

09 czerwca 2022

ul. Budowlanych 59, 43-100 Tychy

tel.: (32) 227 03 70

www.ttbs.tychy.pl, sekretariat@ttbs.tychy.pl

NIP: 646-23-12-814, KRS: 0000037223 Sąd Rejonowy w Katowicach,

kapitał zakładowy: 109.572.500,00 zł



TYSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
sp. z o.o.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

za okres

01.01.2021 – 31.12.2021

INFORMACJE O CHARAKTERZE WŁASNOŚCIOWYM

Na dzień 1 stycznia 2021 r. kapitał zakładowy wynosił **100.572.500 zł**, tj. 201.145 udziałów, po 500 zł każdy, a na dzień 31 grudnia 2021 r. **105.572.500 zł**, tj. 211.145 udziałów, po 500 zł każdy. 100 % udziałów posiada Gmina Tychy. W 2021 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w następującym zakresie:

- 1) Uchwałą nr 9 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 czerwca 2021 r. o kwotę 5.000.000,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym, z przeznaczeniem na budowę budynku przy al. Bielskiej.

Ponadto w dniu 8 grudnia 2021 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o wartość 4.000.000,00 zł. 13 grudnia został złożony wniosek do Krajowego Rejestru Sądowego. Do dnia 10 lutego br. nie dokonano zmian w Rejestrze.

Spółka posiada 605 mieszkań z przeznaczeniem na wynajem, o łącznej powierzchni użytkowej 36.539,98 m². Lokale mieszkalne zlokalizowane są:

| | |
|--|------------------|
| ✓ ul. Wspólna 3 | - 8 mieszkań, |
| ✓ ul. Kochanowskiego 1-3 | - 87 mieszkań, |
| ✓ ul. Brzechwy 3 ul. Bacha 1-3-5-7 | - 121 mieszkań, |
| ✓ ul. Bacha 2-4 ul. Barona 25-27 | - 119 mieszkań, |
| ✓ Plac Zbawiciela 2 | - 23 mieszkania, |
| ✓ ul. Hierowskiego 2-4-6 | - 57 mieszkań, |
| ✓ ul. Trzy Stawy 1-3-5-7-9 | - 47 mieszkań, |
| ✓ ul. Trzy Stawy 2-4-6 ul. Grota Roweckiego 25-27-29 | - 52 mieszkania, |
| ✓ ul. Nowokościelnej 11,11a,11b,11c | - 30 mieszkań, |
| ✓ ul. Barona 16 | - 38 mieszkań, |
| ✓ ul. de Gaulle'a 10-10A | - 23 mieszkania. |

Spółka administruje lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 17.187 m², których jest właścicielem:

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| ✓ ul. Grota Roweckiego 42-44 | - 5.973 m ² , |
| ✓ ul. Budowlanych 59 | - 5.464 m ² , |
| ✓ ul. Dąbrowskiego 33 | - 1.778 m ² , |
| ✓ ul. Bacha 3-5 | - 647 m ² , |
| ✓ ul. Elfów 30 | - 521 m ² , |
| ✓ ul. Wyszynskiego 20 | - 451 m ² , |
| ✓ ul. Edukacji 94 | - 407 m ² , |

| | |
|------------------------|------------------------|
| ✓ ul. Edukacji 15 | - 365 m ² , |
| ✓ ul. Hierowskiego 4 | - 359 m ² , |
| ✓ ul. Bacha 2-4 | - 243 m ² , |
| ✓ ul. Trzy Stawy 3-5 | - 233 m ² , |
| ✓ ul. Trzy Stawy 2-4-6 | - 379 m ² , |
| ✓ ul. Wspólna 3 | - 57 m ² |
| ✓ ul. Nowokościelna 11 | - 310 m ² . |

Ponadto Spółka posiada 325 miejsc parkingowych w garażach podziemnych budynków mieszkalnych, 85 miejsc na parkingu przy biurowcu przy ul. Budowlanych 59 i 15 garaży. Dodatkowo Spółka zarządza 4 wspólnotami (2 lokalowymi i 2 mieszkaniowymi).

W omawianym okresie lokale mieszkalne wynajęte były w 100 %, miejsca parkingowe i garaże również w 100 %, natomiast lokale usługowe w 94,76 %.

W 2021 roku skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco:

- 1) Pani Urszula Dryka – Przewodnicząca,
- 2) Pani Hanna Skoczylas – Członek,
- 3) Pan Jan Chwiędacz – Członek.

