

Uchwała Nr 11/2021
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” Sp. z o.o. w organizacji
z dnia 16.04.2021 r.

w sprawie: **ustalenia maksymalnej wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz określenie prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki.**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN - Zachodni” Sp. z o. o w organizacji na podstawie §16, ust.2, pkt.13 Umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zawartej w dniu 16.04.2021 r. w formie aktu notarialnego – Repertorium A numer 5646/2021 uchwala, co następuje:

§ 1

- 1. Z Członkiem Zarządu Spółki zawierana jest umowa o świadczenie usług zarządzania na czas pełnienia funkcji (Umowa), z obowiązkiem świadczenia osobistego, bez względu na to, czy działa on w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.*
- 2. Treść Umowy – stosownie do zapisu zawartego w §18 ust.1 pkt.8 Umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zawartej w dniu 16.04.2021 r. w formie aktu notarialnego – Repertorium A numer 5646/2021– określa Rada Nadzorcza na warunkach określonych w ustawie z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Ustawa) oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały.*

§ 2

- 1. Wynagrodzenie całkowite Członka Zarządu Spółki składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe (Wynagrodzenie Stałe) oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki (Wynagrodzenie Zmienne).*
- 2. Miesięczne Wynagrodzenie Stałe dla poszczególnych członków Zarządu Spółki zawiera się w przedziale kwotowym mieszczącym się od jednokrotności do czterokrotności podstawy wymiaru, o której mowa w art.1 ust.3 pkt 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.*



3. *Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do określenia kwotowo Wynagrodzenia Stałego dla poszczególnych członków Zarządu zgodnie z postanowieniami ust. 2.*

§ 3

1. *Wynagrodzenie Zmienne jest uzależnione od poziomu realizacji Celów Zarządczych i nie może przekroczyć 50% Wynagrodzenia Stałego w poprzednim roku obrotowym, dla którego dokonywane jest obliczenie wysokości przysługującego Wynagrodzenia Zmiennego.*
2. *Ustala się Cele Zarządcze, w szczególności realizację planów strategicznych spółki.*
3. *Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do opracowania szczegółowych Celów Zarządczych, o których mowa w ustępie 2, a także do określenia Wąg dla tych Celów oraz obiektywnych i mierzalnych kryteriów (wskaźników) ich realizacji i rozliczania (KPI), z zastrzeżeniem ust 6.*
4. *Ustala się dodatkowe Cele Zarządcze do wykonania, warunkujące możliwość otrzymania części zmiennej wynagrodzenia, w postaci:*
 - 1) *ukształtowania i stosowania zasad wynagradzania członków organów zarządzających i nadzorczych podmiotów zależnych odpowiadających zasadom określonym w Ustawie;*
 - 2) *realizacji obowiązków, o których mowa w art. 17-20, art. 22 i art. 23, z uwzględnieniem art. 18a oraz art. 23a ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.*
5. *Spełnienie warunków Wynagrodzenia Zmiennego poszczególnych członków Zarządu, dla których na dany rok obrotowy ustalone zostały Cele Zarządcze i którzy pełnili funkcje w ocenianym roku obrotowym, Rada Nadzorcza stwierdza, określając należną kwotę, w oparciu o zweryfikowane przez biegłych sprawozdania finansowe oraz inne dokumenty w zależności od wyznaczonych Celów, z zastrzeżeniem ust 6.*
6. *Wynagrodzenie Zmienne przysługuje, po zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy i udzieleniu temu członkowi absolutorium z wykonania przez niego obowiązków przez Zgromadzenie Wspólników.*

§ 4

1. *Umowa zawiera obowiązek informowania przez Członka Zarządu o zamiarze pełnienia funkcji w organach innej spółki handlowej, nabyciu w niej akcji oraz może przewidywać*



zakaz pełnienia funkcji w organach jakiejkolwiek innej spółki handlowej lub wprowadzać inne ograniczenia dotyczące dodatkowej działalności Członka Zarządu.

