

Uchwała Nr 1
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
„Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Tychach
z dnia 30 kwietnia 2026 roku

w sprawie: zmiany Uchwały nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach z dnia 30.06.2017 r w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki.

Działając na podstawie art. 203¹ ksh, § 23 ust. 1 lit. p) Aktu Założycielskiego Spółki oraz art. 1, 2 i art. 4 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz.U.2020.1907 t.j. z późn.zm.) Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „Śródmieście” Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach uchwala, co następuje:

§ 1

1. W treść Uchwały nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach z dnia 30.06.2017 r w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki zmienia się zapis § 2 ust. 2 na następujący:
 - 1) w stosunku do poszczególnych członków Zarządu Spółki zawiera się w przedziale od 9.071,78 zł do 24.947,40 zł. Podana wartość nie obejmuje podatku od towarów i usług,
 - 2) upoważnia się Radę Nadzorczą do określenia kwotowego Wynagrodzenia Stałego dla członków Zarządu, zgodnie z postanowieniami pkt 1).
2. Pozostałe postanowienia uchwały nie ulegają zmianie.

§ 2

1. Zobowiązuje się Radę Nadzorczą do niezwłocznego dokonania zmiany postanowień uchwały w sprawie kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w celu dostosowania ich do aktualnego brzmienia uchwały, o jakiej mowa w § 1 ust. 1, a następnie przeniesienia jej postanowień do kontraktu zawartego z Prezes Zarządu Spółki.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu jawnym	
udział wzięło	122 993 głosów
za uchwałą głosowało	122 993 głosów
przeciwko uchwale głosowało	0 głosów
wstrzymało się	0 głosów

Protokolant:

Przewodniczący Zgromadzenia:

Uzasadnienie

do Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Tychach z dnia 30.04.2026 r w sprawie zmiany Uchwały nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach z dnia 30.06.2017 r w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1907 z późn. zm.), część stałą wynagrodzenia członka organu zarządzającego ustala się z uwzględnieniem skali działalności spółki, w szczególności wartości jej aktywów, osiąganych przychodów i wielkości zatrudnienia. W przypadku Śródmieście Sp. z o.o., ustawowym progiem wysokości części stałej wynagrodzenia jest od dwukrotności do czterokrotności podstawy wymiaru zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Jednakże, stosownie do dyspozycji art. 4 ust. 3 ustawy, 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 ust. 2, 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 niepodlegających zwrotowi środków z pomocy udzielanej przez państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) lub środków pochodzących z innych źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi

- przy czym w przypadku oddania głosów za uchwałą ustalającą wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego w wyższej wysokości niż określona zgodnie z ust. 2 podmiot uprawniony do wykonywania praw udziałowych sporządza pisemne uzasadnienie i publikuje je na swojej stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wskazane w art. 4 ust. 3 ustawy okoliczności uzasadniające inną wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego niż określona zgodnie z ust. 2 stanowią jedynie przykładowe okoliczności, a katalog tych sytuacji jest całkowicie otwarty, na co jednoznacznie wskazuje literalna wykładnia art. 4 ust. 3 i użycie przez ustawodawcę sformułowania „w szczególności...”

2.

W tym miejscu należy się także odnieść do uzasadnienia do projektu ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (druk nr 514 z dnia 10 maja 2016 r.), w którym to podkreślono:

„W odróżnieniu od dotychczasowych, sztywnych i nieefektywnych zasad wynagradzania określonych ustawą kominową, zaproponowane w art. 4 ust. 3 projektu przesłanki określenia innej wysokości części zmiennej wynagrodzenia mają charakter ogólny, aby zapewnić realizację postulatów elastyczności i możliwości racjonalnego ustalania wynagrodzeń. Jeżeli przemawiają za tym wyjątkowe okoliczności, w szczególności dotyczące spółki albo rynku, na którym ona działa, ale także w przypadku przepisów szczególnych określających zasady wynagradzania członków organów zarządzających danej grupy spółek (np. instytucji finansowych), projekt uchwały w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń dotyczący członków organu zarządzającego może przewidywać inną, niż określoną w art. 4 ust. 2 ustawy, wysokość części stałej wynagrodzenia miesięcznego członka organu zarządzającego. Podmiot uprawniony do wykonywania praw udziałowych sporządza w takim przypadku pisemne uzasadnienie i publikuje je na swojej stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej. 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 Śródmieście Sp. z o.o., ustalając w treści Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Tychach z dnia 30.04.2026 r w sprawie zmiany Uchwały nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach z dnia 30.06.2017 r w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w przedziale od 9.071,78 zł do 24.947,40 zł zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, **wzięło pod uwagę przede wszystkim ogromną różnorodność zakresu działań realizowanych przez Spółkę oraz planowaną kontynuację działań inwestycyjnych.** W spółce wyodrębnionych jest osiem różnych miejsc powstawania kosztów, a każde z tych miejsc charakteryzuje się innymi warunkami prowadzenia działalności gospodarczej zarówno pod względem wysokości i struktury pozyskiwanych przychodów, jak i koniecznych do zaangażowania zasobów. Okoliczności te przesądzają o konieczności utrzymania kadry menadżerskiej dysponującymi ogromnymi umiejętnościami organizacyjnymi, a w konsekwencji zapewnienia jej adekwatnego do tych kwalifikacji poziomu wynagrodzenia, odpowiadającego nakładowi pracy i szerokiemu zakresowi zadań, jakie są nałożone na Zarząd Spółki.

