

Uzasadnienie zastosowania art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 1252) do ustalenia górnego poziomu wynagrodzenia podstawowego członka Zarządu Wrocławskich Mieszkań Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

Zgodnie z treścią wyżej wskazanego przepisu można zamieścić w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków organu zarządzającego, inną wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego niż określona zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 1252) jeżeli przemawiają za tym wyjątkowe okoliczności dotyczące spółki albo rynku na którym ona działa.

Spółka Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spełnia wskazane w powyższym przepisie okoliczności, a mianowicie:

1. realizuje program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów trwałych.
2. Realizuje między innymi projekty, z udziałem środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz dofinansowane z budżetu państwa

Ad 1. Celem Spółki jest wykonywanie powierzonych jej, zgodnie z § 1 Aktu Założycielskiego, przez Gminę Wrocław zadań o charakterze użyteczności publicznej służących bieżącemu i nieprzerwanemu zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w tym zarządzanie i gospodarowanie gminnym zasobem komunalnym, na który składają się nieruchomości mieszkalne i niemieszkalne, gminne budownictwo mieszkaniowe i budownictwo infrastruktury towarzyszącej, utrzymanie gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

Spółka prowadzi działalność w zakresie:

- a) gospodarowania i zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, stanowiącymi zasób komunalny Gminy Wrocław,
- b) utrzymania gminnych obiektów i urzędzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

Spółka prowadzi także działalność w zakresie:

- a) zarządzania nieruchomościami wspólnymi na zlecenie wspólnot mieszkaniowych, w których przynajmniej jeden lokal stanowi własność Gminy Wrocław;
- b) zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno – oświatowe, handlowe lub inne, o ile służy to zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Spółka może również prowadzić działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym istniejącym i nowobudowanym i infrastrukturą towarzyszącą, o ile służyć ona będzie zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego Gminy Wrocław, a w szczególności poprzez:

- a) budowanie budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków własnych i/lub przyszłych ich właścicieli,
- b) przeprowadzanie remontów i modernizacji domów mieszkalnych z przeznaczeniem na sprzedaż,
- c) sprawowanie funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, budowanie budowli i urzędzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
- d) przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności na zasadach najmu.

Aktywa Spółki na koniec 2021 roku wynosiły 59 253 000 zł, w tym aktywa trwałe 57 116 000 zł, natomiast na koniec 2024 roku stanowiły wartość

63 137 000 zł, w tym aktywa trwałe 55 858 000 zł (wzrost aktywów o 3 883 000 zł).

W okresie od stycznia 2021 roku do listopada 2025 roku Spółka wykonała niezbędne inwestycje na majątku własnym o wartości 3 401 000 zł.

Równocześnie Spółka w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław z roku na rok realizuje zwiększoną liczbę inwestycji przy zaangażowaniu wysokości środków z budżetu Gminy prezentowanej w poniższej tabeli (dane w zł).

l.p.	rok	budżet ogółem	budżet bieżący	budżet inwestycyjny
1	2021	111 368 687,00	80 747 764,00	30 620 923,00
2	2022	109 049 068,00	86 772 181,00	22 276 887,00
3	2023	136 660 970,00	96 554 258,00	40 106 712,00
4	2024	153 370 879,90	112 991 986,90	40 378 893,00
5	2025	199 219 054,99	118 188 886,99	81 030 168,00
6	2026	242 707 458,00	114 819 666,00	127 887 792,00

Obecnie zaplanowane lub prowadzone są prace inwestycyjne na zasobie majątkowym Spółki w dwóch obszarach:

a) modernizacja Centrum Obsługi Mieszkańca w budynku Grafit przy ul. Namysłowskiej 8. Zakończenie inwestycji zaplanowane jest na koniec I kwartału 2026 roku, a jej wartość wraz z wyposażeniem wyniesie 2 000 358 zł;

b) dostosowanie wolnej powierzchni w budynku Grafit na potrzeby przyszłego najemcy – jednostki miejskiej. Zaplanowana wartość tej inwestycji to 3 021 000 zł.

W ramach prac z poprawą efektywności i skuteczności działania, Spółka zamierza realizować koncepcję automatyzacji procesów poprzez robotyzację (RPA – Robotic Process Automation) i wykorzystanie sztucznej inteligencji AI do wykonywania czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem powierzonym zasobem komunalnym Gminy Wrocław. Spółka jest na wstępnym etapie przygotowania umów z podmiotami gotowymi do wprowadzenia procesów automatyzacji systemów wewnętrznych, określenia niezbędnej infrastruktury informatycznej i powołania Zespołu wśród pracowników Spółki do szkoleń i testowania tychże procesów. Realizacja tego zadania jest

odpowiedzią na zakomunikowaną przez Ministerstwo Cyfryzacji politykę rozwoju sztucznej inteligencji w Polsce do 2030 roku z 17 listopada 2025 roku.