- 2. Członek Zarządu nie może pobierać wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka organu w podmiotach zależnych od Spółki w ramach grupy kapitałowej w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.*
- 3. Upoważnia się Radę Nadzorczą do określenia zakazów i ograniczeń, o których mowa w ust 1 i 2 powyżej, obowiązków sprawozdawczych z ich wykonania oraz sankcji za nienależyte wykonanie.*

§ 5

- 1. Rada Nadzorcza określi w Umowie zakres i zasady udostępniania Członkowi Zarządu urządzeń technicznych oraz zasobów stanowiących mienie Spółki, niezbędnych do wykonywania funkcji, a także może określić limity albo sposób ich określania dotyczące kosztów, jakie Spółka ponosi w związku z udostępnieniem i wykorzystywaniem urządzeń i zasobów przez Członka Zarządu do celów służbowych.*
- 2. Umowa może określić także zasady korzystania przez Członka Zarządu z mienia Spółki do celów prywatnych.*

§ 6

- 1. W przypadku wygaśnięcia mandatu w szczególności na skutek śmierci, odwołania lub złożenia rezygnacji, Umowa rozwiązuje się z ostatnim dniem pełnienia funkcji bez konieczności dokonywania dodatkowych czynności.*
- 2. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku istotnego naruszenia przez drugą Stronę postanowień Umowy.*
- 3. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzenia Umowy z innych przyczyn niż określone w ust 2, z maksymalnie 3 (trzy) miesięcznym terminem wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, iż w przypadku, gdy w okresie wypowiedzenia wystąpi zdarzenie, o którym mowa w ust. 1 skutkujące rozwiązaniem umowy wskutek zaprzestania pełnienia funkcji, to Umowa ulega rozwiązaniu zgodnie z treścią ust. 1. Umowa może przewidywać różne terminy wypowiedzenia w zależności od czasu pełnienia funkcji przez Członka Zarządu, z zastrzeżeniem ust. 1, w tym także postanowienia, że termin wypowiedzenia upływa z końcem miesiąca kalendarzowego.*
- 4. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, ustalony termin rozwiązania umowy nie może być dłuższy niż 3 (trzy) miesiące.*



5. *W razie rozwiązania albo wypowiedzenia przez Spółkę Umowy z innych przyczyn niż określone w ust. 2, Członkowi Zarządu może być przyznana odprawa, w wysokości nie wyższej niż 3 (trzy)-krotność części stałej wynagrodzenia, pod warunkiem pełnienia przez niego funkcji przez okres co najmniej 12 (dwunastu) miesięcy przed rozwiązaniem tej umowy.*
6. *Odprawa, o której mowa w ust. 5 nie przysługuje Członkowi Zarządu w przypadku:*
 - 1) *wypowiedzenia, rozwiązania lub zmiany Umowy wskutek zmiany funkcji pełnionej przez Zarządzającego w składzie Zarządu;*
 - 2) *wypowiedzenia, rozwiązania lub zmiany Umowy wskutek powołania Zarządzającego na kolejną kadencję Zarządu;*
 - 3) *objęcia funkcji członka zarządu w spółce w ramach grupy kapitałowej;*
 - 4) *rezygnacji z pełnienia funkcji;*
 - 5) *rozwiązania umowy w okresie wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 3;*
 - 6) *rozwiązania umowy za porozumieniem stron.*
7. *Wygaśnięcie mandatu po upływie roku obrotowego ocenianego pod względem wykonania Celów Zarządczych, nie powoduje utraty prawa do wynagrodzenia zmiennego, na warunkach określonych w § 3. Wygaśnięcie mandatu w trakcie trwania roku obrotowego, nie powoduje utraty prawa do części Wynagrodzenia Zmiennego na zasadach określonych w § 3, w wysokości proporcjonalnej do okresu pełnienia funkcji w roku obrotowym*

§ 7

1. *Rada Nadzorcza może zawrzeć z Członkiem Zarządu umowę o zakazie konkurencji obowiązującym po ustaniu pełnienia funkcji, przy czym może być ona zawarta jedynie w przypadku pełnienia funkcji przez Członka Zarządu przez okres co najmniej 6 (sześciu) miesięcy.*
2. *Zawarcie umowy o zakazie konkurencji po rozwiązaniu lub wypowiedzeniu umowy o świadczenie usług zarządzania jest niedopuszczalne.*
3. *Okres zakazu konkurencji nie może przekraczać 6 (sześciu) miesięcy po ustaniu pełnienia funkcji przez Członka Zarządu.*
4. *W razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez członka Zarządu umowy o zakazie konkurencji będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej na rzecz Spółki, nie niższej niż wysokość odszkodowania przysługującego za cały okres zakazu konkurencji.*
5. *Rada Nadzorcza zobowiązana jest określić w umowie o zakazie konkurencji co najmniej działalność konkurencyjną wobec Spółki, wysokość odszkodowania z tytułu przestrzegania*



zakazu konkurencji, terminy zapłaty tego odszkodowania, obowiązki informacyjne zarządzającego oraz przypadki, w których zakaz konkurencji przestaje obowiązywać, jak też może określić prawo Spółki do odstąpienia od umowy o zakazie konkurencji lub prawa stron do wypowiedzenia umowy o zakazie konkurencji.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, stosunkiem głosów:

