



Tychy, dnia 11 sierpnia 2025 r.

L.DzS/268/08/2025/DFK

Szanowny Pan

Michał Kasperczyk

**Przewodniczący Komisji Finansów
Publicznych**

Wydział Obsługi Rady Miasta Tychy

Urząd Miasta Tychy

Al. Niepodległości 49

43-100 Tychy

Szanowny Panie Przewodniczący

W odpowiedzi na pismo znak: DUR.0015.1.4.2025.KFP z dnia 27 czerwca 2025 r. przekazuję w załączeniu *Materiały na posiedzenie Komisji Finansów Publicznych Rady Miasta Tychy w dniu 26 sierpnia 2025 r.* obejmujące Sprawozdanie z działalności „Śródmieście” Sp. z o.o.

Z poważaniem


Anna Bebko

Śródmieście Sp. z o.o., 43-100 Tychy
al. Marszałka Piłsudskiego 12
tel. 32 325 72 11, 32 325 72 30
biuro@srodmiescie.tychy.pl
www.srodmiescie.tychy.pl

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS: 0000149703; NIP: 646-23-71-001
REGON: 276063392
Kapitał zakładowy: 61.638.000,00 zł



ŚRÓDMIEŚCIE

**Materiały na posiedzenie
KOMISJI FINANSÓW PUBLICZNYCH
RADY MIASTA TYCHY
w dniu 26 sierpnia 2025 r.**

Działalność i finanse

„ŚRÓDMIEŚCIE” Sp. z o.o.

01.01.2025 r. – 30.06.2025 r.

Tychy, sierpień 2025 r.

Spis treści:

I. Informacje o charakterze własnościowym	str.3
II. Informacje o charakterze finansowo-ekonomicznym	str.5
1. analiza porównawcza wyników za lata 2020 – 2025	
2. podstawowe elementy sytuacji majątkowej Spółki	
3. przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	
4. pozostałe przychody operacyjne	
5. przychody finansowe	
6. koszty działalności operacyjnej	
7. pozostałe koszty operacyjne	
8. koszty finansowe	
III. Przedmiot działalności Spółki	str.9
1. zarządzanie nieruchomościami	
2. działalność w zakresie telekomunikacji	
3. działalność wydawnicza	
4. działalność reklamowa	
5. działalność szkoleniowa	
IV. Inwestycje remonty i modernizacje	str.16

I. INFORMACJE O CHARAKTERZE WŁASNOŚCIOWYM

Na dzień 30 czerwca 2025 r. r. kapitał zakładowy wynosił 61 638 000,00 zł tj. 122 993 udziałów po 500,00 zł każdy. 100% udziałów posiada Gmina Miasta Tychy.

Spółka jest administratorem 51 nieruchomości gruntowych, położonych w Tychach przy:

- al. Jana Pawła II – 49 074 m²
- ul. Dąbrowskiego – 36 831 m²
- al. Piłsudskiego – 24 946 m²
- ul. Uczniowska – 12 921 m²
- al. Bielska – 5 268 m²
- al. Niepodległości – 3 391 m²
- ul. Kopernika – 2 711 m²
- ul. Ciasna – 1 248 m²

Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych wynosi **136 390 m²**.

Spółka administruje nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi. Nieruchomości zlokalizowane są:

- al. M. Piłsudskiego 8 – 14 758 m² - własność
- al. M. Piłsudskiego 12 – 5 546 m² – własność
- al. Bielska plac targowy – 5 268 m² - własność
- al. Bielska plac meblowy – 2 730 m² - *dzierżawa gruntu - Gmina Miasta Tychy*
- al. Niepodległości 32 – 2 323 m² - własność
- ul. Ciasna 3 – 1 290 m² - własność
- ul. Kapicy – 360 m² – *zajęcie pasa drogowego - Gmina Miasta Tychy*

Łączna powierzchnia nieruchomości własnych wynosi **29 185 m²**

Łączna powierzchnia nieruchomości dzierżawionych wynosi **3 090 m²**

Ponadto Spółka posiada miejsca parkingowe, które zlokalizowane są:

- al. Piłsudskiego 8 - 171 miejsc
- ul. Uczniowska - 124 miejsca
- al. Piłsudskiego 12 - 48 miejsc

Łącznie **343** miejsca

W dniu 27.06.2025 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Śródmieście na którym udzielono Prezesowi Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania obowiązków za rok 2024.

Ponadto w tym dniu powołano na kolejną kadencję do składu Rady Nadzorczej Pana Igora Śmietańskiego.

Skład Rady Nadzorczej na 30.06.2025 r.

- Igor Śmietański
- Bogdan Białowas

Zarząd jednoosobowy od 01.07.2020 r.:

- Katarzyna Płak

Prokura samoistna

- Alina Bebko
- Filip Szulc

II. INFORMACJE O CHARAKTERZE FINANSOWO - EKONOMICZNYM

Na 30.06.2025 r. Spółka poniosła stratę netto w wysokości 214 610,42 zł, przy przychodach na poziomie 6 503 703 zł.

Stratę w wysokości 333 172,10 zł odnotowano na podstawowej działalności Spółki, przy czym niewątpliwy wpływ na jej wysokość miał utrzymujący się nadal wysoki poziom kosztów usług podstawowych. Zauważyć jednak należy, że sumarycznie wynik jest lepszy z porównywalnym okresem roku poprzedniego, odnotowanego w tym segmencie o kwotę **26 748,92 zł** (niższa strata).

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.

