

UZASADNIENIE
dla ustalenia wynagrodzenia członków Zarządu
Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN – Wielkopolska sp. z o.o. w trybie art. 4 ust. 3
ustawy kominowej

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: Spółka Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Wielkopolska” sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej: „Spółka” lub „SIM”), działając na podstawie art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (t.j. Dz. U. 2020, poz. 1907 ze zm.) – dalej jako „ustawa” lub „ustawa kominowa”, podjęło uchwałę w sprawie ustalenia wysokości części stałej wynagrodzenia członków Zarządu Spółki w wysokości odmiennej, niż wynika to z przepisów art. 4 ust. 2 ww. ustawy. Wprawdzie osiągnane przez SIM przychody i wielkości zatrudnienia pozwalają zakwalifikować Spółkę jako podmiot określony w art. 4 ust. 2 pkt 1) ustawy, to jednak Spółka realizuje ambitny program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów trwałych, a zatem występuje przesłanka, o której mowa w art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy kominowej.

Spółka została zawiązana w dniu 3 marca 2022 r. przez Krajowy Zasób Nieruchomości (dalej: „KZN”) z udziałem 20 jednostek samorządu terytorialnego w celu realizowania polityki mieszkaniowej na obszarze działalności tych Gmin. Obecnie współnikami Spółki jest 23 Gmin i KZN. Zakresem działalności SIM jest objęte województwo wielkopolskie i zachodniopomorskie. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowanie wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w celu ich wynajmowania osobom fizycznym wskazanym przez Gminy. Czynsz najmu jest regulowany ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2024, poz. 1440 ze zm.) – dalej „ustawa o SIM” oraz ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. 2024, poz. 304).

Na Zarządzie Spółki spoczywa obowiązek zrealizowania co najmniej jednej inwestycji mieszkaniowej w 23 Gminach, będących udziałowcami Spółki. Takie założenia zostały przyjęte już na etapie tworzenia SIM. Łączny szacowany koszt tych inwestycji wynosi blisko 335 010 649 złotych. SIM planuje wybudowanie ponad 800 mieszkań w najbliższych latach. Jednocześnie Spółka będzie mogła wykonywać inne zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej na terenie poszczególnych Gmin. Rozproszenie działań inwestycyjnych na kilkadziesiąt miejscowości oraz ustawowo określony krótki okres realizacji tych zadań wymaga od Spółki i jej menadżera zarządzania wieloma projektami jednocześnie, a co za tym idzie, wymaga szerokich kompetencji i doświadczenia w prowadzeniu przedsięwzięć inwestycyjnych o podobnej skali. Z drugiej strony wielogminny charakter Spółki pozwala na rozłożenie kosztów ogólnego zarządu na wszystkich współników, co powoduje obniżenie kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w jednej Gminie w stosunku do przedsięwzięć realizowanych lokalnie przez jednoosobowe spółki gminne.

Zgodnie z wolą Wspólników, w poszczególnych 19 Gminach powstaną następujące inwestycje:

L.p.	Lokalizacja	I etap inwestycji				Wszystkie etapy inwestycji			
		Liczba mieszkań	PUM	Brutto za 1 m2 z gruntem	Suma kosztów z gruntem	Liczba mieszkań	PUM	Brutto za 1 m2 z gruntem	Suma kosztów z gruntem
1	Bojanowo	34	1 594,00	9 567,12	15 249 982,00	34	1 594,00	9 567,12	15 249 982,00
2	Człopa	11	496,00	12 384,78	6 142 851,00	11	496,00	12 384,78	6 142 851,00
3	Dąbie	62	2 955,70	9 228,94	27 277 964,00	62	2 955,70	9 228,94	27 277 964,00
4	Kaczory	23	1 098,00	10 024,05	11 006 405,00	43	2 196,00	10 167,52	22 327 864,00
5	Krobia – Pudliszki	22	992,00	14 416,79	14 301 459,00	22	992,00	14 416,79	14 301 459,00
6	Krotoszyn	23	2 100,00	5 751,24	12 077 600,00	23	2 100,00	5 751,24	12 077 600,00
7	Krzywiń / Jerka	11	1 098,00	6 502,24	7 139 464,00	11	1 098,00	6 502,24	7 139 464,00
8	Miejska Górka	31	1 477,85	9 720,42	14 365 330,00	31	1 477,85	9 720,42	14 365 330,00
9	Mieścisko	23	1 098,00	11 216,34	12 315 545,00	43	2 196,00	10 801,71	23 720 545,00
10	Ostrowite	23	1 098,00	9 626,39	10 569 779,00	23	1 098,00	9 626,39	10 569 779,00
11	Ostrzeszów	31	1 477,85	10 107,63	14 937 560,00	58	2 955,70	10 390,28	30 710 560,00
12	Pleszew	54	2 575,63	11 312,30	29 136 296,00	54	2 575,63	11 312,30	29 136 296,00
13	Rawicz	31	1 478,00	10 391,19	15 358 180,00	93	2 955,70	14 534,01	42 958 180,00
14	Słupca W – Cienin	11	496,00	12 103,12	6 003 149,00	11	496,00	12 103,12	6 003 149,00
15	Słupca M	13	1 477,85	5 499,77	8 127 840,00	13	1 477,85	5 499,77	8 127 840,00
16	Sompolno	31	1 477,85	10 035,57	14 831 069,00	62	2 955,70	10 275,42	30 371 069,00
17	Trzcianka	11	496,00	12 592,88	6 246 069,00	11	496,00	12 592,88	6 246 069,00
18	Wolsztyn	31	1 477,85	10 488,71	15 500 736,00	31	1 477,85	10 488,71	15 500 736,00
19	Tuczno	22	992,00	13 974,00	13 862 209,00	22	992,00	13 974,00	13 862 209,00
	Razem	498	25 956,58	9 802,89	254 449 487,00	658	32 585,98	10 313,91	336 088 946,00

