

Uchwała Nr 1

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach

z dnia 19 maja 2026 r

w sprawie: zmiany Uchwały nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. o.o. z siedzibą w Tychach z dnia 26.06.2017 r w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki.

Działając na podstawie art. 203¹ ksh, § 16 pkt 12) 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 Tyskiego TBS Sp. z o.o. siedzibą w Tychach uchwała, co następuje:

§ 1

1. W treści Uchwały nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. o.o. z siedzibą w Tychach z dnia 26.06.2017 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 27.215,34 zł. Powyższa wartość nie obejmuje podatku od towarów i usług.,
2) upoważnia się Radę Nadzorczą do określenia kwotowego Wynagrodzenia Stałego 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, oraz przeniesienia jej postanowień do kontraktu zawartych z Prezes Zarządu Spółki.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu jawnym:

udział wzięło	266.879 głosów
za uchwałą głosowało	266.879 głosów
przeciwko głosowało	0 głosów
wstrzymało się	0 głosów

Protokolant

Przewodniczący Zgromadzenia

UZASADNIENIE

oddania głosu za Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tychach z dnia 19.05.2026 r w sprawie zmiany Uchwały nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach z dnia 26.06.2017 r w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki.

Na zasadzie art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz.U.2020.1907 tj z późn.zm.) – dalej „**ustawa kominowa**”, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach – dalej „Spółka”, w związku z postanowieniem § 1 ust. 1 pkt 1) Uchwały nr 1 z dnia 19.05.2026 r, określającym przedział wynagrodzenia części stałej dla Prezesa Zarządu Spółki od 9.071,78 zł do 27.215,34 zł, niniejszym wskazuje przesłanki podjęcia uchwały.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy kominowej projekt uchwały w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków organu zarządzającego, o którym mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy, 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 wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej oraz jej oczekiwań finansowych, w obliczu uwarunkowań rynkowych i sytuacji w jakiej znajduje się Spółka koniecznym jest podwyższenie progu maksymalnego wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu Spółki.

I tak wskazać należy, że Spółka:

1. Zrealizowała w latach 2018 – 2025 inwestycje o łącznej wartości 73,046 mln zł, w wyniku których powstało 214 lokali mieszkalnych i ponad 1.000 m² powierzchni usługowej, tj.:
 - a) budowa budynku mieszkalnego przy ul. Barona 16 (9,493 mln zł, 38 lokali mieszkalnych)
 - b) budowa budynku mieszkalnego przy ul. de Gaulle’a 10-10A (8,197 mln zł, 23 lokale mieszkalne),
 - c) budowa budynku mieszkalno-usługowego przy Al. Bielskiej 103 (29,210 mln zł, 91 lokali mieszkalnych i ponad 1.000 m² powierzchni usługowej),
 - d) budowa budynku mieszkalnego przy ul. Oświęcimskiej 256 (10,589 mln zł, 30 lokali mieszkalnych),
 - e) budowa budynku mieszkalnego przy ul. Spacerowej 1-3 (15,557 mln zł, 32 lokale mieszkalne).
2. Pozostaje w ostatnich latach jedynym podmiotem publicznym realizującym zadania własne gminy w zakresie budownictwa komunalnego, a więc zaspokaja potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Tychów o średnich dochodach, co nakłada na zarząd dodatkową odpowiedzialność społeczną i regulacyjną. Spółka zrealizowała budowę 3 budynków, w ramach których powstało 120 lokali mieszkalnych komunalnych, o łącznej powierzchni 6.706 m², które wynajmowane są Gminie Tychy.
3. W okresie od grudnia 2024 do kwietnia 2026 zrealizowała zadanie inwestycyjne pn. „Roboty budowlane na elewacji biurowca w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 42-44 i ul. Cyganerii 51 wraz z zagospodarowaniem terenu”, którego wartość wyniosła 8,879 mln zł.
4. Rozpoczęła inwestycję budowy pięciu budynków mieszkalnych przy ul. Jaśkowickiej wraz z garażem podziemnym, które powstaną na działkach o powierzchni 9.479 m². Zgodnie z posiadaną koncepcją – w ramach inwestycji – wybudowanych zostanie 75 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 3.450 m². Wartość inwestycji opiewa na kwotę
5. Z uwagi na fakt, iż zasoby Spółki w postaci garaży podziemnych w budynkach mieszkalnych, mogą pełnić funkcję miejsc doraźnego schronienia zgodnie z ustawą z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej, co wiąże się z nałożeniem na Spółkę większej ilości obowiązków i wydatków, wynikających z zapisów przedmiotowej ustawy i aktów wykonawczych do niej, w tym Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia.

6. Spółka prowadzi działania w obszarze renowacji i modernizacji zabytkowej tkanki miejskiej. Zrealizowano adaptację z rozbudową na lokale mieszkalne budynku historycznej szkoły przy ul. Oświęcimskiej 256 w Urbanowicach, której początek sięga lat 30-tych XVIII wieku. Kolejną planowaną inwestycją jest projekt rewitalizacyjny obiektu o szczególnym znaczeniu historycznym, tj. budynku Naczelnej Organizacji Technicznej przy ul. Edukacji 15, który wpisany jest do Rejestru Zabytków Nieruchomych województwa śląskiego. Realizując powyższe inwestycje Spółka dba o zachowanie ich oryginalnego charakteru, przy jednoczesnym dostosowaniu do współczesnych standardów.
7. Wymaga pozyskania działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
8. Wymaga opracowania Wieloletniego Planu Rozwoju.

Podkreślić przy tym należy, iż powołany Prezes Zarządu wdraża konieczne działania, które prowadzić będą do:

1. Systematycznej poprawy płynności finansowej w perspektywie pięciu lat.
2. Wprowadzenia optymalizacji kosztów bez uszczerbku dla jakości usług.
3. Modernizacji zasobów Spółki.
4. Prowadzenia termomodernizacji i remontów starszych zasobów w celu poprawy efektywności energetycznej.
5. Optymalizacji kosztów energii elektrycznej poprzez montaż fotowoltaiki, wraz z pozyskaniem grantów z Banku Gospodarstwa Krajowego.
6. Optymalizacji kosztów energii cieplnej i energii elektrycznej poprzez nawiązanie współpracy z podmiotem zajmującym się efektywnością energetyczną budynków wielorodzinnych.
7. Informatyzacji procesu zarządzania zasobami, poprzez wprowadzenie e-boka'a dla najemców lokali, wprowadzenie elektronicznych ksiąg obiektów budowlanych oraz wprowadzenie elektronicznego obiegu dokumentacji w Spółce.

Zwrócić również należy uwagę na fakt, iż w Spółce powołany jest zarząd jednoosobowy, wobec czego zakres obowiązków Prezesa Zarządu obejmuje ogół zadań organu zarządzającego Spółki.

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 nałożonych zadań. Spółka kontynuuje realizację ważnych z pozycji Miasta Tychy programów inwestycyjnych, wymagających podejmowania działań zarządczych na najwyższym poziomie rynkowym, co uzasadnia podjęcie decyzji o podwyższeniu wskaźników wynagrodzenia określonych w ustawie o wynagrodzeniach.