W 2021 roku Zarząd Spółki był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Daria Szczepańska.

Ponadto w 2021 r. Spółka posiadała dwie prokury, tj.:

- 1) Pani Ewa Jastrzębska,
- 2) Pan Artur Wyżkiewicz.

INFORMACJE O CHARAKTERZE FINANSOWO-EKONOMICZNYM

W roku 2021 Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 0,7 mln zł, przy przychodach na poziomie 13,6 mln zł.

Od 01.01.2021 do 31.12.2021 spłacono raty kredytów inwestycyjnych w kwocie 2,59 mln zł, w tym kapitał 2,55 mln zł, a odsetki 0,04 mln zł.

Do spłaty na ostatni dzień roku pozostał kapitał w wysokości 20,0 mln zł.

W ślad za Zarządzeniem nr 0050/324/20 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 29 października 2020 r. w sprawie wprowadzenia zasad wsparcia dla podmiotów wynajmujących lokale użytkowe lub dzierżawiących bądź użytkujących nieruchomości stanowiące zasoby gminne w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, Zarząd Spółki podjął Uchwałę nr 01/2021 z dnia 29.01.2021 i 03/2021 z dnia 29.04.2021 r. o umorzeniu części opłat czynszowych za okres 01-06/2021 dla lokali użytkowych spełniających zawarte w niej warunki.

Uwzględniając wyniki analizy ekonomiczno – finansowej należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółki jest stabilna, firma nie ma problemów ze spłatą swoich zobowiązań, a kontynuacja działalności nie jest zagrożona.

W roku 2022 planuje się osiągnięcie zysku w wysokości około 300 tys. zł.

Podstawowe elementy sytuacji majątkowej Spółki:

| Pozycja bilansu | 2020 | 2021 | dynamika 2021/2020 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Aktywa trwałe | 139 788 120,47 | 154 762 129,35 | 111% |
| Aktywa obrotowe | 13 425 313,36 | 10 797 238,40 | 80% |
| | <u>153 213 433,83</u> | <u>165 559 367,75</u> | |

| Pozycja bilansu | 2020 | 2021 | dynamika 2021/2020 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kapitały własne | 108 991 654,76 | 118 718 417,80 | 109% |
| Zobowiązania | 44 221 779,07 | 46 840 949,95 | 106% |
| | <u>152 213 433,83</u> | <u>165 559 367,75</u> | |

INWESTYCJE

- Budowa budynku przy al. Bielskiej (działka nr 5573/64).** 24 lipca 2020 r. została podpisana umowa z firmą P.B. Dombud S.A. z siedzibą w Katowicach na budowę budynku. Wartość umowy to 26,882 mln zł. Planowany efekt rzeczowy to 91 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 4,2 tys. m² i lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 1 tys. m². Planowany termin zakończenia i rozliczenia inwestycji do IV kwartał 2022 r. Nadzór pełni Grzegorz Gwiazda P.B. z siedzibą w Pszczynie. Zaawansowanie finansowe robót na dzień 31 grudnia wyniosło 20,358 mln zł brutto, tj. 75,90 %.



2. **Adaptacja budynku i budowa nowego budynku przy ul. Oświęcimskiej 256 (działki nr 183/54, 184/57, 888/54).** Spółka otrzymała aportem od Gminy Tychy przedmiotowe działki, o łącznej powierzchni 4.605 m². Działki zabudowane są budynkiem po byłej szkole. Budynek wpisany jest do miejskiej ewidencji zabytków i jego adaptacja na lokale mieszkalne musi być uzgodniona z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Spółka zleciła wykonanie koncepcji adaptacji istniejącego budynku i budowy nowego. Zgodnie z koncepcją powstać może 30 lokali mieszkalnych o powierzchni 1,773 tys. m² i lokal usługowy o powierzchni 100 m² (z przeznaczeniem na przychodnię). Inwestycja została zgłoszona przez Gminę Tychy do Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych i uzyskała dofinansowanie na poziomie 8 mln zł. W wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego w formule „zaprojektuj-wybuduj” 13 kwietnia została podpisana umowa z Generalnym Wykonawcą, tj. P.B. DOMBUD S.A. z siedzibą w Katowicach. Wartość umowy wynosi 9.877.377,00 zł brutto. Planowany termin zakończenia i rozliczenia inwestycji to IV kwartał 2022 r.



