

**UCHWAŁA nr 3/2025**  
**NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW**  
**Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwa Budownictwa Społecznego**  
**Spółka z o.o. w Gliwicach ul. Warszawska 35 B**  
z dnia 26.02.2025 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr 16/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 05.07.2024 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

Działając na podstawie art. 2 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1907 z późn. zm.), Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. uchwala co następuje:

§ 1.

1. Zmienić treść § 2 ust. 2 uchwały nr 16/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 05.07.2024 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nadając mu brzmienie:  
„Wysokość miesięcznego wynagrodzenia podstawowego Prezesa Zarządu wynosi 7-krotność podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami z uwzględnieniem przepisów ustaw o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej, o ile mają zastosowanie oraz innych ustaw.”
2. Uzasadnienie uchwały stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Tekst jednolity uchwały nr 16/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 05.07.2024 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z uwzględnieniem zmiany wprowadzonej w ust. 1, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.03.2025 r.

**Przewodniczący**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**

Prezydent Miasta  
Katarzyna Kuczyńska-Budka

Protokolant:  
Dyrektor Wydziału  
Nadzoru Właścicielskiego  
Agnieszka Leszczyńska

**RADCA PRAWNY**

Rafał Wróbel  
(KT 2135)

### Uzasadnienie

Niniejszą uchwałą Zgromadzenie Wspólników Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. przyznaje Prezesowi Zarządu, na wniosek Rady Nadzorczej Spółki wyrażony w uchwale nr 1/02/2025 z dnia 25.02.2025 r., miesięczne wynagrodzenie podstawowe w wysokości 7- krotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (zwanej dalej Ustawą o wynagrodzeniach), z uwzględnieniem przepisów ustaw o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej, o ile mają zastosowanie oraz innych ustaw, tj. w wysokości innej niż określona zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o wynagrodzeniach.

Wniosek Rady Nadzorczej w zakresie przyznania Prezesowi Zarządu Spółki miesięcznego wynagrodzenia podstawowego w wysokości innej niż określona zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o wynagrodzeniach, złożony na podstawie § 2 ust. 5 Uchwały nr 16/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 05.07.2024 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., uzasadniony jest wyjątkowymi okolicznościami określonymi w art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy o wynagrodzeniach.

W przepisie tym wskazano jako wyjątkową okoliczność realizację programu inwestycyjnego znacząco przekraczającego wartość aktywów trwałych Spółki. Na dzień 31.01.2025 r. wartość aktywów trwałych Spółki to 194 856 851,66 zł.

Spółka Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gliwicach realizuje program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów trwałych. Od 1999 r. do chwili obecnej Spółka wybudowała 1207 mieszkań w systemie mieszkań komunalnych, TBS, „quasi komunalnych” i mieszkań komercyjnych, dywersyfikując i dostosowując swoją ofertę mieszkaniową do zróżnicowanych potrzeb i możliwości dochodowych mieszkańców Gliwic oraz przyciągając ofertą mieszkaniową również osoby spoza Gliwic i zachęcając je do zamieszkania w naszym mieście. Aktualnie Spółka realizuje ambitny proces inwestycyjny budowy 1000 mieszkań na terenie Miasta Gliwice w latach 2024-2029 w ośmiu lokalizacjach: przy ul. Opolskiej, ul. Dworskiej - Wiertniczej, ul. Piaskowej, ul. Myśliwskiej - św. Wojciecha, ul. Pszczyńskiej - Kujawskiej, ul. Toszeckiej, ul. Poli Gojawicyńskiej i ul. Miłej - Wierzbowej na łączną kwotę inwestycji 452 618 600,00 zł. Część z ww. inwestycji docelowo zwiększy majątek spółki, a część powiększy majątek Miasta Gliwice.

W celu zapewnienia finansowania dla planowanych zadań inwestycyjnych i domknięcia montażu finansowego na najkorzystniejszych dla Miasta warunkach, Spółka korzysta z coraz szerszej gamy dostępnych na rynku dofinansowań, elastycznie reagując na zmieniającą się na rynku mieszkaniowym sytuację geopolityczną i uwarunkowania zewnętrzne niezależne od Spółki. Aktualnie realizowane są działania związane



z możliwościami wykorzystania dofinansowań z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego zarówno dla budowy nowych budynków, jak i przedsięwzięć infrastrukturalnych, dofinansowań z KPO, dofinansowań ze środków unijnych, grantów OZE oraz preferencyjnych kredytów SBC z BGK.