„za”

..... 1. 037 317

„przeciw”

..... /

„wstrzymujące się”

..... /

Protokolant:

Szymon

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników:

.....

UCHWAŁA NR 12/2025

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o.
z dnia 23 kwietnia 2025 roku

w sprawie: zmiany uchwały nr 11/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki
Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o. w organizacji z
dnia 16.04.2021 r.

Działając na podstawie art. 203¹ ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych oraz § 16 ust. 2 pkt 13) Umowy Spółki, w związku z art. 2 ust. 2 pkt 1) i 2) oraz art. 4 ust. 3 pkt 2) ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o. postanawia, co następuje:

§ 1

Zmienia się § 2 ust. 2 uchwały nr 11/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o. w organizacji z dnia 16.04.2021 r. w sprawie ustalenia maksymalnej wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz określenia prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki poprzez nadanie mu nowego, następującego brzmienia:

„2. Miesięczne Wynagrodzenie Stałe dla poszczególnych członków Zarządu:

- a) w przypadku Prezesa Zarządu pierwszej kadencji stanowi kwotę 26 422,68 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy czterysta dwadzieścia dwa 68/100 złotych) brutto, co odpowiada na dzień podjęcia niniejszej uchwały 6-krotności podstawy wymiaru stanowiącej przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w IV kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, o którym mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11) ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, przy czym waloryzacja kwoty wynagrodzenia nie jest dopuszczalna;
- b) w przypadku członków Zarządu, w tym w przypadku Prezesów Zarządu kolejnych kadencji, zawiera się w przedziale kwotowym mieszczącym się od jednokrotności do czterokrotności podstawy wymiaru stanowiącej przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w IV kwartale roku poprzedniego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, o którym mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11) ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie 01.04.2025 r.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, stosunkiem głosów:

„za”	1 211 240
„przeciw”	8 46 060
„wstrzymujące się”	60 000

Protokolant:



**Przewodniczący
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników:**



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

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” 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 osiągnęte przez SIM przychody i wielkość zatrudnienia pozwalają zakwalifikować Spółkę jako podmiot określony w art. 4 ust. 2 pkt 1) ustawy, to jednak Spółka realizuje ambitny program inwestycyjny znacząco przekraczający wartości jej aktywów trwałych, a zatem występuje przesłanka, o której mowa w art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy kominowej.

Spółka została zawiązana w dniu 16 kwietnia 2021 r. przez Krajowy Zasób Nieruchomości z udziałem czternastu jednostek samorządu terytorialnego w celu realizowania polityki mieszkaniowej na obszarze działalności tych Gmin. Zakresem działalności SIM jest objęte województwo wielkopolskie i lubuskie. 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 14 Gminach, będących udziałowcami Spółki. Takie założenia zostały przyjęte już na etapie tworzenia SIM. Łączny szacowany koszt tych inwestycji wynosi blisko miliard złotych. SIM planuje wybudowanie około 700 mieszkań w najbliższych latach. Jednocześnie Spółka będzie mogła wykonywać inne zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej na terenie poszczególnych Gmin. Rozproszenie działań inwestycyjnych na kilkanaście 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 wspólników, 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 14 Gminach powstaną następujące inwestycje:

