

28 maja 2025

ul. Budowlanych 59, 43-100 Tychy

tel.: (32) 227 03 70

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

NIP: 6462312814, KRS: 0000037223 Sąd Rejonowy w Katowicach,

kapitał zakładowy: 130.738.500,00 zł



TYSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
sp. z o.o.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

za okres

01.01.2024 – 31.12.2024

INFORMACJE O CHARAKTERZE WŁASNOŚCIOWYM

Na dzień 1 stycznia 2024 r. kapitał zakładowy wynosił **124.148.500 zł**, tj. 248.297 udziałów, po 500 zł każdy, a na dzień 31 grudnia 2024 r. **130.738.500 zł**, tj. 2261.477 udziałów, po 500 zł każdy. 100 % udziałów posiada Gmina Tychy. W 2024 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w następującym zakresie:

- 1) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 16 maja 2024 r. o kwotę 3.444.500,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym, z przeznaczeniem na budowę budynku przy ul. Spacerowej 1-3,
- 2) Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 lipca 2024 r. o kwotę 3.145.500,00 zł, które w całości pokryte zostało wkładem pieniężnym, z przeznaczeniem na budowę budynku przy ul. Spacerowej 1-3.

Spółka posiada 726 mieszkań z przeznaczeniem na wynajem, o łącznej powierzchni użytkowej 42.567 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,
✓ ul. Oświęcimska 256-256A-256B	- 30 mieszkań.

Spółka administruje lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 18.312 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 ,
✓ ul. Oświęcimska 256	- 100 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 88,56 %.

W omawianym okresie skład Rady Nadzorczej wyglądał następująco:

- 1) Pani Urszula Dryka – Przewodnicząca,
- 2) Pani Hanna Skoczylas – Członek,
- 3) Pan Jan Chwiędacz – Członek (do 16 maja),
- 4) Pan Teodor Urbanik – Członek (od 17 maja).

W omawianym okresie Zarząd Spółki był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Daria Szczepańska.

Ponadto w omawianym okresie Spółka posiadała dwie prokury, tj.:

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

INFORMACJE O CHARAKTERZE FINANSOWO-EKONOMICZNYM

W roku 2024 r. Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 0,6 mln zł, przy przychodach na poziomie 19,8 mln zł.

Od 01.01.2024 do 31.12.2024 spłacono raty kredytów inwestycyjnych w kwocie 3,2 mln zł, w tym kapitał 2,7 mln zł, a odsetki 0,5 mln zł.

Do spłaty na ostatni dzień 2024 roku pozostał kapitał w wysokości 12,4 mln zł.

Podstawowe elementy sytuacji majątkowej Spółki:

Pozycja bilansu	2023	2024	dynamika 2024/2023
Aktywa trwałe	173 224 719,36	180 882 129,02	104%
Aktywa obrotowe	5 343 029,74	7 377 307,21	138%
	<u>178 567 749,10</u>	<u>188 259 436,23</u>	

Pozycja bilansu	2023	2024	dynamika 2024/2023
Kapitały własne	136 781 010,74	145 763 415,03	107%
Zobowiązania	41 786 738,36	42 496 021,20	102%
	<u>178 567 749,10</u>	<u>188 259 436,23</u>	

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.

INWESTYCJE

1. Budowa budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Spacerowej 1-3.

20 kwietnia 2021 r. w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego podpisano umowę na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego. W marcu otrzymano decyzję pozwolenie na budowę. 30 maja ogłoszono postępowanie przetargowe na wyłonienie Generalnego Wykonawcy. 9 sierpnia 2023 r. zawarta została umowa z firmą BUILDING ENTERPRISE Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wiśniowej 50 w 32-626 Jawiszowice. Pierwotna wartość umowy opiewa na kwotę 15.227.679,34 zł, a planowany termin zakończenia to II kwartał 2025 r.

30 października 2024 r. podpisano aneks zwiększający kwotę wynagrodzenia do 15.556.926,62 zł brutto oraz przedłużający termin realizacji do 30 maja 2025 r. (otrzymanie prawomocnej decyzji pozwolenie na użytkowanie).

Przesunięcie terminu zakończenia umowy wynikało z konieczności uzgodnienia prowadzenia robót z Tauron Dystrybucja, z uwagi na przebiegającą linię wysokiego napięcia 110 kV.

Zwiększenie kwoty wynagrodzenia o 329.247,28 zł wynikało z błędnie założonej przez Projektanta ilości stali. Generalny Wykonawca wycenił stal według cen jednostkowych z lipca 2023 r. (pierwotna oferta). 2 grudnia 2024 r. wystąpiono do Generalnego Projektanta z żądaniem naprawienia powstałej szkody.

Planowany efekt rzeczowy to 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.604 tys. m².



2. Budowa pięciu budynków mieszkalnych przy ul. Jaśkowskiej (działki nr 4405/5, 4403/5, 1442/5, 1443/5, 3403/5 o łącznej powierzchni 9.479 m²).

