawrzeć z członkiem Zarządu umowę o zakazie konkurencji obowiązującym po ustaniu pełnienia funkcji, przy czym może ona być zawarta jedynie w przypadku pełnienia funkcji przez członka Zarządu przez okres co najmniej 3 (trzech) miesięcy.
2. Umowa o zakazie konkurencji będzie się opierać na następujących założeniach:
   (i) zawarcie umowy o zakazie konkurencji nie jest dopuszczalne po rozwiązaniu lub wypowiedzeniu Kontraktu menedżerskiego;
   (ii) okres zakazu konkurencji nie może przekraczać 6 (sześciu) miesięcy po ustaniu pełnienia funkcji;
   (iii) w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez członka Zarządu umowy o zakazie konkurencji będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej na rzecz Spółki, nie niższej niż wysokość odszkodowania przysługującego za cały okres zakazu konkurencji;
   (iv) zakaz konkurencji przestaje obowiązywać przed upływem terminu, na jaki została zawarta umowa o zakazie konkurencji, w razie podjęcia się pełnienia funkcji w innej spółce w rozumieniu art. 1 ust. 3 nowej ustawy kominowej.
3. W zamian za przestrzeganie zobowiązań w okresie zakazu konkurencji członkowi Zarządu przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości łącznie 6 miesięcznego Wynagrodzenia Stałego („**Odszkodowanie**").

§ 6. Wypowiedzenie

1. Kontrakt menedżerski może określać różne terminy wypowiedzenia, zależne od okresu jego wykonywania, jednak nie dłuższe niż 3 miesiące, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Każda ze stron Kontraktu menedżerskiego jest uprawniona do rozwiązania Kontraktu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia istotnego postanowienia Kontraktu przez drugą stronę.
3. W razie wypowiedzenia przez Spółkę Kontraktu menedżerskiego z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków, członkowi Zarządu przysługiwać będzie odprawa w wysokości 3 krotności Wynagrodzenia Stałego pod warunkiem pełnienia przez członka Zarządu funkcji przez okres co najmniej dwunastu miesięcy.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu jawnym:

udział wzięło	144 260 głosów
za uchwałą głosowało	144 260 głosów
przeciwko głosowało	0 głosów
wstrzymało się	0 głosów

Protokolant

Przewodniczący Zgromadzenia

Załącznik do Uchwały Nr 11/2017
Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z
siedzibą w Tychach z dnia 26.06.2017 r

UZASADNIENIE

w związku z treścią § 2 ust. 2 Uchwały Nr 11/2017

Na zasadzie art. 4 ust. 3 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami z dnia 9 czerwca 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1202),– dalej **„nowa ustawa kominowa"** Zgromadzenie Wspólników Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach – dalej „Spółka", w związku z postanowieniem § 2 ust. 2 uchwały Zgromadzenia Wspólników określającym przedział wynagrodzenia części stałej dla członków Zarządu Spółki w wysokości od dwukrotności do pięciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, wskazuje następujące uzasadnienie podjęcia uchwały.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 nowej ustawy kominowej projekt uchwały w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków organu zarządzającego, o którym mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, może przewidywać inną wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego niż określona zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy, jeżeli przemawiają za tym wyjątkowe okoliczności dotyczące spółki albo rynku, na którym ona działa, w szczególności jeżeli spółka:

1) realizuje program konsolidacji spółek należących do jej grupy kapitałowej, prowadzący do znaczącej zmiany struktury jej aktywów lub przychodów,

2) realizuje program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów trwałych,

3) realizuje program restrukturyzacji, o co najmniej 3-letnim horyzoncie czasowym, prowadzącym do znaczącej zmiany struktury aktywów lub przychodów spółki,

4) ma siedzibę za granicą Rzeczypospolitej Polskiej lub zasady jej działalności określa wiążąca Rzeczpospolitą Polską umowa międzynarodowa,

5) funkcjonuje krócej niż rok,

6) została utworzona w celu realizacji projektu, w szczególności z udziałem środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub nie podlegających zwrotowi środków z pomocy udzielanej przez państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) lub środków pochodzących z innych źródeł zagranicznych nie podlegających zwrotowi

Użycie przez ustawodawcę zwrotu w szczególności stanowi o tym, iż wskazany w ust. 3 katalog przesłanek dopuszczalności zastosowania wyższej wysokości części stałej wynagrodzenia nie ma charakteru katalogu zamkniętego. Oznacza to, że intencją ustawodawcy nie było ograniczenie się

wyłącznie do przesłanek wskazanych w powyższym przepisie przy ustalaniu dopuszczalności ustalania wyższego wynagrodzenia. Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy: *„to wyjątkowe rozwiązanie może znaleźć zastosowanie w sytuacji, gdy ustalenie wynagrodzenia dla osób zarządzających na podstawie sztywnych reguł wynikających z ustawy mogłoby w negatywny sposób wpłynąć na realizację istotnych interesów państwa polskiego. Przepis umożliwia zatem dostęp do wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej, której kompetencje są niezbędne dla realizacji zadań istotnych dla państwa na najwyższym poziomie*".