	I etap inwestycji				Wszystkie etapy inwestycji			
	Liczba mieszkań	PUM	Brutto za 1 m ² z gruntem	Suma kosztów z gruntem w zł	Liczba mieszkań	PUM	Brutto za 1 m ² z gruntem	Suma kosztów z gruntem w zł
Kalisz I etap (4 etapy)	94	4 551	10 158	46 231 531	376	18 204	11 174	203 418 738
Kępno I etap	27	840	10 336	8 682 272	27	840	10 336	8 682 272
Międzyrzecz Obra I etap (2 etapy)	46	2 035	12 365	25 164 660	92	4 070	13 602	55 362 252
Powidz I etap	38	1 973	10 515	20 753 971	38	1 973	10 515	20 753 971
Strzelce Krajeńskie I etap (3 etapy)	32	1 588	13 244	21 034 535	227	11 117	14 568	161 965 919
Czempiń I etap	38	1 815	13 176	23 926 519	38	1 815	13 176	23 926 519
Gniezno I etap	45	2 225	10 433	23 224 422	45	2 225	10 433	23 224 422
Kargowa I etap (3 etapy)	22	1 026	12 125	12 441 009	66	3 078	13 338	41 055 331
Konin I etap	34	1 464	12 347	18 077 276	68	2 928	13 582	39 770 007
Oborniki I etap	68	3 464	11 905	41 241 044	353	17 320	13 096	226 825 742
Pobiedziska I etap	46	1 976	11 907	23 533 273	46	1 976	11 907	23 533 273
Słubice I etap	58	3 140	14 707	46 182 000	58	3 140	14 707	46 182 000
Środa Wlkp. I etap	90	3 882	11 591	44 999 557	90	3 882	11 591	44 999 557
Świebodzin I etap (2 etapy)	50	2 217	12 463	27 630 842	100	4 434	13 709	60 787 852
SUMA/średnia	688	32 199	11 948	383 122 915	1 624	77 005	12 552	980 487 860

Finansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych następuje przy udziale bezzwrotnego wsparcia ze środków rządowych tj. Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa 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 52 679 699,25 zł, z czego udzielone dotąd finansowanie odpowiada kwocie: 18 832 364,56 zł. Środki z Funduszu Dopłat wniesione do Spółki pokryją częściowo koszty budowy w: Powidzu, Kępnie oraz Strzelcach Krajeńskich, a dla inwestycji w Gnieźnie oraz dla I etapu inwestycji w Kaliszu Spółka oczekuje na realizację wniosków o przyznanie środków z Funduszu Dopłat złożonych w poprzednich latach. W najbliższym czasie zostaną złożone kolejne wnioski na kwotę ok. 53 581 000 zł.

Finansowanie pozyskane z obecnie zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa stanowi kwotę 24 129 450 zł.

Gmina	Kwota
Czempiń	2 282 600,00
Gniezno	1 879 800,00
Kalisz	4 527 000,00
Kępno	739 200,00
Oborniki	4 124 000,00
Pobiedziska	2 361 000,00
Powidz	1 812 400,00
Strzelce Krajeńskie	2 103 450,00
Środa Wielkopolska	4 300 000,00
SUMA	24 129 450,00

SIM złożyła wnioski o preferencyjny kredyt w BGK, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej dla przedsięwzięć w gminach: Powidz, Strzelce Krajeńskie, Gniezno, Pobiedziska, Oborniki, Środa Wielkopolska oraz Czemiń.

Gmina	Kwota
Czempiń	8 860 000,00
Gniezno	10 251 000,00
Oborniki	13 495 000,00
Pobiedziska	6 992 000,00
Powidz	7 572 000,00
Strzelce Krajeńskie	7 300 000,00
Środa Wielkopolska	16 267 000,00
SUMA	70 737 000,00

Obecnie Spółka dysponuje 8 pozwoleniami na budowę dla inwestycji zlokalizowanych w: Powidzu, Kępnie, Strzelcach Krajeńskich, Kaliszu, Gnieźnie, Pobiedziskach, Obornikach i Środzie Wielkopolskiej.

Prace budowlane rozpoczęły się w Gminach: Powidz, Kępno i Strzelce Krajeńskie. W najbliższym czasie planowane jest rozpoczęcie robót w Kaliszu oraz Gnieźnie.

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 2024 r. wynosi 50 803 079,56 zł, co stanowi ok. 5% szacownych kosztów realizowanych inwestycji. Kapitał zakładowy Spółki

odpowiada kwocie 108 865 000,00 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.

W związku z zakresem zamierzeń inwestycyjnych, wielkością przewidywanego zasobu mieszkaniowego SIM oraz odpowiedzialnością za powierzony majątek, uzasadnionym jest ustalenie wynagrodzenia w części stałej dla Prezesa Zarządu na poziomie wyższym niż wynikający z przepisów art. 4 ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.