

30 marca 2023

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: 119.078.500,00 zł



TYSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
sp. z o.o.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

za okres

01.01.2022 – 31.12.2022

INFORMACJE O CHARAKTERZE WŁASNOŚCIOWYM

Na dzień 1 stycznia 2022 r. kapitał zakładowy wynosił **105.572.500 zł**, tj. 211.145 udziałów, po 500 zł każdy, a na dzień 31 grudnia 2022 r. **119.078.500 zł**, tj. 238.157 udziałów, po 500 zł każdy. 100 % udziałów posiada Gmina Tychy. W 2022 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w następującym zakresie:

- 1) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 8 grudnia 2021 r. o kwotę 4.000.000,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym, z przeznaczeniem na budowę budynku przy al. Bielskiej103,
- 2) Uchwałą nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 28 czerwca 2022 r. o kwotę 2.275.500,00 zł, które w całości pokryte zostało aportem w postaci działek nr 4405/5, 4403/5, 1442/5, 1443/5 i 3403/5 o łącznej powierzchni 0,9479 ha przy ul. Jaśkowickiej,
- 3) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 września 2022 r. o kwotę 7.231.000,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym, z przeznaczeniem na budowę budynku przy Al. Bielskiej 103 i przy ul. Oświęcimskiej 256.

Spółka posiada 696 mieszkań z przeznaczeniem na wynajem, o łącznej powierzchni użytkowej 40.759,36 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,
✓ Al. Bielska 103-103A-103B	- 91 mieszkań.

Spółka administruje lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 18.212 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. Wyszyńskiego 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 ,
✓ Al. Bielska 103-103A-103B	- 1.025 m ² .

Ponadto Spółka posiada 445 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 94,13 %.

W 2022 roku skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco:

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

W 2022 roku Zarząd Spółki był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Daria Szczepańska.

Ponadto w 2022 r. Spółka posiadała dwie prokury, tj.:

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

INFORMACJE O CHARAKTERZE FINANSOWO-EKONOMICZNYM

W roku 2022 Spółka wypracowała wstępny zysk netto w wysokości 1,3 mln zł, przy przychodach na poziomie 15,1 mln zł.

Od 01.01.2022 do 31.12.2022 spłacono raty kredytów inwestycyjnych w kwocie 2,82 mln zł, w tym kapitał 2,23 mln zł, a odsetki 0,59 mln zł.

Do spłaty na ostatni dzień roku pozostał kapitał w wysokości 17,8 mln zł.

W związku z korzystnym wyrokiem Sądu Najwyższego dotyczącego sprawy z powództwa firmy Poźniak (dot. Axel), Spółka rozwiązała rezerwę, utworzoną w latach poprzednich na ewentualne zobowiązania, w wysokości 0,52 mln zł, co ma odzwierciedlenie w wysokości wyniku finansowego.

Pozycja bilansu	2021	2022	dynamika 2021/2020
Aktywa trwałe	154 762 129,35	167 280 349,77	108%
Aktywa obrotowe	10 797 238,40	10 443 643,89	97%
	<u>165 559 367,75</u>	<u>177 723 993,66</u>	

Pozycja bilansu	2021	2022	dynamika 2021/2020
Kapitały własne	118 718 417,80	129 553 424,33	109%
Zobowiązania	46 840 949,95	48 170 569,33	103%
	<u>165 559 367,75</u>	<u>177 723 993,66</u>	

INWESTYCJE

- Budowa budynku przy al. Bielskiej 103A-103A-103B.** 24 lipca 2020 r. została podpisana umowa z firmą P.B. Dombud S.A. z siedzibą w Katowicach na budowę budynku. 23 grudnia 2022 r. budynek został oddany do użytku. Wartość robót budowlanych wyniosła 29.210.220,52 zł. Efekt rzeczowy to 91 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4.219,38 m² i lokale usługowe o łącznej powierzchni 1.024,93 m². 2 stycznia rozpoczęło się zasiedlanie lokali mieszkalnych.



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. Efekt rzeczowy to 30 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.864 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 III kwartał 2023 r. (pierwotny termin to listopad 2022 r.). Przesunięcie terminu zakończenia inwestycji wyniknęło z przedłużającej się procedury uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenie na budowę i konieczność wykonania dodatkowych robót budowlanych. Lokale przeznaczone będą na zwiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego i zasiedlane będą przez osoby, które mają złożony wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w UM Tychy. Należy zaznaczyć, że Wykonawca inwestycji zwrócił się do Spółki z wnioskiem o waloryzację należnego wynagrodzenia o kwotę 2,913 mln zł, z zaznaczeniem, że nie jest to ostatni wniosek.