Zgromadzenie Wspólników, analizując sytuację strategiczną i ekonomiczną Spółki doszło do wniosku, iż celem utrzymania najwyżej wykwalifikowanej kadry zarządzającej oraz jej oczekiwań finansowych w obliczu uwarunkowań rynkowych i sytuacji, w jakiej znajduje się Spółka, koniecznym jest podwyższenie ustawowego progu maksymalnego wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki. I tak wskazać należy, że Spółka:

1. przystępuje do realizacji programów inwestycyjnych polegających na: budowie budynku mieszkalnego przy ul. Barona, budowie budynku mieszkalno - użytkowego w Tychach przy ulicy Bielskiej oraz budynku mieszkalnego w Tychach przy ul. Gen. De Gaulle'a, a szacunkowa wartość projektów to: 70 000 000 zł,
2. wymaga pozyskania działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
3. wymaga powiązań biznesowych z firmami z Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz firmami komunalnymi celem budowy budynków mieszkalnych,
4. wymaga opracowania Wieloletniego Planu Rozwoju,
5. wymaga gruntownej restrukturyzacji kosztowej,
6. wymaga unowocześnienia systemu wynagradzania.

Wskazać przy tym należy, iż Zarząd ma za zadanie wdrożyć konieczne działania inwestycyjno – restrukturyzacyjne, które prowadzić będą do:

1. zrealizowania programów inwestycyjnych polegających na: budowie budynku mieszkalnego przy ul. Barona, budowie budynku mieszkalno - użytkowego w Tychach przy skrzyżowaniu ulic Bielskiej i Jana Pawła II oraz budynku mieszkalnego w Tychach przy ul. przy ul. Gen. De Gaulle'a , szacunkowa wartość obu projektów to: 70 000 000 zł,
2. systematycznej poprawy płynności finansowej w perspektywie pięciu lat,
3. wprowadzenia oszczędności kosztów bez uszczerbku dla jakości usług,
4. unowocześnienia systemu wynagradzania.

Uznać zatem należy, iż uwarunkowania rynkowe oraz szczególna pozycja strategiczna Spółki przesądza o konieczności pozyskania kadry menadżerskiej na najwyższym poziomie, a w konsekwencji zapewnienia jej adekwatnego do tych kwalifikacji poziomu wynagrodzenia, odpowiadającego nakładowi pracy i zakresowi zadań jakie są nałożone na Zarząd Spółki. Spółka zaczyna bowiem realizację ważnego z pozycji Miasta Tychy programu inwestycyjnego, wymagającego podejmowania działań zarządczych na najwyższym poziomie rynkowym, co uzasadnia podjęcie decyzji o podwyższeniu stawek wynagrodzenia określonych w ustawie o wynagrodzeniach.

Mając zatem na względzie podjętą decyzję o ustaleniu maksymalnego wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki, koniecznym w świetle przepisów ustawy o wynagrodzeniach było sporządzenie przedmiotowego uzasadnienia i opublikowanie go Biuletynie Informacji Publicznej.



UCHWAŁA NR 12

Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Tychach

z dnia 26 czerwca 2017 r.

w sprawie: **zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.**

Działając na podstawie art. 222^1 § 1 Kodeksu spółek handlowych (t.j.: Dz.U.2016. 1578 ze zm.) oraz w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1202 ze zm.) w zw. z postanowieniami § 16 pkt 3 Aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 15 września 1997 r. sporządzonego przez notariusza Beniamina Skabę z Kancelarii Notarialnej w Tychach al. Niepodległości 49 Rep A nr 14206/97 z późniejszymi zmianami,, Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się następujące zasady kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki:

1) członkom Rady Nadzorczej Spółki przysługuje wynagrodzenie miesięczne, w wysokości nieprzekraczającej iloczynu podstawy wymiaru oraz mnożnika, ustalonych zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1202 ze zm.),
2) wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej ustalona zostanie w uchwale Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie w dniu jej podjęcia.

W głosowaniu jawnym:	
udział wzięło	144 260 głosów
za uchwałą głosowało	144 260 głosów
przeciwko głosowało	0 głosów
wstrzymało się	0 głosów

Protokolant

Przewodniczący Zgromadzenia

UCHWAŁA NR 13

Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Tychach

z dnia 26 czerwca 2017 r.

w sprawie: **kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.**

Działając na podstawie art. 222^1 § 1 Kodeksu spółek handlowych (t.j.: Dz.U.2016. 1578 ze zm.) oraz w oparciu o § 16 pkt 3 Aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 15 września 1997 r. sporządzonego przez notariusza Beniamina Skabę z Kancelarii Notarialnej w Tychach al. Niepodległości 49 Rep A nr 14206/97 z późniejszymi zmianami, w związku z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1202 ze zm.) oraz uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, Zgromadzenie Wspólników Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach uchwala, co następuje:

§ 1.

Wynagrodzenie miesięczne członków Rady Nadzorczej Spółki ustala się w następujący sposób:

1) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 0,75 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, powiększone o 10 %;

2) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej wynosi 0,75 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie w dniu jej podjęcia.

W głosowaniu jawnym:

udział wzięło	144 260 głosów
za uchwałą głosowało	144 260 głosów
przeciwko głosowało	0 głosów
wstrzymało się	0 głosów

Protokolant

Przewodniczący Zgromadzenia