UZASADNIENIE

Na podstawie §2 ust. 2 uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 01.07.2021 r. miesięczne wynagrodzenie stałe członków Zarządu zawiera się w przedziale kwotowym mieszczącym się od jednokrotności do trzy i pół krotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia 9.06.2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, który stanowi, że przez podstawę wymiaru – należy rozumieć jako wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Podstawa wymiaru, o której mowa w ustawie o zasadach kształtowania wynagrodzeń (…) od wielu lat jest „zamrażana" corocznymi ustawami okołobudżetowymi i stanowi wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku 2016 r., co daje kwotę 4 403,78 zł brutto, która to po raz pierwszy została zmieniona tegoroczną ustawą okołobudżetową do kwoty 4 535,89 zł brutto.

Wymieniona powyżej uchwał Zgromadzenia Wspólników w §2 ust 3 upoważnia Radę Nadzorczą do określenia kwotowo Wynagrodzenia Stałego. Zgodnie z aktualnym brzmieniem kontraktu menadżerskiego Prezesa Zarządu przejętego uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 23.06.2026 r. Prezesowi Zarządu przysługuje wynagrodzenie w wysokości 3,5-krotności podstawy wymiaru (w poprzedniej wersji tego dokumentu zapis ten był tożsamy).

Powołując się jednak na zapisy art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 9.06.2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, z uwzględnieniem przesłanki określonej w art. 4 ust. 3 pkt 2 przytaczanej ustawy tj. faktem realizacji programu inwestycyjnego znacząco przekraczającego wartość aktywów Spółki, a także skalą działalności, sytuacją ekonomiczną oraz zakresem odpowiedzialności osoby zarządzającej. Wnoszę o zmianę przedziału kwotowego wynagrodzenia do 6,5.

SIM „KZN-Toruński Sp. z o.o. w ostatnich latach realizuje przedsięwzięcia wieloetapowe, kapitałochłonne i obarczone istotnym ryzykiem organizacyjnym, prawnym oraz finansowym, wymagające skoordynowania działań wielu podmiotów, w tym jednostek samorządu terytorialnego, instytucji finansujących oraz wykonawców robót budowlanych.

Zakres obowiązków członków Zarządu (w przypadku SIM „KZN-Toruński" Sp. z o.o. - Prezesa Zarządu) obejmuje w szczególności zarządzanie całością działalności Spółki, podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących kierunków rozwoju, nadzór nad przygotowaniem i realizacją projektów inwestycyjnych, zapewnienie zgodności działalności Spółki z obowiązującymi przepisami prawa, a także reprezentowanie Spółki na zewnątrz. Odpowiedzialność ta ma charakter kompleksowy i wiąże się zarówno z zarządzaniem ryzykiem gospodarczym, jak i odpowiedzialnością za prawidłowe wykorzystanie środków publicznych oraz realizację celów polityki mieszkaniowej państwa.

Z ekonomicznego punktu widzenia w związku z faktem, że podstawa wymiaru nie zmieniła się od początku istnienia Spółki tj. od 1.07.2021 r. wynagrodzenie to przestało być adekwatne do obecnych warunków panujących na rynku pracy. Od roku 2021 do chwili obecnej w związku z inflacją realna wartość dotychczasowego wynagrodzenia ustalona w roku 2021 r. jest istotnie niższa; w zależności od zastosowanego sposobu obliczeń nawet o około 50%. Skumulowana inflacja od 2021 r. do połowy 2026 r. to niemal 37%. W związku z powyższym przyznana podwyżka nie tyle ma na celu podniesienie statusu finansowego, a pozwoli na utrzymanie standardu z roku 2021, kiedy po raz pierwszy ustalono kwotę wynagrodzenia.

Ponadto przy ustalaniu wynagrodzenia należy uwzględnić aktualną sytuację finansową Spółki, w tym skalę realizowanych inwestycji, strukturę finansowania oraz perspektywy rozwoju. Obecnie Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Toruński" Sp. z o.o. realizuje program inwestycyjny, którego wartość przekracza wartość aktywów trwałych Spółki. Zgodnie z bilansem kwartalnym Spółki sporządzonym na dzień 30.06.2026 r. tj. za II kw. 2026 r. aktywa trwałe Spółki wynosiły 131 449 462,76 zł.

Łączną wartość nakładów inwestycyjnych związanych z aktualnie realizowanym programem inwestycyjnym oszacowano na kwotę przekraczającą: 215 mln zł., szacunek ten opiera się na wartości środków trwałych (tj. budynków oddanych do użytku do końca II kw. 2026 r.) oraz na podstawie wartości inwestycji, które nie zostały jeszcze zakończone, a posiadają już pozytywną decyzję kredytową lub zakwalifikowały się do jej otrzymania i są na odpowiednim etapie zaawansowania aby stwierdzić, że ich realizacja w najbliższych kilku latach nie jest zagrożona.

Spółka aktualnie na różnym etapie zaawansowania realizuje 17 inwestycji w miejscowościach: Aleksandrów Kujawski, Rożno-Parcele (Gm. Aleksandrów Kujawski), Dobrzyń nad Wisłą, Chełmica-Cukrownia (Gmina Fabianki), Grudziądz, Gruta, Jabłonowo Pomorskie, Kowalewo Pomorskie, Lipno, Lubień Kujawski, Lubraniec, Ostaszewo (Gmina Łysomice), Rypin, Skępe, Świecie nad Osą, Toruń i Wielgie. Od września 2025 do końca czerwca 2026 oddano do użytku łącznie 5 inwestycji (7 budynków wielorodzinnych, 251 mieszkań) w Lubieniu Kujawskim, Aleksandrowie Kujawskim, Lipnie, Dobrzyniu nad Wisłą i Chełmicy-Cukrowni. Jednocześnie Spółka prowadzi kolejne budowy (6 budynków wielorodzinnych 162 mieszkania) w Kowalewie Pomorskim, Grucie, Grudziądzu, Rożnie-Parcelach i Jabłonowie Pomorskim. Na różnym etapie zaawansowano prowadzone są także pozostałe inwestycje zlokalizowane w Ostaszewie, Toruniu, Lubrańcu, Rypinie, Świeciu nad Osą, Skępem i Wielgiem.

Wartość realizowanego programu inwestycyjnego przekracza również wartość kapitału zakładowego Spółki, na zakończenie II kw. 2026 r. wynosiła: 147 313 897,51 zł.

Powyższy stan rzeczy, a także wielkość planowanego zasobu mieszkaniowego Spółki, uzasadnia zastosowanie normy wynikającej z art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 roku o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami i ustalenie stałego miesięcznego wynagrodzenia w przedziale wyższym niż wynikający z art. 4 ust. 2 ww. ustawy, oraz wyższym niż dotychczasowy.

Podjęcie niniejszej uchwały poprzedził wniosek o podniesienie wynagrodzenia stałego skierowany do Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zgodnie, z którą pozytywnie opiniuje wniosek Prezesa Zarządu SIM „KZN-Toruński" Sp. z o.o. w sprawie zmiany Wynagrodzenia Stałego i ustanowienia go w przedziale od 1 do 6,5– krotności kwoty bazowej, na poziomie nie wyższym niż kwota 29 483,28 zł brutto.