W czerwcu 2022 r. Spółka otrzymała z Gminy Tychy działki, a w roku 2023 r. zlecono wykonanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej. Zgodnie z opracowaniem na przedmiotowych działkach powstanie pięć budynków mieszkalnych (75 lokali mieszkalnych). Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie zlecone wykonanie dokumentacji projektowej.

3. W omawianym okresie rozpoczęto i/lub wykonano **prace remontowe i modernizacje zasobów Spółki.**

Lp.	Przedmiot	Wartość
1.	Roboty budowlane na elewacji biurowca w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 42-44 i ul. Cyganerii 51 wraz z zagospodarowaniem terenu.	5 469 192
2.	Roboty budowlane w toaletach segmentu "A" budynku przy ul. Budowlanych 59 w Tychach.	387 760
3.	Remont korytarza I piętra i klatki schodowej w biurowcu przy ul. Budowlanych 59 w Tychach.	331 038
4.	Remont strefy wejściowej w biurowcu przy ul. Budowlanych 59.	287 358
5.	Wykonanie odwodnienia w budynku przy ul. Wspólnej 3.	104 320
6.	Naprawa windy po zalaniu przy Al. Bielskiej 103A. Spółka otrzymana całą kwotę z ubezpieczenia.	84 552
7.	Przeglądy budowlane budynków.	51 600
8.	Opracowanie wielobranżowej dokumentacji układu drogowego i przekładek sieci przy ul. Jaśkowickiej.	49 000
9.	Remont dachu przy ul. Dąbrowskiego 33.	47 966
10.	Projekt budowlany robót budowlanych elewacji biurowca zlokalizowanego w Tychach przy ul. Budowlanych 59 wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami prawa zgód, pozwoleń i uzgodnień.	46 740
11.	Remont schodów przy ul. Hierowskiego 2-6.	45 740
12.	Remont lokali użytkowych przy ul. Hierowskiego 4C i ul. Grota Roweckiego 42-44/131 i 310.	41 500
13.	Wymiana drzwi (9 sztuk) przy Placu Zbawiciela 2.	35 610
14.	Usunięcie usterek na placach zabaw po przeglądzie rocznym.	24 997
15.	Remont balkonów przy ul. Bach 2/14 i ul. Hierowskiego 4.	19 800
	Razem:	7 027 173

INNE INFORMACJE

- 1) W omawianym okresie działania Zarządu nadal koncentrowały się na remontach infrastruktury budynków mieszkalnych, które są najstarsze w zasobach Spółki.
- 2) W czerwcu 2024 r. przeprowadzono przetarg nieograniczony na ochronę i utrzymanie czystości w biurowcach 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 2024 r. do 30 czerwca 2025 r. Wartość umowy to 794.721,32 zł. W związku z odstąpieniem od realizacji umowy przez firmę KONTRAKT z dniem 1 stycznia 2025 r., zmuszeni byliśmy zlecić świadczenie usług ochrony

i utrzymania czystości w trybie z wolnej ręki. Obecnie przygotowywane są postępowania przetargowe.

- 3) W czerwcu 2024 r. przeprowadzono przetarg nieograniczony na utrzymanie czystości i zieleni w zasobach Spółki. Wygrała firma Artur Niestój DEVEPOLER z siedzibą w Krakowie. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2024 r. do 30 czerwca 2025 r. Wartość umowy to 715.991,86 zł.
- 4) W czerwcu 2024 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 2024 r. do 30 czerwca 2025 r. Wartość umowy to 565.124,69 zł.
- 5) 24 maja 2024 r. podpisana została umowa z Grzegorz Garus FORTIS Zakład Robót Budowlanych z siedzibą w Pszczynie na zadanie pn. „Remont strefy wejściowej w biurówcu przy ul. Budowlanych 59”. Wartość umowy to 287.357,95 zł. Roboty zakończono we wrześniu 2024 r.
- 6) 19 czerwca 2024 r. podpisana została umowa z Grzegorz Boba Zakład Remontowo-Budowlany z siedzibą w Polance Wielkiej na zadanie pn. „Remont korytarza I piętra i klatki schodowej w biurówcu przy ul. Budowlanych 59 w Tychach. Wartość umowy to 331.038,21 zł. Roboty zakończono we wrześniu 2024 r.
- 7) 26 listopada 2024 r. podpisana została umowa z Grzegorz Boba Zakład Remontowo-Budowlany z siedzibą w Polance Wielkiej na zadanie pn. „Roboty budowlane w toaletach segmentu "A" budynku przy ul. Budowlanych 59 w Tychach”. Wartość umowy to 387.759,50 zł. Planowany termin zakończenia robót w marcu 2025 r.
- 8) 23 grudnia 2024 r. podpisana została umowa z INARE Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie na zadanie pn. „Roboty budowlane na elewacji biurowca w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 42-44 i ul. Cyganerii 51 wraz z zagospodarowaniem terenu”. Wartość umowy to 5.469.192,40 zł. Planowany termin zakończenia robót w grudniu 2025 r.
- 9) 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.
- 10) Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju – nie dotyczy.
- 11) Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).
- 12) Spółka nie nabyła udziałów / akcji innych pomiotów.
- 13) Spółka nie nabyła udziałów / akcji własnych w badanym okresie.