3. Budowa budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Spacerowej (działki nr 524/13 i 525/13).

20 kwietnia 2021 r. w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego podpisaliśmy umowę na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego. Termin realizacji umowy to luty 2023 r. (pierwotnie grudzień 2022 r.) Efekt rzeczowy to 34 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1,6 tys. m² i dwa lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 250 m².

4. W 2022 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 2022 r.

Lp.	Data zlecenia	Podmiot	Przedmiot	Wartość
1	8 lipiec 2022	Sylwester Brzozowski, POL BUD Sylwester Brzozowski, ul. Sokolska 80/209, 40- 087 Katowice	Remont klatek schodowych przy ul. Kochanowskiego 1-3. W trakcie realizacji – zakończenie czerwiec 2023 r.	1.257.202
2	15 marzec 2022	Sylwester Brzozowski, POL BUD Sylwester Brzozowski, ul. Sokolska 80/209, 40- 087 Katowice	Remont korytarza na parterze segmentu A budynku przy ul. Budowlanych 59 wraz z remontem łazienki oraz zespołu wejściowego.	535.097

3	20 kwiecień 2022	Grzegorz Michalski, Greg project Architektura i Budownictwo, ul. Stanisława Borodziejczyka 1a, 06-400 Ciechanów	Wykonanie dokumentacji projektowej budynku przy ul. Spacerowej w Tychach. W trakcie realizacji – zakończenie luty 2023 r. Zrealizowano na dzień 30 czerwca 2022 r. – 15.068 zł.	150.675
4	28 marzec 2022	Józef Zbijowski Zakład Remontowo-Budowlany "MALADDEX", ul. Jeziorna 14, 43-241 Łąka	Remont dachu przy ul. Edukacji 94-96.	123.861
5	3 listopad 2022	Sandra Kulka, Kulka Centrum Ogrodnicze, ul. Dołowa 33, 43-100 Tychy	Urządzenie zieleni Al. Bielska.	120.252
6	9 marzec 2022	GRADOM S.C. Zbigniew Grad, Daniel Szojda, Witold Kubica, ul. Turkusowa 7, 43-100 Tychy	Malowanie klatek schodowych ul. Bacha 3, 4.	115.560
7	14 marzec 2022	Jerzy Łapaj Firma Wielobranżowa Magola, ul. Begonii 4, 43-100 Tychy	Malowanie klatek schodowych ul. Bacha 2, 5.	113.400
8	5 maj 2022	PPE Poland Sp. z o.o., ul. Metalowców 3A, 41-600 Świętochłowice	Wykonanie placu zabaw przy budynku przy ul. Nowokościelnej 11.	46.736
9	17 marzec 2022	Zdzisław Łuc Biuro Obsługi Nieruchomości DOMENA, ul. Bajkowa 39, 43-100 Tychy	Wykonanie rocznych i pięcioletnich przeglądów budowlanych.	33.600
Razem:				2.496.383

INNE INFORMACJE

- 1) W 2022 r. działania Zarządu nadal koncentrowały się na remontach infrastruktury budynków mieszkalnych, które są najstarsze w zasobach Spółki.
- 2) W czerwcu 2022 r. przeprowadzono przetarg nieograniczony na ochronę i utrzymanie czystości w biurach przy ul. Budowlanych 59 i ul. Grota Roweckiego 42-22. Wygrała firma Zakład Usługowo-Handlowy "KONTRAKT" Sp. z o.o. Zakład Pracy Chronionej z siedzibą w Sosnowcu. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2022 r. do 30 czerwca 2023 r. Wartość umowy to 578.212,67 zł.
- 3) W czerwcu 2022 r. przeprowadzono przetarg nieograniczony na utrzymanie czystości i zieleni w zasobach Spółki. Wygrała firma Agnieszka Kasińska Firma Usługowa "AGA" z siedzibą w Łazikach Górnych. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2022 r. do 30 czerwca 2023 r. Wartość umowy to 326 948,40 zł.
- 4) W czerwcu 2022 r. przeprowadzono przetarg nieograniczony na konserwację budynków i lokali będących własnością Tyskiego TBS Sp. z o.o. oraz obsługą pogotowia lokatorskiego. Wygrała firma Jacek Ryt Zakład Remontowo-Budowlany z siedzibą w Łące. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2022 r. do 30 czerwca 2023 r. Wartość umowy to 321.170,14 zł.
- 5) 8 lipca 2022 r. podpisaliśmy umowę na za zadanie pn. „Remont klatek schodowych przy ul. Kochanowskiego 1-3”. Wykonawcą jest firma Sylwester Brzozowski POL BUD z siedzibą w Katowicach. Wartość umowy to 1,257 mln zł, a planowany termin zakończenia to czerwiec 2023 r. (pierwotnie grudzień 2022 r.)
- 6) 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.

Daria SZCZEPAŃSKA

PREZES ZARZĄDU

30 marca 2023 r.