1. Zarządzanie obiektami

Spółka zarządza pięcioma obiektami o różnorodnym charakterze działalności:

- handlowa: Tyskie Hale Targowe oraz Targowisko Miejskie przy al. Bielskiej,
- biurowo-usługowa: budynek przy Al. Piłsudskiego 12,
- edukacyjno-usługowa: budynku przy Al. Niepodległości 32 oraz przy ul. Ciasnej 3.

Zarządzanie obiektami wymaga nie tylko pozyskiwanie najemców, ale również kompetencji w zarządzaniu działalnością techniczną i operacyjną (zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników, zarządzanie mediami, utrzymanie obiektu w należytym stanie, obsługa techniczna), a także finansową (optymalizacja kosztów operacyjnych, budżetowanie, egzekwowanie należności czynszowych).

Tyskie Halowe Targowe

Podstawową funkcją obiektu jest działalność handlowa oraz usługowa i gastronomiczna. Łączna powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 14 758,38 m².

Wiek obiektu powoduje konieczność prowadzenia systematycznych prac remontowych i modernizacyjnych zarówno w zakresie konstrukcji budynków, jak i instalacji technicznych. Na najbliższe trzy lata zaplanowano prace o łącznej szacunkowej wartości ok. 6 348 686 zł, w tym m.in. naprawę dachów pawilonów zewnętrznych, kompleksową modernizację pokrycia dachowego hali głównej oraz wymiana posadzek.

Ponadto prowadzone są działania mające na celu zwiększenie atrakcyjności obiektu dla mieszkańców oraz potencjalnych najemców. Cykliczne organizowane są wydarzenia takie jak: Kiermasz Miodu, Bagażnik, Mikołajki dla dzieci, spotkania, wystawy i inne wydarzenia okolicznościowe.

Targowisko Miejskie przy al. Bielskiej

Główną funkcją obiektu jest prowadzenie handlu oraz drobnych usług gastronomicznych. Łączna powierzchnia zarządzanego przez Spółkę terenu wynosi 8 358 m².

Aktualny zakres planowanej inwestycji wynika przede wszystkim z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Tychach. Szacunkowy koszt zadania pn. „Przebudowa Targowiska Miejskiego przy al. Bielskiej w Tychach” opiewa na kwotę ok. 6 mln zł. Z uwagi na charakter użytkowania terenu przewiduje się budowę straganów handlowych o zwiększonym poziomie estetyki, wiaty śmietnikowej do gromadzenia odpadów stałych oraz wiaty magazynowej służącej do przechowywania elementów wyposażenia tymczasowego. Planuje się również powstanie strefy gastronomicznej pod tzw. foodtrucki oraz nasadzenia zieleni. Dzięki inwestycji targowisko będzie mogło łączyć różne funkcje: handlową, eventową oraz społeczną.

Budynek biurowo-usługowy przy al. Piłsudskiego 12

Obiekt został wybudowany w latach 70-tych jako internat Zasadniczej Szkoły Zawodowej przy Fabryce Samochodów Małolitrażowych. W latach 90-tych rozpoczęto proces modernizacji budynku polegający na adaptacji jego poszczególnych części oraz pomieszczeń na cele biurowe. Przeprowadzane wówczas prace adaptacyjne nie uwzględniały kompleksowego dostosowania obiektu do obowiązujących wymagań przeciwpożarowych.