Jednocześnie Spółka, aktywnie uczestnicząc w zaspokajaniu potrzeb społecznych lokalnej społeczności, nadzoruje rozbudowę szkoły podstawowej przy ul. Ligonia w Gliwicach (kwota zadania to 32 000 000,00 zł), prowadzi proces inwestycyjny nowoczesnego i ekologicznego żłobko-przedszkola przy ul. Dworskiej - Zbożowej w Gliwicach dla 218 maluszków z 9 oddziałów żłobkowych oraz 150 dzieci w wieku przedszkolnym (kwota zadania to 38 800 000,00 zł) oraz przygotowuje inwestycję przedszkola przy ul. Szafirowej w Gliwicach, które zapewni opiekę kolejnym 200 dzieciom (kwota zadania to 17 000 000,00 zł).

Dodatkowo należy zaznaczyć, że działalność na rynku mieszkaniowym, którą zajmuje się Spółka jako podmiot realizujący zadania związane z gminnym budownictwem mieszkaniowym, charakteryzuje się zmiennością polityki mieszkaniowej kraju, zmiennością polityk zarządzania środkami współfinansowania projektów dotyczących budownictwa mieszkaniowego (wraz z infrastrukturą towarzyszącą), dużym stopniem skomplikowania merytorycznego oraz wymaga od Zarządu Spółki wysokich, specjalistycznych kompetencji organizacyjnych i planistycznych.

W związku z powyższymi okolicznościami te przemawiają za przyznaniem wyższego miesięcznego wynagrodzenia podstawowego Prezesowi Zarządu Spółki.

  
Prezydent Miasta  
Katarzyna Kuczyńska-Budka

Załącznik nr 2 do uchwały nr 3/2025 NZW ZBM II TBS Sp. z o.o. z dnia 26.02.2025 r.

**UCHWAŁA nr 16/2024**  
**NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW**  
**Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwa Budownictwa Społecznego**  
**Spółka z o.o. w Gliwicach ul. Warszawska 35 B**  
z dnia 05.07.2024 r.

**w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki**  
**Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego**  
**Sp. z o.o.**

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą nr 3/2025 NZW ZBM II TBS Sp. z o.o. z dnia 26.02.2025 r.)

Działając na podstawie art. 2 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1907 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą o wynagrodzeniach, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. uchwała co następuje:

§ 1.

1. Spółka zawrze z poszczególnymi członkami Zarządu umowy o świadczenie usług zarządzania na czas pełnienia funkcji (zwane dalej Umową), z obowiązkiem świadczenia osobistego członka Zarządu, bez względu na to czy działa on w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Treść Umowy określi Rada Nadzorcza Spółki na warunkach określonych w ustawie o wynagrodzeniach oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Wynagrodzenie członków Zarządu składa się z części stałej stanowiącej miesięczne wynagrodzenie podstawowe oraz części zmiennej stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki.
2. Wysokość miesięcznego wynagrodzenia podstawowego Prezesa Zarządu wynosi 7-krotność podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami z uwzględnieniem przepisów ustaw o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej, o ile mają zastosowanie oraz innych ustaw.
3. Zobowiązuje się Radę Nadzorczą Spółki do precyzyjnego określenia kwoty miesięcznego wynagrodzenia podstawowego Prezesa Zarządu zgodnie z postanowieniami ust. 2.
4. Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia wysokości oraz określenia kwotowo miesięcznego wynagrodzenia podstawowego dla pozostałych członków Zarządu, zgodnie z niniejszymi postanowieniami oraz ustawą o wynagrodzeniach.

5. Rada Nadzorcza Spółki może wystąpić z wnioskiem do Zgromadzenia Wspólników o przyznanie Prezesowi Zarządu lub pozostałym członkom Zarządu miesięcznego wynagrodzenia podstawowego w wysokości innej niż określona zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o wynagrodzeniach, jeżeli przemawiają za tym okoliczności określone w art. 4 ust. 3 ustawy o wynagrodzeniach. Do wniosku Rada Nadzorcza dołącza pisemne uzasadnienie.