Na dzień 31 grudnia 2021 r. Wykonano 100 % rozbiórki stropu, zdemontowano instalacje: elektryczne, ciepłe i sanitarne, wewnętrzną stolarkę drzwiową. Ze względu na bliskie sąsiedztwo z istniejącą zabudową wykonano ręczną rozbiórkę dachu budynku gospodarczego.

Wykonano i zatwierdzono nową koncepcję przebudowy i rozbudowy budynku oraz złożono wnioski o wydanie decyzji pozwolenie na budowę.

12 listopada 2021r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy, zaskarżoną przez właścicieli nieruchomości przy ul. Oświęcimskiej 252 i 254, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Pomimo możliwości dalszego oprostowania decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, podjęto decyzję o kontynuacji prac projektowych oraz procedowaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Ponadto w 2021 r. rozpoczęto i/lub wykonano **prace remontowe i modernizacje zasobów Spółki**. W tabeli poniżej przedstawiono zbiorczo istotne inwestycje, remonty i modernizacje rozpoczęte i/lub wykonane w 2021 r.

| Lp. | Wykonawca zadania | Przedmiot zadania | Wartość zadania |
|-----|--|--|-----------------|
| 1 | Elmax Żywicki Sp. z o.o., ul. Oświęcimska 83, 43-100 Tychy | Wykonanie instalacji oświetlenia parkowego placu zabaw na osiedlu Balbina. | 121 770,00 |
| 2 | Józef Zbijowski Zakład Remontowo-Budowlany "MALADEX", ul. Jeziorna 14, 43-241 Łąka | Remont dachu przy ul. Wyszynskiego 20. | 99 753,00 |
| 3 | Tomasz Wyrwa P.H.U., ul. Czapli 10A, 43-144 Łędziny | Wykonanie odwodnienia w budynku przy ul. Nowokościelnej 11. | 78 120,00 |
| 4 | Paradox-Pa Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, Plac Baczyńskiego 2/2, 43-100 Tychy | Wykonanie projektu modernizacji biurowca przy ul. Grota Roweckiego 42-44. | 73 800,00 |
| 5 | Przedsiębiorstwo Budowlano-Drogowe „DROKAN-1” Sp. z o. o., ul. Katowicka 198, 43-100 Tychy | Remont chodnika przy ul. Budowlanych 59. | 62 407,74 |

| | | | |
|----|--|---|-----------|
| 6 | Elmax Żywicki Sp. z o.o., ul. Oświęcimska 83, 43-100 Tychy | Wykonanie klimatyzacji PUP Tychy przy ul. Budowlanych 59. | 55 329,00 |
| 7 | Józef Zbijowski Zakład Remontowo-Budowlany "MALADDEX", ul. Jeziorna 14, 43-241 Łąka | Remont dachu w biurowcu przy ul. Budowlanych 59. | 48 348,77 |
| 8 | Sandra Kulka, Kulka Centrum Ogrodnicze, ul. Dołowa 33, 43-100 Tychy | Założenie zieleni przy ul. Budowlanych 59. | 44 582,40 |
| 9 | Jerzy Łapaj Firma Wielobranżowa Magola, ul. Begonii 4, 43-100 Tychy | Malowanie klatki schodowej przy ul. Barona 27. | 43 900,00 |
| 10 | GRADOM Spółka Cywilna Zbigniew Grad, Daniel Szojad, Witold Kubica, ul. Turkusowa 7, 43-100 Tychy | Malowanie klatki schodowej przy ul. Barona 25. | 43 500,00 |
| 11 | Józef Zbijowski Zakład Remontowo-Budowlany "MALADDEX", ul. Jeziorna 14, 43-241 Łąka | Roboty budowlane w postaci wykonania 34 obróbek blacharskich z wykonaniem spadków na balustradach balkonów wraz z malowaniem konserwacyjnym ok. 300 mb desek czołowych w budynku mieszkalnym przy ul. Hierowskiego 2-4-6. | 38 300,00 |
| 12 | GRADOM S.C. Zbigniew Grad, Daniel Szojda, Witold Kubica, ul. Turkusowa 7, 43-100 Tychy | Remont lica galerii na ostatniej kodygnacji przy ul. Bacha 2-4 ul. Barona 25-27. | 37 880,00 |
| 13 | Maciej Franta Architekt, ul. Rymera 4/6, 40-048 Katowice | Wykonanie projektu zamiennego dla budynku przy al. Bielskiej. | 36 900,00 |
| 14 | GRADOM Spółka Cywilna Zbigniew Grad, Daniel Szojad, Witold Kubica, ul. Turkusowa 7, 43-100 Tychy | Malowanie klatki schodowej ul. Trzy Stawy 3 i 9. | 34 900,00 |