1. Analiza porównawcza wyników za lata 2020 – 2025

Zestawienie uzyskanych wyników z podstawowej działalności oraz przychody ze sprzedaży majątku i wartość nakładów inwestycyjnych w zł						
Za okres	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży	3 456 857,38	3 739 438,54	4 785 285,90	5 607 412,60	5 656 286,09	6 309 266,27
Koszty działalności operacyjnej	4 922 413,17	4 624 244,28	5 259 754,11	6 069 788,00	6 016 207,11	6 642 438,37
Zysk (strata) ze sprzedaży	(-)1 465 555,79	(-) 884 805,74	(-) 474 468,21	(-) 462 375,40	(-) 359 921,02	(-) 333 172,10
Wynik netto ze sprzedanego majątku	1 710 562,83	39 944,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody ogółem	6 068 133,66	3 884 093,15	4 846 966,95	5 769 555,75	5 804 398,80	6 503 705,93
Koszty ogółem	5 515 522,67	4 629 232,98	5 295 226,51	6 139 232,01	6 070 240,94	6 684 820,35
Wynik finansowy brutto ogółem	552 610,99	(-) 745 139,83	(-) 448 259,56	(-) 369 676,26	(-) 265 842,14	(-) 181 114,42
Przychody netto ze sprzedaży majątku	2 280 951,50	48 943,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własnych sprzedanego majątku	570 388,67	8 998,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik na majątku	1 710 562,83	39 944,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość nakładów inwestycyjnych	44 310,64	122 500,00	175 359,28	607 297,86	70 903,23	291 692,72

Strata ze sprzedaży na działalności operacyjnej w analizowanym okresie 6 lat ma stałą tendencję malejącą – z roku na rok jest niższa. Od roku 2020 uległa zmniejszeniu ponad 4-krotnie.

Spółka co roku ponosi nakłady inwestycyjne mające na celu utrzymanie obiektów na należytym poziomie oraz podwyższanie ich standardu i funkcjonalności.

2. Podstawowe elementy sytuacji majątkowej Spółki

Pozycja bilansu	30.06.2025 r.
Aktywa trwałe	59 451 772,70
Aktywa obrotowe	4 922 808,45
Razem	64 374 581,15
Pozycja bilansu	30.06.2025 r.
Kapitały własne	57 049 521,15
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 325 060,00
Razem	64 374 581,15

3. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Wyszczególnienie	Wykonanie 30.06.2024 r. w zł	Plan 30.06.2025 r. w zł	Wykonanie 30.06.2025 r. w zł
Dzierżawa gruntów	329 142,87	464 098,00	470 704,51
Najem lokali biurowych i oświatowych	1 374 648,46	1 722 402,00	1 655 397,60
Najem stanowisk handlowych	3 440 482,28	3 502 516,00	3 637 304,93
Działalność reklamowa	356 067,44	369 669,00	377 077,41
Działalność światłowodowa	155 945,04	163 666,00	163 781,84
Działalność szkoleniowa	0,00	0,00	4 999,98
RAZEM	5 656 286,09	6 222 351,00	6 309 266,27

4. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Wykonanie 30.06.2024 r. w zł	Plan 30.06.2025 r. w zł	Wykonanie 30.06.2025 r. w zł
Wpłaty dłużników objętych odpisem aktualizującym	14 233,20	7 200,00	1 428,70
Dotacje z PUP	0,00	0,00	7 836,21
Kary nałożone wykonawcom usług	4 075,34	3 000,00	200,00
Zarachowana z przychodów przyszłych okresów rata dotycząca WSZiNS	56 374,94	56 375,00	56 374,92
Zwrot kosztów postępowania sądowego – dłużnicy oddani do sądu	3 041,07	6 000,00	315,42
Czynsz dzierżawny MZIUM za okres 22.05.2023 r.-30.06.2025 r.	0,00	0,00	47 616,92
Inne przychody operacyjne (pożytki części wspólnej, zaokrąglenia i inne)	8 360,80	15 325,00	9 534,55
RAZEM	86 085,35	87 900,00	123 306,72

5. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Wykonanie 30.06.2024 r. w zł	Plan 30.06.2025 r. w zł	Wykonanie 30.06.2025 r. w zł
Odsetki od nieterminowych wpłat kontrahentów	10 870,03	3 000,00	2 523,14
Odsetki od środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie umowy z TAURON	4 734,24	0,00	0,00
Odsetki od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i koncie oszczędnościowym OKO	46 246,09	29 400,00	31 801,80
Inne (zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych przy wniesieniu aportu)	177,00	0,00	36 808,00
RAZEM	62 027,36	32 400,00	71 132,94

6. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Wykonanie 30.06.2024 r. w zł	Plan 30.06.2025 r. w zł	Wykonanie 30.06.2025 r. w zł
Amortyzacja	657 137,64	675 261,00	681 280,29
Zużycie materiałów i energii	1 728 845,08	1 806 325,00	1 915 372,75
Usługi obce	1 393 969,89	1 841 611,00	1 671 825,81
Podatki i opłaty	668 105,11	686 910,00	683 651,10
Wynagrodzenia	1 227 899,32	1 344 658,00	1 366 185,92
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	245 013,91	264 868,00	250 642,77
Pozostałe koszty rodzajowe	95 236,16	74 656,00	73 479,73
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0
RAZEM	6 016 207,11	6 694 289,00	6 642 438,37

7. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Wykonanie 30.06.2024 r. w zł	Plan 30.06.2025 r. w zł	Wykonanie 30.06.2025 r. w zł
Odpisy aktualizujące należności – spisanie w koszty należności	38 677,30	0,00	0,00
Darowizny	0,00	0,00	2 000,00
Koszty postępowania sądowego – sprawa Moniki Wrona	0,00	0,00	7 902,00
Koszty obsługi wierzytelności – dłużnicy oddani do sądu	3 089,89	7 800,00	83,88
Refaktura czynszu dzierżawnego gruntu pobieranego przez UM Tychy	0,00	0,00	20 645,21
Pozostałe koszty operacyjne (m.in. pożytki części wspólnej, przebiegowania, inne)	12 266,64	4 500,00	11 593,77
RAZEM	54 033,83	12 300,00	42 224,86

8. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Wykonanie 30.06.2024 r. w zł	Plan 30.06.2025 r. w zł	Wykonanie 30.06.2025 r. w zł
Odsetki publicznoprawne i od nieterminowych zapłat zobowiązań i inne	0,00	60,00	157,12
RAZEM	0,00	60,00	157,12

III. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1. Zarządzanie nieruchomościami

1) wynajem powierzchni handlowych

Spółka prowadzi najem powierzchni handlowych na dwóch obiektach: al. Piłsudskiego 8 (Tyskie Hale Targowe) i al. Bielska (Targowisko Miejskie).

Tyskie Hale Targowe

Powierzchnia użytkowa - **14 758,38 m²**, w tym

- główna hala targowa – 9 002,00 m²
- pawilony dobudowane do hali głównej – 632,00 m²
- zewnętrzne pawilony handlowe - 5 124,38 m²
- powierzchnia przeznaczona do najmu – 7 646 m²
- powierzchnia wynajęta – 6 821,15 m²

Przychody z tytułu najmu powierzchni w Tyskich Halach Targowych w I półroczu 2025 wyniosły 3 235 426,86 zł, natomiast koszty utrzymania obiektu wyniosły 3 722 355,48 zł.

Strata na obiekcie spowodowana jest przede wszystkim zmianami na rynku preferencji konsumentów takich jak: trendy produktów i usług, działań konkurencji, sprzedaż internetowa oraz powstawanie małych i dużych centrów handlowych, w których funkcjonują przede wszystkim tzw. „sieciówki” - ma związek z dużo niższymi cenami towarów dla kupujących.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w 2020 roku funkcjonowały 2 122 targowiska stałe. Dane pokazują, że 20 lat wcześniej było ich jedynie 250 więcej. O ile liczebność targowisk zmalała

nieznacznie, to niepokoić może jednak niestabilna i zmieniająca się na niekorzyść struktura demograficzna targowisk. Szacuje się, że około 25–30 procent kupców na targowiskach to osoby w wieku emerytalnym. Na niektórych targowiskach już obecnie osoby te stanowią ponad połowę sprzedających. Jednocześnie nowych sprzedawców w młodszym wieku przybywa niewiele. Jeśli obecny trend się nie zmieni, to przypuszcza się, że w 2032 roku aż 60 procent osób będzie w wieku emerytalnym. Przerwana wymiana pokoleniowa, wynikająca z braku zainteresowania prowadzeniem działalności targowej przez osoby młode, może w perspektywie najbliższych lat skutkować zapaścią demograficzną. Obecnie jest to największe zagrożenie, z jakim zmierzyć się musi handel na targowiskach. Jeśli ze względu na wiek znaczna część sprzedających zrezygnuje z prowadzenia działalności, wywoła to szereg negatywnych konsekwencji. Przede wszystkim pogorszeniu ulegnie oferta targowisk, co w efekcie zmniejszy ich konkurencyjność wobec sklepów i marketów.

Dużym wyzwaniem jest pozyskanie najemców na I piętrze hali głównej oraz pasażach zewnętrznych, które to lokale są przystosowane pod handel art. przemysłowymi typu odzież, art. gospodarstwa domowego, obuwie itp. Starając się pozyskać nowych kontrahentów zmieniono Charakter najmu w części I piętra hali głównej. Głównymi najemcami są przedsiębiorcy prowadzący działalność usługową min.: siłownia sportowa, salon kosmetyczny, stylizacja paznokci, szkoła tańca oraz gastronomia.

Dodatkowo prowadzony jest aktywnie profil na fanpage Tyskie Hale Targowe oraz strona internetowa www.tyskiehaletargowe.pl, na których oprócz budowy wizerunku atrakcyjnego miejsca do prowadzenia działalności zamieszczane są informacje między innymi o ofercie najmu poszczególnych stanowisk oraz organizowanych wydarzeniach. Ponadto przy wynajmie długoterminowym Spółka oferuje atrakcyjne rabaty w opłacie czynszowej w ramach licznych promocji. Na dzień 30.06.2025 r. aktywne są następujące programy promocyjne, mające na celu zwiększenie ilości najemców:

1. **„Czynsz za 1 zł”** - przy umowie najmu na okres co najmniej 12 miesięcy pierwszy czynsz za stanowisko handlowe wynosi 1,00 zł netto, odpowiednio przy umowie najmu na okres co najmniej 24 miesięcy dwa miesiące czynszu za 1 zł.
2. **„Najem 3+”** - program skierowany do obecnych najemców Tyskich Hal Targowych, którzy na dzień składania wniosku posiadają co najmniej trzy stanowiska handlowe. Umożliwia ona uzyskanie rabatu na nowo wynajęte stanowiska (nieużytkowane przez najemcę w ciągu ostatnich 12 miesięcy): 30% na pierwsze, 40% na drugie i 50% na trzecie, przez okres 12 miesięcy,
3. **„Wsparcie na start”** - przy umowie najmu na okres co najmniej 24 miesięcy pierwszy czynsz za stanowisko handlowe wynosi 1,00 zł netto, dwa kolejne miesiące czynsz za stanowisko handlowe wynosi 50% stawki czynszowej wynikającej z obowiązującego cennika.