Dla pozostałych Wspólników przedsięwzięcia znajdują się na etapie przygotowawczym. Spółka w pracuje nad założeniami kolejnych inwestycji, realizowanych na terenach gmin nowo przyjętych wspólników: Łobżenica, Przedecz, Mieleszyn, Sieroszewice oraz w Krobi – Pudliszkach – II etap inwestycji.

Finansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych następuje przy udziale bezzwrotnego wsparcia ze środków rządowych tj. Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, planu rozwojowego*, grantu OZE*¹ oraz preferencyjnego kredytu udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na zasadach określonych w ustawie o SIM. Ponadto udziałowcy SIM wnoszą do Spółki w drodze aportów nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane.

Łączna wartość środków wnioskowanych przez Gminy w ramach Funduszu Dopłat to 49 055 854,50 zł, z czego zrealizowane (włacone Spółce) zostało 39 229 497,68 zł. Środki z

¹ Wniosek o pozyskanie dodatkowego, bezzwrotnego dofinansowania z planu rozwojowego (KPO) oraz grantu OZE został złożony dla tych inwestycji, które na moment składania wniosku dawały niejako gwarancję pozyskania finansowania, i były to następujące gminy: Człopa, Dąbie, Kaczory, Krobia, Mieścisko, Ostrowite (środki pozyskane), Ostrzeszów (środki pozyskane), Słupca gmina – Cienin Kościelny, Sompolno, Trzcianka – Biała, Wolsztyn, Tuczno.

Funduszu Dopłat wniesione do Spółki pokryją częściowo koszty budowy w: Człopie, Kaczorach (etap I), Dąbiu, Krobi - Pudliszki, Mieścisku, Ostrowitem, Ostrzeszowie, Sompolnie, Trzciance - Biała, Słupcy gminie – Cienin Kościelny, Wolsztynie, Tucznie. Spółka oczekuje na realizację wniosków o udzielenie Grantu z tego funduszu złożonych w poprzednich latach (Kaczory II etap, Słupca miasto). W najbliższym czasie zostaną złożone kolejne wnioski na kwotę ok. 19 030 188 zł (Krzywiń, Pleszew, Rawicz).

Finasowanie pozyskane z obecnie zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa stanowi kwotę 20 552 116,32 zł.

Gmina	Kwota
Człopa	519 263,00
Kaczory	2 217 233,51
Dąbie	2 600 000,00
Trzcianka	529 997,37
Mieścisko	1 100 000,00
Krobia	2 656 062,70
Ostrzeszów	2 8061 600,00
Rawicz	5 051 849,70
Słupca gmina	511 258,97
Ostrowite	1 100 000,00
SUMA	20 552 116,32

SIM złożyła wnioski o preferencyjny kredyt w BGK, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej dla przedsięwzięć w gminach: Ostrowite, Ostrzeszów – I etap, Człopa, Kaczory I etap, Dąbie, Słupca gmina – Cienin Kościelny, Mieścisko – I etap, Wolsztyn, Trzcianka – Biała, Sompolno – I etap, Tuczo, Krobia – Pudliszki – I etap, Rawicz – I etap.

Finansowanie zwrotne zaplanowane zostało w następujących wysokościach:

Gmina	Kwota
Ostrowite	2 100 000
Ostrzeszów	3 247 000
Człopa	1 100 000
Słupca gm. – Cienin Kościelny	1 100 000
Kaczory – I etap	2 300 000
Dąbie	7 200 000
Mieścisko	3 100 000
Wolsztyn	4 000 000
Trzcianka – Biała	1 100 000
Sompolno	4 500 000
Tuczno	2 400 000
Krobia – Pudliszki	2 400 000
Rawicz	3 900 000
SUMA	38 447 000

Pozyskane już finansowanie zwrotne to środki w wysokości 5 347 000,00 zł (Ostrowite, Ostrzeszów).

Obecnie Spółka dysponuje 14 pozwoleńmi na budowę dla inwestycji zlokalizowanych w: Ostrowite, Ostrzeszów – I etap, Sompolno – I etap, Kaczory – I i II etap, Słupca gmina – Cienin Kościelny, Człopa, Trzcianka – Biała, Mieścisko, Wolsztyn, Dąbie, Rawicz, Słupca miasto, Pudliszki, Tuczno. SIM zakłada oddanie w terminie do 31 sierpnia 2026 r. łącznie 8 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych (poza przedsięwzięciami zakończonymi w Ostrowite oraz w Ostrzeszowie). Realizowane inwestycje znajdują się w Człopie, Słupcy gm. – Cienin Kościelny, Dąbiu, Kaczorach, Krobi – Pudliszki, Mieścisku, Sompolnie, Trzciance – Biała, Wolsztyn, Tuczno. Spółka zrealizowała przedsięwzięcia w Ostrowite oraz w Ostrzeszowie.

Systematycznie ogłaszane będą kolejne postępowania przetargowe dla inwestycji zlokalizowanych na wniesionych już gruntach, po zapewnieniu pokrycia całego montażu finansowego.

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 87 409 478,21 zł co stanowi ok. 26 % szacownych kosztów realizowanych inwestycji. Kapitał zakładowy Spółki odpowiada kwocie 145 607 800,00 zł. Planowane są kolejne podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z pokryciem tego kapitału środkami z funduszy rządowych, otrzymanymi przez Gminy i wnoszonymi do Spółki aportami nieruchomości.

Przedsięwzięcia mieszkaniowe realizowane przez Spółkę będą miały kluczowe znaczenie dla polityki mieszkaniowej lokalnych samorządów.

Ustalenie wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Wielkopolska” sp. z o.o. w oparciu o art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy kominowej jest uzasadnione potrzebą zapewnienia adekwatności wynagrodzenia do rzeczywistego zakresu odpowiedzialności, skali prowadzonych przedsięwzięć oraz ryzyk ponoszonych przez osobę zarządzającą Spółką. Dotyczy to w szczególności odpowiedzialności za przygotowanie i realizację projektów obejmujących znaczną liczbę lokali mieszkalnych, angażujących środki pochodzące z różnych źródeł finansowania oraz wymagających koordynacji interesów wielu jednostek samorządu terytorialnego. Zapewnienie wynagrodzenia adekwatnego do powierzonych Menadżerowi obowiązków sprzyja stabilnemu i profesjonalnemu zarządzaniu Spółką. Zadania realizowane przez Spółkę mają charakter długoterminowy, a ich skuteczne wykonanie wymaga ciągłości zarządzania, znajomości procesów inwestycyjnych, finansowych i samorządowych oraz zdolności do koordynowania wielu równoległych przedsięwzięć.

Zarząd Spółki odpowiada za prawidłowe wykorzystanie środków publicznych pochodzących z Funduszu Dopłat, Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, środków KPO oraz innych instrumentów wsparcia publicznego. Nieprawidłowa realizacja przedsięwzięć może skutkować obowiązkiem zwrotu uzyskanego wsparcia lub utratą możliwości pozyskiwania finansowania w przyszłości.

Po zakończeniu obecnie planowanych przedsięwzięć Spółka będzie właścicielem lub zarządcą zasobu obejmującego ponad 800 lokali mieszkalnych, których wartość będzie wielokrotnie przewyższać obecny majątek Spółki

Mając na uwadze skalę realizowanego programu inwestycyjnego, jego wartość przekraczającą wartość aktywów trwałych Spółki, odpowiedzialność za wykorzystanie środków publicznych oraz konieczność zapewnienia ciągłości i stabilności zarządzania przedsięwzięciami realizowanymi na obszarze 23 jednostek samorządu terytorialnego, zasadne jest ustalenie wynagrodzenia członków Zarządu w trybie art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.