Oprócz zadań zrealizowanych i planowanych zadań inwestycyjnych w majątku spółki zmierzających do zdecydowanej poprawy innowacyjności i jakości realizowanych procesów w zakresie realizacji czynności powierzonych jej przez Gminę Wrocław, spółka zamierza w dalszym ciągu istotnie zwiększać zakres zadań realizowanych w ramach zastępstwa inwestorskiego w realizacji zadań inwestycyjnych na zasobie gminnym. Począwszy od roku 2026 Spółka będzie realizowała między innymi cztery duże programy rewitalizacyjne na zasobie komunalnym:

1. Rewitalizacja Osiedla Brochów

Zarząd Wrocławskich Mieszkań sp. z o.o będzie kontynuował rozpoczęty w 2025 roku projekt realizacji inwestycji pn. Rewitalizacja osiedla Brochów w kwartale ulic Chińska, Polna, 3-go Maja, Koreańska. Inwestycja zakłada m.in. kompleksowy remont 18 budynków należących w 100% do miasta oraz terenów gminnych w kwartale objętym inwestycją.

W ramach planowanych prac przeprowadzone zostaną naprawy poszycia dachowego i konstrukcji dachów oraz wymieniona zostanie stolarka okienna i wejściowa do budynków, wymienione zostaną wewnętrzne instalacje oraz wyremontowane zostaną klatki schodowe. Tam gdzie znajdują się jeszcze toalety na piętrach zostaną wykonane łazienki w lokalach mieszkalnych, a te na częściach wspólnych zostaną zlikwidowane.

Prace projektowe rozpoczęto już dla budynku **Polna/3 Maja 1B**. O środki na jego remont spółka będzie się ubiegała z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego programu budownictwa komunalnego. Opracowanie dokumentacji projektowej będzie obejmowało m.in. remonty dachów, fundamentów; wymiany źródła ogrzewania wraz z montażem paneli fotowoltaicznych, termomodernizację budynku (remont elewacji z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej), przebudowę instalacji wewnętrznych wraz z zapewnieniem dostępu do kondygnacji parteru dla osób

niepełnosprawnych, nowy podział lokali mieszkalnych z wydzieleniem węzłów sanitarnych wewnątrz lokali i likwidacją wspólnych toalet.

W realizacji trwa drugi i trzeci etap remontu dla budynków **Chińska 14a i 14b** gdzie wykonane zostaną instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, remont elewacji oraz remont klatki schodowej.

W realizację projektu zostaną zaangażowane podmioty zewnętrzne tj. Izba Architektów (w zakresie przygotowania wytycznych do projektowania oraz przyjętych rozwiązań technologicznych) oraz Uniwersytet Przyrodniczy w zakresie zagospodarowania terenów zewnętrznych:

- ul. 3 Maja: 1b (dokumentacja projektowa w trakcie opracowania)
- ul. 3 Maja 2a, 2b, 4a i 4b (dokumentacja projektowa w trakcie opracowania), 5a, 5b, 6a, 6b, 11, 13d,
- ul. Chińska: 2b, 2c, 3a, 14a (w trakcie prac), 14b (w trakcie prac),
- ul. Koreańska 1 i Koreańska 1a,
- ul. Polna 5 (dokumentacja projektowa w trakcie opracowania)

Procesem projektowania objęte będą tereny w obrębie ulic Polna-Chińska-Koreańska-3 Maja. Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2026-2029. Szacowana wartość prac 50 000 000 zł.

2. Projekt Sępa-Szarzyńskiego

Projekt obejmuje termomodernizację 12 budynków znajdujących się przy ul. Sępa-Szarzyńskiego i ulicy Rozbrat oraz sąsiadujące wnętrza.

W ubiegłym roku rozpoczął się remont wraz z termomodernizacją w budynku przy ul. Rozbrat 16, oraz rewitalizacja wnętrza podwórzowego **Sępa-Szarzyńskiego, Wyszyńskiego, Prusa, Sienkiewicza.**

W planach jest remont podwórka Ukryta, Chemiczna, Sienkiewicza, Sępa-Szarzyńskiego, dla którego odbyły się konsultacje społeczne i w 2026 roku zostanie zlecona dokumentacja projektowa. W trakcie opracowania jest dokumentacja termomodernizacji 11 kamienic:

- Rozbrat 1, 16 (w realizacji)
- Sępa Szarzyńskiego 43 , 47, 59, 61, 63, 65, 65a, 68, 69, 73
(dokumentacja projektowa w trakcie opracowania)

Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2026-2028. Szacowana wartość

prac 30 000 000 zł.