Obecnie budynek pełni funkcję obiektu użyteczności publicznej, w którym dominuje funkcja biurowo-administracyjna oraz usługowa. Powierzchnia nieruchomości gruntowej, na której

21-

posadowiony jest budynek wraz z przynależnym parkingiem, wynosi 6 410 m². Natomiast łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 5 545,67 m².

Na najbliższe trzy lata zaplanowano inwestycje o łącznej szacunkowej wartości ok. 1 328 348 zł.

Budynek dydaktyczno-administracyjny przy al. Niepodległości 32

Budynek powstał na przełomie lat 50-tych i 60-tych jako osiedlowa kotłownia. W latach 70-tych został przebudowany i rozbudowany w celu dostosowania go do funkcji produkcyjno-biurowej. Kolejna istotna zmiana nastąpiła w 2001 roku, przekształcając go w budynek szkoły wyższej

Obecnie budynek pełni funkcję wielofunkcyjną. Mieszczą się w nim m.in. przedszkole, żłobek, technikum kolejowe, pomieszczenia biurowe oraz Centrum Zdrowia Psychicznego. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 2 322,7 m².

Na najbliższe trzy lata zaplanowano inwestycje o łącznej szacunkowej wartości ok. 740 500 zł.

Budynek przy ul. Ciasnej 3

Budynek powstał w latach 60 - tych, jako wolnostojące przedszkole. W 2004 roku dokonano zmiany sposobu użytkowania budynku wraz z jego rozbudową na potrzeby Wyższej Szkoły Zarządzania i Nauk Społecznych.

Obiekt ma powierzchnię użytkową 1 289,9 m², w którym głównie prowadzona jest działalność edukacyjno-oświatowa. Głównym najemcą jest Akademia WSB z Dąbrowy Górniczej, jednocześnie prowadząca Uniwersytet Trzeciego Wieku.

Na najbliższe trzy lata zaplanowano inwestycje o łącznej szacunkowej wartości ok. 474 828 zł.

2. Zarządzanie gruntami

Spółka jest właścicielem 49 działek na terenie Miasta Tychy o łącznej powierzchni 13,613 ha (138 859,97 m²). Zarządzanie tak rozległym obszarem wiąże się z szeregiem obowiązków prawnych i porządkowych, mających na celu ochronę środowiska, bezpieczeństwo oraz utrzymanie estetyki terenu. Nieodzownym elementem powyższego jest utrzymanie porządku i czystości.

Podkreślić należy, że planowana przez Miasto Tychy inwestycja pn. „Zielona Oś”, która wpisuje się w plany dotyczące stworzenia nowego centrum miasta, przebiega m.in. przez grunty należące do Spółki przy al. Jana Pawła II oraz ul. Dąbrowskiego.

3. Administrowanie włóknami światłowodowymi oraz kanałami technologicznymi

Spółka jest również realizatorem działalności opartej na wykorzystaniu posiadanej sieci włókien światłowodowych własnych oraz dzierżawionych, których długość wynosi łącznie 96 756 m. W ramach tych zasobów Spółka udostępnia włókna światłowodowe m.in. Centrum

Usług Wspólnych Miasta Tychy, w tym na potrzeby transmisji sygnału Systemu Monitoringu Wizyjnego. Ponadto Spółka świadczy usługi w zakresie nadzoru, utrzymania oraz monitorowania stanu technicznego kanałów technologicznych będących w zasobach gminy.

4. Działalność reklamowa

Spółka prowadzi działalność reklamową, wykorzystując w tym celu własne i dzierżawione powierzchnie reklamowe: bilbordy na gruntach, tygodnik Twoje Tychy, portal tychy.pl, profil na Facebook, elewacje budynków, radiowęzeł w przestrzeni handlowej.

Obecnie prowadzenie odpłatnej działalności reklamowej jest sporym wyzwaniem. Nowoczesne technologie i kanały przekazu skłaniają reklamodawców do odstąpienia od tradycyjnych form reklamy. Niemniej spółka nadal rozwija ten profil działalności i od stycznia 2026 roku dzierżawi słupy reklamowe zlokalizowane w piętnastu punktach na terenie Miasta Tychy.

5. Działalność wydawnicza

Spółka prowadzi działalność wydawniczą zarówno w formie drukowanej, jako bezpłatny tygodnik „Twoje Tychy” oraz cyfrowej – portal internetowy tychy.pl oraz profil na Facebook. Jest to zorganizowany proces, który obejmuje zarówno aspekty twórcze (redakcyjne), jak i techniczno-biznesowe (wydawanie, dystrybucja).