Duże natomiast zainteresowanie jest na parterze hali głównej, gdzie w 90% prowadzony jest handel artykułami spożywczymi, warzywami oraz wyrobami mięsnymi. Na parterze hali głównej najem stanowisk jest wykorzystany w 100%. W sytuacji rezygnacji danego najemcy z powierzchni najmu ogłaszane są konkursy i licytacje.

Oprócz najmu samych stanowisk handlowych, Spółka prowadzi również płatny najem powierzchni na parkingu przynależnym do Tyskich Hal Targowych od strony ul. Uczniowskiej. Przychód z tej działalności do dnia 30.06.2025 r. wyniósł 6 746,72 zł netto.

Spółka poszukując nowych źródeł przychodu, jak również mając na względzie potrzeby najemców oraz okolicznych mieszkańców w 2024 r. podjęła decyzję o budowie 12 garaży, które następnie będą wynajmowane komercyjnie. Planowane zakończenie inwestycji to IV kwartał 2025 r.

Targowisko Miejskie

Powierzchnia użytkowa – **8 358 m²**, w tym

- plac targowy o powierzchni 5 268 m², będący własnością Spółki,
- pas drogowy o łącznej powierzchni 360 m² – dzierżawiony od Gminy Miasta Tychy,
- plac meblowy o łącznej powierzchni 2 730 m² – dzierżawiony od Gminy Miasta Tychy.

Handel na terenie Targowiska Miejskiego odbywa się cyklicznie w środy oraz soboty.

Przychody z tytułu najmu powierzchni na Targowisku Miejskim na 30.06.2025 r. wyniosły 401 878,07 zł, natomiast koszty utrzymania obiektu wyniosły 396 555,12 zł.

W związku z pogarszającym się stanem technicznym straganów na terenie obiektu, poszukuje się regularnie możliwości zewnętrznego sfinansowania inwestycji polegającej na wymianie straganów, budowie kanalizacji deszczowej oraz poprawie estetyki obiektu. Obecny, szacunkowy koszt inwestycji to kwota ponad 5 600 000 zł. W kwietniu br. złożony został wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie niskooprocentowanej pożyczki, która pokryłaby w części koszt planowanej inwestycji. Na dzień dzisiejszy oczekuje się decyzji w sprawie złożonego wniosku.

2) Działalność z tytułu najmu powierzchni biurowych, usługowych i oświatowych

Budynek przy al. M. Piłsudskiego 12

Spółka posiadając 93,61% udziałów w częściach wspólnych nieruchomości przy al. Piłsudskiego 12, tworzy wspólnotę lokalową wraz ze Związkiem Harcerstwa Polskiego Chorągwi Śląskiej - Hufiec Ziemi Tyskiej, który posiada 6,39% udziałów. Na mocy umowy zawartej pomiędzy właścicielami, Spółka pełni funkcję Zarządcy części wspólnych nieruchomości.

W budynku znajdują się siedziba Śródmieście Sp. z o.o. oraz pomieszczenia należące do współwłaściciela – Związek Harcerstwa Polskiego.

Powierzchnia użytkowa - **5 545,67 m²**, w tym:

- powierzchnia przeznaczona do najmu – 3 903,90 m²
- powierzchnia wynajęta – 3 562,88 m²
- Śródmieście – 503,14 m²
- ZHP - 335,33 m²

Ponadto do nieruchomości przynależy parking z indywidualnymi, 60. miejscami postojowymi. Parking znajduje się na działce o powierzchni 2 951 m². Miejsca parkingowe wynajmowane są komercyjnie.

Przychody z tytułu najmu powierzchni w obiekcie przy al. Piłsudskiego 12 na 30.06.2025 r. wyniosły 1 110 775,71 zł, natomiast koszty utrzymania wyniosły 1 032 124,46 zł.

Budynek przy al. Niepodległości 32

W budynku prowadzona jest działalność edukacyjno-oświatowa. Znajdują się tu żłobek, przedszkole, poradnia psychologiczno-pedagogiczna oraz Niepubliczne Technikum Kolejowe.

Powierzchnia użytkowa - **2 322,7 m²**, w tym:

- aula i pomieszczenia przynależne - 362,5 m²
- powierzchnia przeznaczona do najmu – 1 735,16 m²
- powierzchnia wynajęta – 1 735,16 m²

Obiekt posiada aulę, która pomieścić może ponad 300 osób, wyposażoną w system nagłośnienia. Spółka oferuje możliwość współpracy oraz udostępnienia obiektu firmom prowadzącym w szczególności działalność edukacyjną i szkoleniową oraz innym instytucjom, placówkom i zakładom pracy.

Przychody z tytułu najmu powierzchni w obiekcie przy al. Niepodległości 32 na 30.06.2025 r. wyniosły 339 691,02 zł, natomiast koszty utrzymania obiektu wyniosły 348 309,50 zł.

Głównym czynnikiem powodującym powstanie straty na w.w obiekcie było przeprowadzenie koniecznego remontu dachu. Remont został przeprowadzony w marcu 2024 r. Spółka poniosła wówczas koszt w wysokości 112 380,44 zł, który zgodnie z Polityką Rachunkowości jest rozliczany w okresie 36 miesięcy, co powoduje miesięczne obciążenie wyniku w wysokości 3 121,68 zł, natomiast w skali półrocza to kwota 18 730,08 zł.