| | | | |
|---------------|--|---|-------------------|
| 15 | Jerzy Łapaj Firma Wielobranżowa Magola, ul. Begonii 4, 43-100 Tychy | Remont pomieszczenia przyłącza wody i pomieszczenia wymyennikowni oraz remont schodów przy ul. Dąbrowskiego 33. | 34 809,00 |
| 16 | Zdzisław Łuc Biuro Obsługi Nieruchomości DOMENA, ul. Bajkowa 39, 43-100 Tychy | Przeglądy budowlane budynków. | 28 500,00 |
| 17 | Michał Kanclerz, Michał Kanclerz MiA Projektowanie, ul. Estetyczna 4/C3, 43-100 Tychy, | Wykonanie dokumentacji projektowej wraz z kosztorysem inwestorskim oraz STWiOR dla remontu zespołu wejściowego przy ul. Kochanowskiego 1-3, | 23 985,00 |
| 18 | Marcin Szepielak, GEOS Geodezja, ul. Południowa 15, 33-111 Koszyce Wielkie | Wykonanie inwentaryzacji architektoniczno- budowlano-geodezyjnej biurowca przy ul. Grota Roweckiego 42-44. | 22 017,00 |
| 19 | Jerzy Łapaj Firma Wielobranżowa Magola, ul. Begonii 4, 43-100 Tychy | Remont balkonów przy ul. Bacha 3/10 i 3/21. | 19 115,00 |
| 20 | Jerzy Łapaj Firma Wielobranżowa Magola, ul. Begonii 4, 43-100 Tychy | Docieplenie budynku przy ul. Hierowskiego 6. | 14 500,00 |
| 21 | Łukasz Ligas Architekci Pracownia Projektowa, ul. Krakowska 81A, 43-150 Bieruń | Wykonanie projektu remontu korytarza w parterze segmentu A budynku przy ul. Budowlanych 59 w Tychach wraz z remontem łazienki oraz zespołu wejściowego. | 14 145,00 |
| 22 | Saternus Distribution Sp. z o.o. sp. k., ul. Nowa 32, 41- 500 Chorzów | Usunięcie usterek stwierdzonych podczas rocznego przeglądu placów zabaw. | 9 784,04 |
| razem: | | | 986 345,95 |

INNE INFORMACJE

- 1) W 2021 r. działania Zarządu nadal koncentrowały się na remontach infrastruktury budynków mieszkalnych, które są najstarsze w zasobach Spółki.
- 2) W czerwcu 2021 przeprowadzono przetarg nieograniczony na ochronę i utrzymanie czystości w biurach przy ul. Budowlanych 59 i ul. Grota Roweckiego 42-22. Wygrała firma, która dotychczas świadczyła przedmiotowe usługi, tj. Protection Ochrona Mienia Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2021 r. do 30 czerwca 2022 r. Wartość umowy to 588 416,26 zł.
- 3) W czerwcu 2021 przeprowadzono przetarg nieograniczony na utrzymanie czystości i zieleni w zasobach Spółki. Wygrała firma Pogotowie Ogrodnicze Piotr Kobiela z siedzibą w Tychach. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2021 r. do 30 czerwca 2022 r. Wartość umowy to 326 948,40 zł.
- 4) Zarząd chroniąc się przed ryzykiem utraty płynności finansowej, związanej z nieterminowymi spłatami należności przez swoich najemców, stosuje zabezpieczenia w postaci kaucji zwrotnych oraz współpracuje z kancelarią prawną w celu wyegzekwowania zaległości. Z uwagi na niskie stopy redyskonta weksli NBP, których wysokość ma wpływ na oprocentowanie kredytów, Spółka nie przewiduje problemów związanych z ryzykiem kredytowym.
- 5) Jednostka planuje kontynuację rozpoczętych inwestycji budowy budynków mieszkalnych lokalami na wynajem oraz w razie możliwości pozyskania nowych gruntów, budowę kolejnych budynków.
- 6) Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju – nie dotyczy.
- 7) Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).
- 8) Spółka nie nabyła udziałów / akcji innych pomiotów.
- 9) Spółka nie nabyła udziałów / akcji własnych w badanym okresie.

Daria SZCZEPAŃSKA

PREZES ZARZĄDU

09 czerwca 2022 r.