

**Protokół nr 24/2025
z posiedzenia Zarządu Spółki DTŚ spółka akcyjna**

W dniu 12 listopada 2025 r., w siedzibie Spółki DTŚ S.A. w Katowicach przy ul. Mieszka I 10, odbyło się posiedzenie Zarządu Spółki w poszerzonym składzie, zwołane z uwagi na zakończenie procedury wyboru dzierżawcy części nieruchomości położonej w Katowicach, Trasa Nikodema i Józefa Renców, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 14/1, obręb 0001, dz. Śródmieście Załęże o powierzchni 7 500,0 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00034001/6, w związku z koniecznością podjęcia Uchwały Zarządu w sprawie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki.

Na posiedzeniu obecni byli:

1. Rafał Godula – Prezes Zarządu.
2. Małgorzata Bigewska – Główna Księgowa.
3. Jolanta Kaczmarek - Dyrektor ds. Ofertowania.
4. Maciej Smolczewski – radca prawny.
5. Kamil Gral – radca prawny.

Porządek obrad obejmował:

1. Otwarcie posiedzenia oraz stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia i zdolności Zarządu do podejmowania uchwał.
2. Omówienie postępowania dotyczącego procedury wyboru podmiotu.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.
4. Zamknięcie posiedzenia.

Ad 1.

Otwarcia posiedzenia dokonał Prezes Zarządu stwierdzając, że Zarząd jest zdolny do powzięcia uchwał oraz przedstawił porządek obrad, który został jednogłośnie przyjęty.

Ad 2.

Spółka w 1995 r. zawarła z BP Poland Sp. z o.o. umowę dzierżawy części nieruchomości położonej w Katowicach przy Trasie Nikodema i Józefa Renców. W wyniku kolejnych zmian podmiotowych po stronie dzierżawcy (Fortum Polska Sp. z o.o., następnie Neste Polska Sp. z o.o.) obecnym dzierżawcą jest Shell Polska Sp. z o.o.

Przedmiotowa umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem 30 listopada 2025 r.

Zarząd Spółki Zarządzeniem z dnia 1 kwietnia 2025 r. powołał Komisję do spraw dzierżawy nieruchomości w składzie:

1. Jolanta Kaczmarek – Przewodnicząca.
2. Małgorzata Bigewska – Członek Komisji.
3. Agnieszka Staszyk – Członek Komisji.

Zadaniem Komisji było przeprowadzenie postępowania dotyczącego wyboru dzierżawcy nieruchomości.

Ogłoszenie o postępowaniu w trybie zapytania ofertowego zostało przesłane w dniu 7 kwietnia 2025 r. do 17 podmiotów. Pierwszą grupę 12 podmiotów stanowiły stacje paliw, drugą grupę stanowili dotychczasowi dzierżawcy i poddzierżawcy terenu.

Termin składania ofert wyznaczono na dzień 30 kwietnia 2025 r.

Z uwagi na ograniczoną reakcję podmiotów, do których wysłano zaproszenia do złożenia ofert na dzierżawę nieruchomości, Komisja ds. dzierżawy nieruchomości, zaproponowała rozszerzenie kręgu zaproszonych do składania ofert o dodatkowe 29 podmiotów, co Zarząd zaakceptował.

W związku z powyższym termin składania ofert uległ przesunięciu do dnia 20 maja 2025 r.

Równoległe z powyższymi działaniami, na terenie dzierżawy został ustawiony baner informujący potencjalnych zainteresowanych o możliwości dzierżawy terenu.
W ustalonym terminie do Spółki wpłynęły 2 oferty.

W efekcie przeprowadzonego postępowania za najkorzystniejszą uznano ofertę złożoną przez Polskie Stacje Paliw „Z.K. Transoil” sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie, która przedstawiła najwyższą cenę dzierżawy.

Cena ofertowa wynosiła pierwotnie 3,41 zł/m² netto miesięcznie, jednak w wyniku przeprowadzonych negocjacji Komisji stawka została podwyższona do 3,60 zł/m² netto miesięcznie, tj. 27 000,00 zł netto miesięcznie za 7 500 m². Ponadto, zgodnie z ustaleniami, w przypadku pozyskania przez dzierżawcę poddzierżawcy terenu lub wykorzystania części nieruchomości na własną działalność (obecnie poddzierżawcą jest Terg S.A. – właściciel marki Media Expert), stawka czynszu zostanie zwiększona do 4,41 zł/m² netto miesięcznie tj. 33 075,00 zł netto miesięcznie. Dla porównania czynsz za październik br. wyniósł 32 558,40 zł netto.

W wyniku przeprowadzonej procedury Komisja przedstawiła Zarządowi Protokół Postępowania z dnia 1 lipca 2025 r.

Po akceptacji wyżej wymienionego Protokołu przez Zarząd Spółki nastąpił etap przygotowania i negocjacji warunków umowy z nowym dzierżawcą nieruchomości. Projekt umowy został opracowany przez kancelarię prawną prowadzącą sprawy Spółki - Kancelaria Radców Prawnych IURATOR T. Smolczewski i Wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Katowicach.

Zarząd, mając na względzie konieczność właściwego zabezpieczenia interesów Spółki, zlecił firmie doradczej PwC dodatkową analizę projektu umowy oraz zlecił Kancelarii Doradztwa Podatkowego analizę dotyczącą podatkowych aspektów dzierżawy oraz wynikających z niej obowiązków.

Podkreślenia wymaga fakt, iż ostatecznie wynegocjowane warunki umowy są korzystniejsze w porównaniu z warunkami dotychczasowej umowy w zakresie obowiązków i odpowiedzialności dzierżawcy jak również zabezpieczenia należytego zabezpieczenia umowy.

W związku z zakończeniem negocjacji warunków umowy dzierżawy Zarząd, działając zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 6/2020 z dnia 30.06.2020 r., podjął decyzję o zwołaniu w dniu 27.11.2025 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia celem uzyskania wymaganej zgody Walnego Zgromadzenia na zawarcie przedmiotowej umowy.
Podpisanie umowy nastąpi niezwłocznie po uzyskaniu zgody NWZ.

Ad 3.

W związku z brakiem uwag ze strony uczestników posiedzenia dotyczących omawianej kwestii Zarząd przystąpił do głosowania nad uchwałą w sprawie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki.

Uchwała nr **33/12/11/25/XII** w sprawie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki została podjęta jednogłośnie (jeden głos „ZA”, „Wstrzymujący” – 0, „Przeciw” – 0) uchwała.

Uchwała stanowi załączniki nr 1 niniejszego protokołu.

Ad 4.

Wobec wyczerpania porządku obrad Prezes Zarządu zamknął posiedzenie.

Na posiedzeniu została podjęta 1 uchwała.

PREZES ZARZĄDU


Rafał Godula