

**Uzasadnienie do uchwały nr 6/2025  
z dnia 25 kwietnia 2025 r.  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
Towarzystwo Budownictwa Społecznego  
„TWÓJ DOM” Sp. z o.o. w Rybniku**

Na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 roku o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego ustala się z uwzględnieniem skali działalności spółki, mierzonej wartością jej aktywów, osiąganych przychodów i wielkością zatrudnienia, w jednym z dwóch ostatnich lat obrotowych. Zgodnie z art. 4 ust. 3 ww. ustawy, wysokość wynagrodzenia stałego uzyskiwanego przez członka zarządu może być ustalona na innym poziomie niż wynikający z ogólnych zasad ustawowych, o ile przemawiają za tym wyjątkowe okoliczności dotyczące spółki albo rynku, na którym ona działa. Ustawa wprost wymienia katalog okoliczności uzasadniających zmianę wysokości wynagrodzenia, tj. w szczególności, jeżeli spółka:

- 1) realizuje program konsolidacji spółek należących do jej grupy kapitałowej, prowadzący do znacznej 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 niepodlegających zwrotowi środków z pomocy udzielanej przez państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) lub środków pochodzących z innych źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Katalog ten ma jednak charakter otwarty, co oznacza, iż zmiana wysokości wynagrodzenia może być również uzasadniona innymi, szczególnymi okolicznościami, które nie zostały enumeratywnie wskazane w katalogu ustawowym.

Obecne parametry implikujące wysokość wynagrodzenia Członka Zarządu – Prezesa Zarządu Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TWÓJ DOM” Sp. z o.o. w Rybniku przedstawiają się następująco:

- 1) suma aktywów bilansu Spółki sporządzonego na koniec 2024 roku wyniosła 115.387.536,34 zł,
- 2) roczny obrót netto ze sprzedaży towarów, wyrobów i usług oraz operacji finansowych na koniec 2024 roku wyniósł 1.937.980,05 zł,
- 3) średnioroczne zatrudnienie w Spółce w roku 2024 wyniosło 4,83 etatów.

Spółka spełnia kryteria określone w art. 4 ust.2 pkt 1 ww. ustawy.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TWÓJ DOM” Sp. z o.o. w Rybniku powstała w 2021 roku. Od początku swojej działalności Spółka zrealizowała trzy inwestycje budowlane na nieruchomościach położonych przy ulicach: gen. Hallera, gen. Okulickiego i Sztolniowej w Rybniku o łącznej wartości blisko 100 milionów złotych. Obecnie Spółka w swoich zasobach posiada 192 mieszkania. Na szczególną uwagę zasługuje inwestycja przy ul. gen. Hallera. Jest to kompleks 80 mieszkań i 8 lokali usługowych. Inwestycja

ta została dostrzeżona, wyróżniona na tle innych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i nominowana do prestiżowych konkursów.

Istotą działalności Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TWÓJ DOM” Sp. z o.o. w Rybniku jest realizacja programów inwestycyjnych o dużym znaczeniu dla rozwoju mieszkalnictwa na terenie Miasta Rybnika. W celu realizacji zadań Spółka korzysta z zewnętrznych, preferencyjnych źródeł finansowania inwestycji. W najbliższych latach Zarząd Spółki planuje przygotować kilka nowych inwestycji. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TWÓJ DOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Rybniku uchwałą nr 19/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. wyraziło zgodę na rozpoczęcie prac związanych z przygotowaniem inwestycji przy ul. Rzeczej w Rybniku. Trwają prace nad zmianą MPZP. W najbliższym czasie planowane jest określenie docelowego zakresu inwestycji, przygotowanie gruntów, wykonanie podziałów geodezyjnych oraz sporządzenie koncepcji zagospodarowania i dokumentacji projektowej dla tego obszaru.

Spółka realizuje program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów trwałych. Zakres już realizowanych przez Spółkę w roku 2025 przedsięwzięć inwestycyjnych, jak i planowanych w kolejnych latach wymaga zapewnienia profesjonalnego, sprawnego oraz efektywnego systemu zarządzania. Zważyć należy na fakt, iż Członek Zarządu Spółki – Prezes Zarządu jako dysponent środków finansowych zarówno własnych, jak i pozyskiwanych systematycznie ze źródeł zewnętrznych w przyszłości, ponosić będzie odpowiedzialność nie tylko za pozyskanie tych środków, ale również za współpracę i negocjacje z podmiotami zewnętrznymi, nadzór nad realizacją obowiązków wynikających z przepisów prawa, jak i umów o finansowanie oraz za ich prawidłowe rozliczenie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że przedsięwzięcia inwestycyjne już realizowane, jak i planowane na najbliższe lata cechują się wysokim stopniem skomplikowania, zwłaszcza pod względem organizacyjnym. Obecna polityka Spółki zakłada systematyczne zwiększanie efektywności jej funkcjonowania, co pozwoli kontynuować efektywny, zrównoważony wzrost i wzmocnić skalę oddziaływania Spółki na lokalną społeczność, jej komfort życia w ścisłej współpracy z lokalnym samorządem.

Biorąc pod uwagę skalę podejmowanych działań inwestycyjnych za uzasadnione należy uznać ukształtowanie wynagrodzenia w części stałej w sposób odmienny niż wynika to z zasad ogólnych ustawy.

Przy ocenie skali działalności inwestycyjnej Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TWÓJ DOM” Sp. z o.o. w Rybniku w najbliższych latach, na potrzeby ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, koniecznym jest odniesienie się do skali tych projektów na rynku lokalnym i ich znaczenie dla lokalnej społeczności. W tym stanie rzeczy, w celu zagwarantowania możliwości skutecznej realizacji zadań przez Spółkę w krótkiej i długiej perspektywie czasowej, Spółka musi oferować wynagrodzenie dla Członka Zarządu na poziomie rynkowym. W szczególności dotyczy to wynagrodzenia Prezesa Zarządu, który zarządza Spółką i odpowiada za wykonanie powierzonych jej zadań. Osiągnięcie tego celu wymaga ustalenia wynagrodzenia dla Członków Zarządu – Prezesa Zarządu na poziomie wyższym niż wynika to z zasad ogólnych ustawy.

W świetle powyższych faktów określenie części stałej wynagrodzenia Członka Zarządu, tj. Prezesa Zarządu Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TWÓJ DOM” Sp. z o.o. w Rybniku na innym poziomie, niż wynikający z ogólnych zasad ustawowych wynikających z art. 4 ust. 2 ustawy, jest w ocenie Zgromadzenia Wspólników nie tylko w pełni uzasadnione, ale będzie także odpowiadać skali oraz specyfice działalności operacyjnej podjętej przez Spółkę.

Za Miasto Rybnik.....