Budynek przy ul. Ciasnej 3

W budynku prowadzona jest działalność edukacyjno-oświatowa. Działalność swoją prowadzi Akademia WSB z Dąbrowy Górniczej w ramach studiów wyższych, jednocześnie prowadząc Uniwersytet Trzeciego Wieku.

Powierzchnia użytkowa – **1 289,9 m²**, w tym:

- powierzchnia przeznaczona do najmu – 943,20 m²
- powierzchnia wynajęta – 637,20 m²

29.05.2025 r. podpisano umowę najmu z firmą ARPOL Sp. z o. o. na wynajem 4 lokali wraz z częściami wspólnymi znajdującymi się na II piętrze budynku – powierzchnia najmu 122,10 m², która będzie obowiązywać od dnia 01.08.2025 r.

Przychody z tytułu najmu powierzchni w obiekcie na 30.06.2025 r. wyniosły 204 930,87 zł, natomiast koszty utrzymania obiektu wyniosły 172 701,63 zł.

3) „Wirtualne biuro”

Od 2020 roku spółka prowadzi działalność polegającą na odpłatnym udostępnianiu adresu na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej.

Na dzień 30.06.2025 r. zawarto umowy z **79** podmiotami.

Przeważający profil działalności firm to:

- Roboty budowlane – wznoszenie budynków
- Transport samochodowy oraz przewóz prywatny osób
- Sprzedaż detaliczna prowadzona przez Internet oraz sprzedaż hurtowa

Przychody z tytułu prowadzenia „wirtualnego biura” na dzień 30.06 2025 r. wyniosły – 31 610,00 zł

4) Zarządzanie nieruchomościami gruntowymi

Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych będących własnością Spółki wynosi **136 390 m²**.

Na dzień 30.06.2025 r. spółka oddaje w dzierżawę 43 098 m² gruntu.

Przychody z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowych na 30.06.2025 r. wyniosły 470 704,50 zł, natomiast koszty utrzymania wyniosły 326 364,47 zł.

2. Działalność z tytułu usług światłowodowych i kanałów technologicznych

Spółka realizuje działalność opartą na wykorzystaniu posiadanej sieci włókien światłowodowych oraz dzierżawionych od podmiotów takich jak PEC Sp. z o. o., NDI Sp. z o. o. i MEDIACOM Sp. z o. o. Spółka udostępnia włókna światłowodowe głównie dla Centrum Usług Wspólnych (CUW) Urzędu Miasta Tychy na potrzeby transmisji danych w Gminie Miasta Tychy. Spółka, w ramach obowiązujących umów z CUW, jest zobowiązana do wykonywania przyłączy sieciowych CUW do infrastruktury światłowodowej, udostępniania włókien światłowodowych wraz z urządzeniami pasywnymi, niezbędnymi do zestawienia połączenia z przeznaczeniem na cele transmisji sygnału Systemu Monitoringu Wizyjnego Miasta Tychy oraz na cele rozszerzenia sieci LAN zarządzanych przez CUW, świadczenia czynności konserwacyjnych i serwisowych w zakresie koniecznym do utrzymania parametrów jakościowych oraz okresowych przeglądów związanych z certyfikacją sieci.

Dzierżawiona sieć włókien światłowodowych - 96 606 m

Własna sieć włókien światłowodowych – 150 m

Ponadto w 2023 r. Spółka poszerzyła ofertę o świadczenie usług w zakresie obsługi kanałów technologicznych. Dotyczy to zwłaszcza wydawania warunków technicznych dla projektowania kanałów, uzgadniania przesyłanych projektów, odbioru zrealizowanych inwestycji oraz utrzymania w pełnej sprawności kanałów już istniejących, poprzez wymagane przepisami prawa comiesięczne przeglądy stanu technicznego infrastruktury kanałowej.

Całkowita długość utrzymywanych na dzień 30.06.2025 r. kanałów technologicznych to **19 243** metry, natomiast **1 813** metrów kolejnych odcinków jest w trakcie budowy.

Przychody z tytułu dzierżawy włókien światłowodowych, administrowania kanałami technologicznymi oraz usług dostępu do sieci internetowej na 30.06.2025 r. wyniosły 163 781,84 zł, natomiast koszty utrzymania tej działalności wyniosły 141 626,53 zł.

3. Działalność wydawnicza

Bezpłatny tygodnik „Twoje Tychy” ukazuje się w każdy wtorek w objętości od 16 do 24 stron. Objętość poszczególnych wydań uzależniona jest od wielkości powierzchni reklamowej oraz liczby materiałów redakcyjnych, promocyjnych, komunikatów, dodatków tematycznych.

Dystrybucja gazety prowadzona jest w sposób pośredni – „Twoje Tychy” dostępne są w 64 punktach. Liczba stojaków i punktów dystrybucyjnych jest korygowana na bieżąco, w zależności od docierających

do redakcji i wydawcy sygnałów od firm, instytucji, prywatnych przedsiębiorców, zainteresowanych dystrybucją tygodnika, a także opinii mieszkańców i czytelników.

W pierwszym półroczu 2025 r. nakład tygodnika wynosił 10 tysięcy egzemplarzy na jedno wydanie.

Tygodnik „Twoje Tychy” proponuje reklamodawcom publikację reklam: na stronach redakcyjnych, na stronach branżowych, w dodatkach tematycznych: takich jak: Twój Dom, wkładki tematyczne Urzędu Miasta, inserty reklamowe, ogłoszenia w formie komunikatów, ogłoszenia drobne, pakiety reklamowe

Portal informacyjny **tychy.pl** oprócz tekstów newsowych dotyczących miasta i okolic, publikuje zapowiedzi i relacje z imprez kulturalnych oraz wydarzeń sportowych. Ponadto, portal publikuje również materiały reklamowe i promocyjne.

Przychody z tytułu działalności wydawniczej na 30.06.2025 r. wyniosły 377 077,41 zł, natomiast koszty wyniosły 425 447,85 zł.

Strata z tej działalności spowodowana jest tym, iż mimo wysokiej jakości autorskich treści redakcyjnych i stałej grupy czytelników gazety, zainteresowanie reklamą w prasie lokalnej maleje, dodatkowo na wynik finansowy wpływa odpływ reklamodawców do bardziej targetowanych kanałów cyfrowych, takich jak media społecznościowe czy kampanie Google Ads. Wydaje się również niewłaściwym podejściem wydawanie gazety, która w swej treści zawierałaby znaczną część reklam, gdyż stałaby się wówczas czasopismem reklamowym a nie informacyjnym.

Warto również podkreślić, iż gazeta Twoje Tychy jest bezpłatna, generująca jedynie koszty (oprócz wynagrodzenia również koszty składu, druku, dystrybucji itp.)

Jednocześnie w drugiej części pierwszego półrocza strata wykazuje tendencję malejącą, a w maju odnotowano zysk.

4. Działalność reklamowa

Spółka świadczy usługi reklamowe w postaci:

1. Najmu powierzchni pod reklamy wizualne na terenie zarządzanych obiektów tj.:
 - banery reklamowe (wielkopowierzchniowe zewnętrzne, wewnętrzne, ogrodzenia),
 - plakaty i ulotki
 - gabloty reklamowe (stojące i ścienne),
 - neony, kasetony, tablice PCV,
 - reklama mobilna (przyczepy, pojazdy, dmuchane formy),
 - tzw. potykacze, stojaki, roll-upy

2. Reklamy audio polegające na produkcji i emisji spotów w radiowęźle obiektu handlowego THT.
3. Reklama internetowa: banery i artykuły sponsorowane na portalu tychy.pl i facebook.
4. Reklama prasowa: ogłoszenia i reklamy w tygodniku „Twoje Tychy” (wersja papierowa i elektroniczna).
5. Reklamy wielkopowierzchniowe na wolnostojącym nośniku.

Reklamę można wykupić w następujących lokalizacjach:

- Tyskie Hale Targowe: Piłsudskiego 8
- Budynek biurowo-usługowy: Piłsudskiego 12
- Konstrukcja billboardowa: Jana Pawła II
- Budynek z elewacją reklamową: Niepodległości 32
- Portal informacyjny tychy.pl + facebook
- Strona Tyskich Hal Targowych tyskiehaletargowe.pl
- Tygodnik „Twoje Tychy” wersja papierowa i elektroniczna

5. Działalność szkoleniowa

Mając na względzie potrzebę zwiększania przychodów spółka od maja 2025 r. rozpoczęła działalność polegającą na organizacji szkoleń.

Dnia 06.05.2025 r. Spółka została wpisana do Rejestru Instytucji Szkoleniowych, co jest nieodzownym wymogiem prowadzenia tego typu działalności, jak również ubiegania się o środki zewnętrzne w tym między innymi z Krajowego Funduszu Szkoleniowego na dofinansowanie szkoleń dla pracowników.

Szkolenia kierowane są do firm i podmiotów prywatnych, spółek miejskich, jak również instytucji publicznych.

17.06.2025 r. zorganizowano pierwsze szkolenie pt. „Cichy zabójca - ochrona przed zagrożeniami w miejscach pracy i instytucjach publicznych”. W szkoleniu wzięło udział 21 pracowników lokalnych firm i instytucji.

Jest to działalność nowa, którą Spółka planuje rozwijać. Obecnie czynione są starania o uzyskanie wpisu do Bazy Usług Rozwojowych w celu zwiększenia możliwości ubiegania się o środki zewnętrzne. Będzie to jednocześnie większą zachętą dla poszczególnych przedsiębiorców do szkolenia pracowników w ramach pozyskanych środków.

IV. INWESTYCJE, REMONTY I MODERNIZACJE

Inwestycje, remonty i modernizacje przeprowadzone w I półroczu 2025 r.		Kwota w zł	Przeznaczenie
Inwestycje i modernizacje (środki trwałe):		291 692,72	
1.	Modernizacja pomieszczeń biurowych Spółki	24 655,80	Piłsudskiego 12
2.	Montaż systemu asekuracji typu linowego	38 220,00	Niepodległości 32
3.	Montaż systemu asekuracji typu linowego i modernizacja dachu	59 889,00	Ciasna 3
4.	Montaż drzwi automatycznych	104 481,00	Tyskie Hale Targowe
5.	Projekt budowlano-wykonawczy „Budowa zespołu garażowego w zabudowie szeregowej”	20 600,00	Tyskie Hale Targowe
6.	Montaż systemu asekuracji typu linowego	43 846,92	Piłsudskiego 12
Remonty i naprawy:		102 581,09	Przeznaczenie
1.	Remont pokrycia dachu niskiej części budynku (koszt rozliczany w czasie, inwestycja z roku 2024 rozłożona na 36 miesięcy)	18 730,08	Niepodległości 32
2.	Naprawa uszkodzonego pasa nadrynnowego	15 660,50	Tyskie Hale Targowe
3.	Naprawa dachu w budynku administracyjno-gospodarczym	13 697,00	Targowisko Miejskie
4.	Remont sanitariatów (koszt rozliczany w czasie, inwestycja z roku 2024 rozłożona na 24 miesiące)	30 244,98	Tyskie Hale Targowe
5.	Naprawa uszkodzonego pasa nadrynnowego	1 800,90	Niepodległości 32
6.	Drobne prace remontowo-budowlane	22 447,63	Wszystkie obiekty
Razem		394 273,81	

Inwestycje, remonty i modernizacje planowane do końca 2025 r.		Kwota z zł	Przeznaczenie
Inwestycje i modernizacje (środki trwałe):		6 601 840,00	
1.	Budowa zespołu garażowego w zabudowie szeregowej zlokalizowanego na terenie parking od strony ulicy Uczniowskiej Tyskich Hal Targowych przy al. Piłsudskiego 8 w Tychach.	370 000,00	Tyskie Hale Targowe
2.	Doprowadzenie do stanu pełnej sprawności funkcjonalnej przeciwpożarowego wyłącznika prądu z urządzeniem wykonawczym odtłaczającym zgodnie z nakazem decyzji nr 178/2024 Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Tychach z dnia 31.12.2024r.	350 000,00	Tyskie Hale Targowe
3.	Wykonanie czynności konserwujących przeciwpożarowego zbiornika wodnego stanowiącego zbiornik zapasu wody dla instalacji tryskaczowej zgodnie z nakazami decyzji nr 177/2024 Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Tychach z dnia 31.12.2024r.	5 000,00	Tyskie Hale Targowe
4.	Wykonanie systemu asekuracji na dachu budynku.	46 840,00	al. Piłsudskiego 12
5.	Dostosowanie budynku do zgodności z przepisami i wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dla budynku użyteczności publicznej - budynku biurowo-usługowego zgodnie z wykonaną ekspertyzą techniczną z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz wydanym postanowieniem Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach z dnia 22.11.2024r.	50 000,00	al. Piłsudskiego 12
6.	Trwają prace polegające na przeprojektowaniu projektu budowlanego oraz projektów branżowych Targowiska Miejskiego pod zieloną transformację – Finansowanie 2mln brutto pożyczka z BGK na wymianę straganów oraz wsparcie finansowe Gminy Miasta Tychy na wykonanie kanalizacji deszczowej. Zakres inwestycji składa się na wykonanie projektu i robót budowlanych.	5 686 000,00	Targowisko Miejskie
7.	Modernizacja instalacji hydrantowej w budynku.	85 000,00	Obiekt ul. Ciasna 3
8.	Modernizacja oświetlenia na typu LED w budynku.	9 000,00	Obiekt ul. Ciasna 3
Remonty i naprawy:		223 758,40	Przeznaczenie
1.	Konserwacja przewodów wentylacji mechanicznej.	10 000,00	Tyskie Hale Targowe
2.	Wykonanie napraw dachów pawilonów zewnętrznych F.	15 660,50	Tyskie Hale Targowe
3.	Wykonanie naprawy ściany ogniowej stanowiącej elewację pawilonu handlowego F.	15 000,00	Tyskie Hale Targowe
4.	Wykonanie naprawy 2 wind osobowych w hali głównej THT.	4 000,00	Tyskie Hale Targowe
5.	Remont 3 sztuk kominów na dachu budynku.	6 000,00	al. Piłsudskiego 12
6.	Malowanie 16 pustych lokali pod najem na budynku.	25 200,00	al. Piłsudskiego 12
7.	Modernizacja pomieszczenia sekretariatu oraz wymiana podłóg w pomieszczeniach biurowych Śródmieścia na I piętrze budynku.	35 000,00	al. Piłsudskiego 12
8.	Wykonanie prac naprawczych elewacji zewnętrznej budynku.	15 000,00	Obiekt al. Niepodległości 32
9.	Wykonanie naprawy na dachu wysokim budynku.	21 600,90	Obiekt al. Niepodległości 32
10.	Wykonanie naprawy dachu budynku administracyjno-gospodarczego.	13 697,00	Targowisko Miejskie
11.	Wymiana drzwi wejściowych w budynku administracyjno-gospodarczym.	5 300,00	Targowisko Miejskie

12.	Wykonanie prac naprawczych elewacji zewnętrznej kiosków handlowych.	15 000,00	Targowisko Miejskie
13.	Wykonanie modernizacji okien PCV i witryn aluminiowych zamontowanych w budynku.	20 000,00	Obiekt ul. Ciasna 3
14.	Naprawa oświetlenia awaryjnego - ewakuacyjnego w budynku.	9 000,00	Obiekt ul. Ciasna 3
15.	Naprawa balustrad balkonowych zewnętrznych.	2 500,00	Obiekt ul. Ciasna 3
16.	Wykonanie zacielenia szyb ściany szklanej w pomieszczeniach komputerowych na II piętrze budynku.	5 300,00	Obiekt ul. Ciasna 3
17.	Naprawa klapy dymowej ppoż.	5 500,00	Obiekt ul. Ciasna 3
RAZEM		6 825 598,40	

Planowane procesy inwestycyjne, remontowe i modernizacyjne oparte zostały na możliwościach finansowych Spółki oraz na ewentualnym finansowaniu zewnętrznym. Mają one głównie charakter odtworzeniowy, przywracający eksploatowanym od długiego czasu obiektom użyteczności publicznej walory funkcjonalne, użytkowe bądź wręcz są nakazane przez instytucje kontrolne i odpowiednie służby. Na rok 2025 zaplanowano następujące zadania inwestycyjne:

- 1. Budowa zespołu garażowego w zabudowie szeregowej zlokalizowanego na terenie parkingu od strony ulicy Uczniowskiej Tyskich Hal Targowych przy al. Piłsudskiego 8 w Tychach –** w celu zwiększenia przychodów z najmu powierzchni garażowej wraz z dzierżawą gruntu na Tyskich Halach Targowych. Dnia 31.07.2025 r. wyłoniono wykonawcę prac – COPCO PLUS Sp. z o. o. z siedzibą w Imielinie. Cena netto za realizację przedmiotu prac wynosi według złożonej oferty 370 tys. zł netto (po drugim przetargu).
- 2. Doprowadzenie do stanu pełnej sprawności funkcjonalnej przeciwpożarowego wyłącznika prądu z urządzeniem wykonawczym odtłaczającym napięcie wewnątrz budynku, zainstalowanym w pomieszczeniu rozdzielni wewnątrz obiektu głównej hali targowej na Tyskich Halach Targowych, zapewniając wydzielenie pożarowe pomieszczenia rozdzielni jako odrębnej strefy pożarowej ze ścianami w klasie odporności ogniowej REI120 i zamknięciami odporności ogniowej EI60 -** wykonanie nakazu decyzji nr 178/2024 Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Tychach z dnia 31.12.2024 r. Termin wykonania nakazu w decyzji ustalono na dzień 31.12.2025 r.. Planowany koszt 350 tys. zł
- 3. Wykonanie czynności konserwujących przeciwpożarowego zbiornika wodnego na Tyskich Halach Targowych stanowiącego zbiornik zapasu wody dla instalacji tryskaczowej -** wykonanie nakazu decyzji nr 177/2024 Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Tychach z dnia 31.12.2024 r. Termin wykonania nakazu w decyzji ustalono na dzień 30.09.2025 r. Planowany koszt inwestycji to 5 tys. zł.

4. **Wykonanie systemu asekuracji na dachu budynku przy al. Piłsudskiego 12 w Tychach** – prace wskazane w protokole z przeglądu dachu z dnia 22.11.2024 r., w którym zalecono montaż asekurantów ze względów bezpieczeństwa. Inwestycja została ukończona 30.04.2025 i jej faktyczny koszt wyniósł 43 846,92 zł netto.
5. **Dostosowanie budynku do zgodności z przepisami i wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dla budynku użyteczności publicznej budynku biurowo-usługowego przy al. Piłsudskiego 12 w Tychach** – zgodnie z zaleceniami postanowienia Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach z dnia 22.11.2024 r. oraz ekspertyzy ppoż. Inwestycja będzie podzielona na etapy. Etapem I będzie wykonanie projektu budowlanego na podstawie ww. ekspertyzy i postanowienia, które określają prace budowlane i instalacyjne z zakresu przepisów przeciwpożarowych (wymiana drzwi na przeciwpożarowe EI lub dymoszczelne, okna do wymiany na przeciwpożarowe, wykonanie systemu sygnalizacji pożaru, oddymianie klatek schodowych, awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego, wydzielenia przegród budowlanych ppoż.). Całość inwestycji opiewa na kwotę około 1 mln zł. Tegoroczny (pierwszy etap) realizacji wyceniony jest na kwotę 50 tys. zł.
6. **Przebudowa Targowiska Miejskiego przy al. Bielskiej pod kątem Zielonej Transformacji Miast.** - w roku 2024 Targowisko zostało wpisane do „Planu Adaptacji Miasta Tychy do zmian klimatu do roku 2030”, celem możliwości skorzystania i udziału w ukazujących się konkursach z dotacjami lub pożyczkami inwestycyjnymi w zakresie rewitalizacji Placu Targowego. W kwietniu 2025 r. Spółka złożyła wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie niskooprocentowanej pożyczki w ramach tzw. „Zielonej Transformacji Miast” w kwocie 2 mln zł. Celem złożenia wniosku o pożyczkę jest częściowe sfinansowanie projektu pt. Przebudowa targowiska przy al. Bielskiej - projekt w ramach zadania "Zielona transformacja obszaru Targowiska Miejskiego przy al. Bielskiej i jego infrastruktury wraz z zagospodarowaniem wód deszczowych". Obecnie Spółka oczekuje na decyzję o przyznaniu pożyczki, co pozwoli na podjęcie kolejnych działań w zakresie przedmiotowej inwestycji. Wartość wg kosztorysu inwestorskiego wraz z nadzorami to kwota 5 686 tys. zł.
7. **Modernizacja instalacji hydrantowej w budynku dydaktyczno - administracyjnym przy ul. Ciasnej 3** – zalecenie zawarte w protokole z pomiarów ciśnienia i wydajności hydrantów wewnętrznych DN 25 z dnia 20.12.2024 r., konieczne do wykonania, celem zapewnienia odpowiednich parametrów (ciśnienia i wydajności) w hydrantach wewnętrznych ppoż. Szacunkowa wartość inwestycji stanowi kwotę 85 tys. zł
8. **Modernizacja oświetlenia na typu LED w budynku dydaktyczno - administracyjnym przy ul. Ciasnej 3 w Tychach** – obniżenie kosztów zużycia energii elektrycznej. Roboty wykonano do dnia 31.03.2025 a ich całkowity koszt wyniósł 8 925,40 zł

Na dzień 30.06.2025 zrealizowane zostały inwestycje opisane bliżej w punktach 3, 4 i 8, natomiast w trakcie realizacji są zadania 1, 2 oraz 7.

DYREKTOR DS.
NIERUCHOMOŚCI
I INWESTYCJI

Adrianna Łatosik

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Alina Bebeko

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Plak