### § 3.

1. Wynagrodzenie uzupełniające członków Zarządu za rok obrotowy Spółki przyznaje Rada Nadzorcza.
2. Poziom wynagrodzenia uzupełniającego członków Zarządu za rok obrotowy Spółki zostanie określony przez Radę Nadzorczą z zastrzeżeniem że nie może on przekroczyć 50% podstawowego wynagrodzenia rocznego członka Zarządu w poprzednim roku obrotowym. Ostateczna wysokość przysługującego wynagrodzenia uzupełniającego zależy od realizacji celów zarządczych.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 upoważnia się Radę Nadzorczą do określenia od 3 do 7 szczegółowych celów zarządczych. Cele zarządcze mogą stanowić w szczególności:
  - a. osiągnięcie zaplanowanego wyniku finansowego brutto określonego w planie finansowym;
  - b. osiągnięcie albo zmiana wielkości produkcji albo sprzedaży;
  - c. wartość przychodów, w szczególności: ze sprzedaży, z działalności operacyjnej, z pozostałej działalności operacyjnej lub finansowej;
  - d. zmniejszenie strat, obniżenie kosztów zarządu lub kosztów prowadzonej działalności;
  - e. realizacja strategii lub planu restrukturyzacji;
  - f. osiągnięcie albo zmiana szczególnych wskaźników, w szczególności: rentowności, płynności finansowej, efektywności zarządzania lub wypłacalności;
  - g. realizacja inwestycji zaplanowanych w sprawozdaniu Zarządu;
  - h. zmiana pozycji rynkowej spółki, liczonej jako udział w rynku bądź według innych kryteriów lub relacji z kontrahentami oznaczonymi jako kluczowi według określonych kryteriów;
  - i. realizacja prowadzonej polityki kadrowej i wzrost zaangażowania pracowników,
  - j. realizacja planu zadań inwestycyjnych (ulepszeń) i remontów zasobu komunalnego zatwierdzonego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.
4. Zobowiązuje się Radę Nadzorczą Spółki do określenia wśród celów zarządczych, o których mowa w ust. 2, jednego celu dotyczącego realizacji zadania publicznego.
5. Upoważnia się Radę Nadzorczą do określenia poszczególnych wag celów zarządczych w granicach 10% - 35 % oraz obiektywnych i mierzalnych kryteriów ich realizacji i rozliczania, uwzględniając, że waga celu zarządczego dotyczącego realizacji zadania publicznego wynosi 25 %.
6. Zarząd Spółki przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z realizacji celów Zarządczych za dany rok obrotowy.
7. Spełnienie warunków przyznania poszczególnym członkom Zarządu wynagrodzenia uzupełniającego za dany rok obrotowy, stwierdza uchwałą Rada Nadzorcza w oparciu o zweryfikowane przez biegłych sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z realizacji celów zarządczych oraz inne dokumenty, stanowiące podstawę oceny realizacji wyznaczonych celów. Na tej podstawie Rada Nadzorcza określa precyzyjnie kwotę przyznawanego wynagrodzenia uzupełniającego dla poszczególnych członków Zarządu wraz z jej uzasadnieniem, przy czym w przypadku sprawowania mandatu przez członka Zarządu tylko przez część danego roku obrotowego, wysokość wynagrodzenia uzupełniającego przysługującego za ten rok jest ustalana z uwzględnieniem okresu sprawowania funkcji członka Zarządu w takim roku obrotowym. Rada Nadzorcza zobowiązana jest dołączyć przedmiotową uchwałę wraz z uzasadnieniem do oceny sprawozdania Zarządu Spółki przedstawianej Zwyczajnemu Zgromadzeniu Wspólników.



8. Wynagrodzenie uzupełniające przysługuje danemu członkowi Zarządu po zatwierdzeniu sprawozdania zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzieleniu absolutorium z wykonania przez niego obowiązków przez Zgromadzenie Wspólników.
9. Wypłata części wynagrodzenia uzupełniającego może zostać odroczone w czasie, na okres nie przekraczający 12 miesięcy, zależnie od spełnienia w określonym terminie warunków zgodnie z wyznaczonymi celami zarządczymi, wówczas ta część wynagrodzenia uzupełniającego może być wypłacana w całości albo w części na koniec okresu rozliczeniowego.
10. Wynagrodzenie uzupełniające jest przeliczane proporcjonalnie w zależności od liczby dni świadczenia usług przez członków Zarządu w danym roku obrotowym.
11. Wygaśnięcie mandatu w trakcie albo po upływie roku obrotowego ocenianego pod względem wykonania celów zarządczych nie powoduje utraty prawa do wynagrodzenia uzupełniającego, którego wysokość w takiej sytuacji jest ustalana zgodnie z ust. 10.

#### § 4.

1. W Umowie zawarte zostaną także postanowienia w zakresie:
  - a. obowiązku informowania przez członka Zarządu o zamiarze pełnienia funkcji w organach innej spółki handlowej,
  - b. obowiązku informowania o nabyciu akcji lub udziałów w innej spółce handlowej z wyłączeniem obowiązku informowania o nabywaniu akcji dostępnych w obrocie giełdowym lub na pozagiełdowych rynkach regulowanych,
  - c. zakazu pobierania przez członków Zarządu Spółki wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka organu w spółkach zależnych od Spółki w ramach Grupy kapitałowej w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.
2. Umowa może przewidywać zakaz pełnienia funkcji w organach innej spółki handlowej lub wprowadzać inne ograniczenia dotyczące działalności członka Zarządu.
3. Upoważnia się Radę Nadzorczą do określenia zakazów i ograniczeń, o których mowa w ustępie 1 i 2, obowiązków sprawozdawczych z ich wykonania oraz sankcji za nienależyte wykonanie.

#### § 5.

Członkom Zarządu przysługuje prawo do korzystania z określonych urządzeń i zasobów stanowiących mienie Spółki w zakresie niezbędnym do wykonania Usług. Szczegóły w tym zakresie określi Rada Nadzorczą w Umowie, w tym także limity albo sposób ich określania dotyczące kosztów, jakie Spółka ponosi w związku z udostępnieniem i wykorzystywaniem urządzeń i zasobów przez członka Zarządu do celów służbowych.

#### § 6.

1. Okres wypowiedzenia Umowy jest nie dłuższy niż 3 miesiące. Konkretny termin wypowiedzenia określi w Umowie Rada Nadzorczą Spółki.
2. W przypadku wygaśnięcia mandatu, w szczególności na skutek upływu kadencji, śmierci, odwołania lub złożenia rezygnacji Umowa rozwiązuje się z ostatnim dniem pełnienia funkcji bez okresu wypowiedzenia i konieczności dokonywania dodatkowych czynności.
3. Członkom Zarządu może przysługiwać prawo do odprawy w wysokości trzykrotności części stałej wynagrodzenia danego członka Zarządu. O przyznaniu odprawy decyduje Rada Nadzorczą Spółki. Warunkami jakie muszą zostać spełnione, aby odprawa mogła zostać przyznana są:
  - a. rozwiązanie albo wypowiedzenie Umowy przez Spółkę z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków z niej wynikających,
  - b. pełnienie funkcji w zarządzie Spółki przez co najmniej 12 miesięcy przed rozwiązaniem Umowy.

4. Odprawa, o której mowa w ust. 3 nie przysługuje członkom Zarządu w przypadku:
  - a. zmiany funkcji pełnionej przez Zarządzającego w składzie Zarządu,
  - b. powołania zarządzającego na kolejną kadencję Zarządu,
  - c. objęcia funkcji członka zarządu w spółce w ramach Grupy Kapitałowej,
  - d. rezygnacji z pełnienia funkcji.

#### § 7.

1. Rada Nadzorcza za zgodą Zgromadzenia Wspólników może zawrzeć z członkiem Zarządu umowę o zakazie konkurencji obowiązującym po ustaniu pełnienia funkcji, przy czym może być ona zawarta jedynie w przypadku pełnienia funkcji przez członka Zarządu przez okres co najmniej 3 (trzech) miesięcy.
2. Zawarcie umowy o zakazie konkurencji po rozwiązaniu lub wypowiedzeniu umowy o świadczenie usług zarządzania jest niedopuszczalne.
3. Okres zakazu konkurencji nie może przekroczyć 6 (sześciu) miesięcy po ustaniu pełnienia funkcji przez członka Zarządu.
4. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez członka Zarządu umowy o zakazie konkurencji będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej na rzecz Spółki, nie niższej niż wysokość odszkodowania przysługującego za cały okres zakazu konkurencji.
5. Zakaz konkurencji przestaje obowiązywać przed upływem terminu, na jaki została zawarta umowa o zakazie konkurencji, w razie podjęcia się pełnienia przez członka Zarządu funkcji w innej spółce, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 7 Ustawy o wynagrodzeniach.

#### § 8.

1. Uchyla się uchwałę nr 1/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 16.05.2017 r. z późniejszymi zmianami w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. W zakresie ustalania części zmiennej wynagrodzenia członków Zarządu niniejsza uchwała ma zastosowanie po raz pierwszy do ustalenia części zmiennej wynagrodzenia członków Zarządu za okres rozpoczynający się 1.01.2024 r

#### § 9.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca  
Katarzyna Kuczyńska-Budka