Tygodnik „Twoje Tychy” ukazuje się w każdy wtorek w 10 000 nakładzie, a od grudnia 2025 r. raz na kwartał drukowany jest 50 000 nakład, który dystrybuowany jest do skrzynek pocztowych mieszkańców miasta Tychy.

Średni zasięg profilu na Facebook wynosi 1,6 mln wyświetleń miesięcznie (najpopularniejszy post osiągnął zasięg 135 526 wyświetleń). Obecnie ilość osób obserwujących profil wynosi 22 013 użytkowników.

6. Biuro wirtualne

Od 2021 roku Spółka prowadzi działalność polegającą na odpłatnym udostępnianiu adresu na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej tzw. „biuro wirtualne”. Usługa ta obejmuje nie tylko udostępnienie adresu, ale również odbieranie, gromadzenie i przekazywanie korespondencji do adresata.

7. Centrum Szkoleniowe Śródmieście

Mając na uwadze zapotrzebowanie rynku oraz kolejną dywersyfikację źródeł przychodów Spółki, od maja 2025 r. swoją działalność rozpoczęło Centrum Szkoleniowe Śródmieście, które zostało wpisane do Rejestru Instytucji Szkoleniowych.

Z początkiem 2026 roku centrum szkoleniowe uzyskało status niepublicznej placówki kształcenia ustawicznego oraz pozyskało certyfikaty: Akademii Edukacyjnej VCC, Partnera Egzaminacyjnego VCC oraz certyfikat dla Trenera lub Egzaminatora. Obecnie oczekuje się na zatwierdzenie złożonego wniosku do Bazy Usług Rozwojowych, który pozwoli na realizację

szkoleń w ramach Krajowego Funduszu Szkoleniowego oraz pozyskiwania środków na organizację szkoleń w ramach programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027.

Powyższe działania mają na celu dynamiczny rozwój tej działalności w przeciągu trzech najbliższych lat i tym samym znaczne zwiększenie przychodów. Ofertę szkoleniową Spółka kieruje do szerokiego grona odbiorców i uczestników takich jak: firmy i podmioty prywatne, spółki miejskie, instytucje publiczne.

8. Transport zastępczy

Od kwietnia 2026 roku, w ramach pilotażu Spółka realizować będzie nowe zadanie polegające na realizacji transportu osób „na zlecenie” w rejonie ul. Bieruńskiej w Tychach. W ramach usługi realizowane będą przewozy busem 9-osobowym na trasie Bieruńska – Jedności – Targiela – Szojdy – Gajowa (węzeł komunikacji miejskiej), uruchamianych w zależności od zgłoszonego zapotrzebowania mieszkańców.

Zlecone zadanie obejmować będzie kompleksową organizację i obsługę zadania, w tym koordynację kursów, nadzór nad realizacją przewozów, kontakt z mieszkańcami i wykonawcą transportu, rozliczenia z gminą oraz prowadzenie monitoringu wykorzystania usługi. Na podstawie zebranych danych przygotowywane będą miesięczne analizy zapotrzebowania na transport, pozwalające ocenić zasadność i ewentualne zmiany kształtu usługi komunikacyjnej.

Końcowo należy także nadmienić, iż od początku istnienia Spółki organ zarządzający składa się wyłącznie z jednej osoby, co nie powoduje nadmiernych wydatków na wynagrodzenie członków zarządu.

Powyższe wyjątkowe okoliczności dotyczące spółki oraz rynku, na którym ona działa, co uzasadniało oddanie głosów przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Śródmieście Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach za Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Tychach z dnia 30.04.2026 r w sprawie zmiany Uchwały nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach z dnia 30.06.2017 r w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki



Uchwała Nr 2
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
„Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Tychach
z dnia 30 kwietnia 2026 roku

w sprawie: kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.

Działając na podstawie art. 222¹ § 1 ksh, § 23 ust. 1 lit. h) Aktu Założycielskiego Spółki oraz art. 10 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U.2020.1907 t.j. ze zm.), a także Uchwały nr 12 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach z dnia 30.06.2017 r w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „Śródmieście” 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 3.742,11 zł,
- 2) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej wynosi 3.401,92 zł.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie w dniu jej podjęcia.
2. Traci moc Uchwała nr 13 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „Śródmieście” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach z dnia 30.06.2017 r w sprawie kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.

W głosowaniu jawnym	
udział wzięło	122 993 głosów
za uchwałą głosowało	122 993 głosów
przeciwko uchwale głosowało	0 głosów
wstrzymało się	0 głosów

Protokolant:

Przewodniczący Zgromadzenia: