

UZASADNIENIE
dla ustalenia wynagrodzenia członków Zarządu
spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. podjęło w dniu 29 listopada 2018 roku uchwałę w sprawie ustalenia wysokości części stałej wynagrodzenia członków Zarządu spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w wysokości odmiennej, niż wynika to z przepisów art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz.U.2016.1202), na podstawie art. 4 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy.

Głównym celem działalności spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. jest wykonywanie zadania własnego gminy Miasto Poznań, polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Spółka pełni również funkcję inwestora zastępczego dla Miasta Poznania w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz zarządza nieruchomościami jednostki budżetowej Zarząd Transportu Miejskiego w Poznaniu.

Realizując powierzone zadania Spółka wykorzystuje:

- zasób będący własnością Spółki, w tym:
 - 309 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 15.178 m²,
 - 58 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 34.284 m²,
- zasób mieszkaniowy i użytkowy dzierżawiony od Miasta Poznania, w tym:
 - 12.159 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 639.143 m²,
 - 1.443 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 213.516 m²
 - 506 lokali pozostałych (garaże, schrony) o łącznej powierzchni 27.426 m².

Ponadto spółka ZKZL sp. z o.o. zarządza lokalami użytkowymi oraz parkingiem w obiekcie drogowym Rondo Kaponiera. Miasto Poznań przewiduje, że w najbliższej przyszłości Spółka przejmie także realizację innych dodatkowych zadań.

Łączna wartość aktywów Spółki, według bilansu na dzień 31 grudnia 2017 r., wynosiła ponad 194 mln zł, w tym wartość aktywów trwałych – ponad 135 mln zł. Na dzień 30 września 2018 r. wartości te kształtowały się odpowiednio na poziomie 237 mln zł i 178 mln zł. W roku 2017 Spółka uzyskała roczny obrót netto ze sprzedaży towarów, wyrobów i usług oraz operacji finansowych na poziomie 123 mln zł, przy przeciętnym zatrudnieniu na poziomie 247 osób.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców miasta Poznania Spółka, we współpracy z Miastem Poznań, planuje realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego, obejmujących wybudowanie około 1.340 lokali w budynkach wielorodzinnych (do roku 2020). W latach 2015-2018 Spółka zakończyła realizację inwestycji przy ul. Rubież (64 lokale), ul. Bolka (92 lokale) oraz ul. Dymka

(96 lokali). W trakcie realizacji są inwestycje przy ul. Zawady (48 lokali), ul. Biskupińskiej (120 lokali) oraz ul. Darzyborskiej – I etap (50 lokali). Obecnie trwa proces przygotowania inwestycji przy ul. Hulewiczów (56 lokali), ul. Nadolnik (72 lokale) ul. Opolskiej – I etap (288 lokali), ul. Darzyborskiej – II etap (252 lokale), ul. Bernata (60 lokali) oraz ul. Kopanina (192 lokale).

Jednocześnie Spółka realizuje program modernizacji lokali użytkowych będących własnością Spółki oraz program modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania.

Wartość programu inwestycyjnego planowanego przez Spółkę, obejmującego obok budowy nowych lokali mieszkalnych także modernizacje kamienic, szacowana jest na kwotę rzędu 358 mln zł.

W celu sfinansowania powyżej wskazanych inwestycji Spółka pozyskała finansowanie z Europejskiego Banku Inwestycyjnego na kwotę 178 mln zł oraz jest w trakcie pozyskiwania finansowania z banku komercyjnego na kwotę 117 mln zł.

Dynamiczny wzrost parametrów działalności Spółki, zakres realizowanych i planowanych inwestycji, a także realizowanych zadań własnych gminy, jak również wielkość zarządzanego przez Spółkę zasobu lokali mieszkalnych i użytkowych, uzasadnia ustalenie wynagrodzenia w części stałej na poziomie wyższym, niż wynikający z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.