2. Projekt Kleczków

Projekt zakłada termomodernizację 4 budynków oraz remont 3 wnętrz podwórzowych. Dodatkowo Projekt Kleczków obejmuje kwestie poprawy czystości oraz bezpieczeństwa we wnętrzach.

- Kleczkowska 6, 17, 34 (dokumentacja projektowa w trakcie opracowania)
- Kraszewskiego 26 (dokumentacja projektowa w trakcie opracowania)
- Wnętrze przy Struga, Kraszewskiego, Zegadłowicza, Kleczkowska (w przygotowaniu do prac odbiorowych)
- Wnętrze Trzebnicka - Kleczkowska - Siemieńskiego - Kraszewskiego (wybór pracowni projektowej na opracowanie dokumentacji)
- Wnętrze Zegadłowicza - Kleczkowska - Siemieńskiego - Kraszewskiego (I kwartał przetarg na wybór wykonawcy robót budowlanych).

Realizacja Projektu Kleczków przewidziana jest na lata 2026-2027. Szacowana wartość prac 20 000 000 zł.

3. Projekt Wnętrze Krzywa

Na powierzchni ponad 17 tys. m kw. w kwartale **ulic: Nowowiejska, Piastowska, Sienkiewicza, Reja** powstaną ciągi pieszo-jezdne, uporządkowany zostanie układ komunikacyjny i odwodnienie, pojawi się oświetlenie, 3 zespoły gniazd pojemników podziemnych, siłownia zewnętrzna, boisko sportowe, plac zabaw i dużo urozmaiconej zieleni.

Otwarcie ofert w postępowaniu przetargowym zaplanowano na 03.02.2026r.

Realizacja inwestycji pn. Wnętrze Krzywa przewidziana jest na lata 2026-2028.

Szacowana wartość prac 17 000 000 zł, w tym dofinansowanie Unii Europejskiej w wysokości 1.799 501,55 zł.

Łączna wartość nakładów inwestycyjnych w latach 2026-2028 na te projekty planowana jest na kwotę 117 000 000 zł.

Powyżej przedstawione informacje o wielkościach zrealizowanych, ale również w planowanych na najbliższe lata programów inwestycyjnych, potwierdzają

wprost spełnienie przez Spółkę kryterium realizowania programów inwestycyjnych znacząco przekraczających wartość jej aktywów trwałych. Przy poziomie aktywów trwałych na koniec roku 2024 poziomie 55 858 000 zł spółka prowadziła w roku 2025 procesy inwestycyjne na łączną kwotę 81 030 168 zł a na rok 2026 planuje realizację programów inwestycyjnych na kwotę 127 887 772 zł co oznacza planowaną dynamikę rok do roku 158%. Łączna dynamika zadań inwestycyjnych realizowanych przez Spółkę w imieniu Gminy Wrocław w latach 2021/2026 wyniesie 418%, tym samym spełnione jest kryterium, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 1252)

Ad 2. W tym kryterium należy wskazać, że wśród prowadzonych przez Spółkę inwestycji znajdują się również zadania realizowane w ramach programów z dofinansowaniem unijnym jak i zadania realizowane przy wsparciu z Banku Gospodarstwa Krajowego, PFRON. W zeszłym roku w ramach programów z dofinansowaniem unijnym zrealizowano wydatki na poziomie 25 000 000 zł, przy zakładanym dofinansowaniu Unii Europejskiej w wysokości 6 000 000 zł (JOWN, Termomodernizacja budynków mieszkalnych, Zagospodarowanie wnętrza podwórzowego Wapienna-Gajowa-Kamienna-Przestrzenna, Zagospodarowanie wnętrza podwórzowego Rozbrat-Sępa-Szarzyńskiego-Sienkiewicza). Zakończono również inwestycję, która otrzymała wsparcie finansowe z BGK w wysokości 8 500 000 zł, co stanowiło 80% przewidywanych kosztów inwestycji (Wilcza 1-3-5), oraz zadanie o wartości 801 000 zł realizowane z dofinansowaniem PFRON (Winda Grunwaldzka 12 B PZN).

PREZYDENT WROCLAWIA
Jacek Sutryk

