

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 wynagrodzenia podstawowego Prezesa Zarządu Wrocławskich Mieszkań Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

Spółka Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

- 1) realizuje program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów trwałych,
- 2) realizuje program restrukturyzacji, o co najmniej 3-letnim horyzoncie czasowym, prowadzącym do znaczącej zmiany struktury aktywów.

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:

- 1) gospodarowania i zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, stanowiącymi zasób komunalny Gminy Wrocław,
- 2) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

Spółka prowadzi także działalność w zakresie:

- 3) zarządzania nieruchomościami wspólnymi na zlecenie wspólnot mieszkaniowych, w których przynajmniej jeden lokal stanowi własność Gminy Wrocław;
- 4) 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:

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

Aktywa trwałe Spółki w 2008 roku wynosiły 3 839 tys. zł i wzrosły do poziomu 52.098 tys. zł na dzień 31.12.2017 r. Przy tym poziomie aktywów trwałych Spółka realizuje programy inwestycyjne, zapisane w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Miasta oraz wynikające z prowadzonej działalności, m.in. w nieruchomości przy ul. Namysłowskiej 8. W okresie swojego funkcjonowania Spółka zrealizowała oraz w 2019 roku planuje zrealizować inwestycje o łącznej wartości 90.490 tys. zł. W okresie 2015 – 2018 Spółka aplikowała o dofinansowanie dla 13 projektów inwestycyjnych o łącznej wartości 30.355 tys. zł. Uzyskała dofinansowanie dla 8 projektów o łącznej wartości 25.049 tys. zł, w tym dofinansowanie wynosi 15.130 tys. zł. Zatem Spółka realizuje programy inwestycyjne, zarówno w imieniu Gminy Wrocław, jak również własnym, o wartości znacząco przewyższającej jej aktywa trwałe. Należy w tym miejscu również dodać, że Spółka w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław zrealizowała w 2018 roku zadania bieżące, związane z zarządzaniem zasobem komunalnym o łącznej wartości 81 mln zł.

Ad.2. Zarząd Wrocławskich Mieszkań Sp. z o. o. w dniu 9 listopada 2017 roku uchwałą nr 23/2017 zainicjował proces reorganizacji, mającej na celu poprawę sprawności jej funkcjonowania, optymalizację miejsc prowadzenia działalności i poprawę organizacji wewnętrznej, wynikającej ze zmiany miejsca prowadzenia działalności przez Spółkę. Planowana zmiana miejsca prowadzenia działalności ma na celu szybszą i sprawniejszą realizację zadań powierzonych Spółce do realizacji przez Gminę oraz konsolidację pracowników Spółki w jednym obiekcie, co przyczyni się do poprawy wewnętrznej organizacji Spółki. Obecnie Spółka prowadzi działalność i obsługuje klientów w następujących lokalizacjach:

- 1) przy ul. Mikołaja Reja 53-55;
- 2) przy ul. Namysłowskiej 8;
- 3) przy ul. Marii Curie-Skłodowskiej 63A;
- 4) przy ul. Galla Anonima 4;
- 5) przy ul. Gazowej 20;
- 6) przy ul. Michała Wrocławczyka 40-42.

Po wyrażeniu zgody przez Zgromadzenie Wspólników uchwałą nr 25/17 z 16 listopada 2017r. Zarząd rozpoczął prace, mające na celu sprzedaż nieruchomości, określonych w pkt 1), 3-4) i 6). W ramach przyjętych założeń reorganizacyjnych w styczniu 2018 roku Zarząd podjął działania zmierzające do zbycia w/w nieruchomości i w oparciu o regulamin negocjacji rozpoczął procedurę pozyskania nabywców nieruchomości, publikując ogłoszenie zapraszające do podjęcia negocjacji na zbycie wyżej opisanych nieruchomości zgodnie z Uchwałą nr 1/2018 z 16 stycznia 2018r. w sprawie szczegółowego trybu zbycia nieruchomości oraz w sprawie powołania zespołu do przeprowadzenia negocjacji w sprawie zbycia nieruchomości. Powołany przez Zarząd Zespół przeprowadził negocjacje na sprzedaż lokalu użytkowego nr 1 o powierzchni użytkowej 29,70 m² przy ul. Wrocławczyka 40, które zakończyły się pozytywną rekomendacją dla Zarządu w przedmiocie zbycia lokalu. Po uzyskaniu zgody Zgromadzenia Wspólników 8.08.2018r. zawarto Umowę sprzedaży.

Negocjacje zmierzające do zbycia pozostałych nieruchomości są obecnie zaawansowane. W najbliższym czasie podejmowane będą czynności, zmierzające do

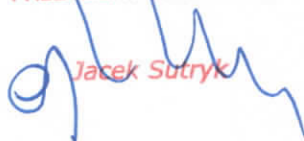
podpisania umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Reja 53-55 oraz Wrocławczyka 40 - lokal nr U1B o powierzchni użytkowej 43,20 m² i Wrocławczyka 42- nr 1U o powierzchni użytkowej 87,40 m².

Ponadto realizowane są prace, mające na celu przygotowanie Spółki do przeprowadzenia procesu inwestycyjnego w CB Grafit na adaptację planowanej powierzchni na potrzeby Spółki, w szczególności zlecono opracowanie projektu koncepcji architektonicznej oraz dokumentacji projektowo-budowlanej powierzchni w CB Grafit przy ul. Namysłowskiej 8.

Proces jest wielowątkowy i wieloletni. Zarząd w chwili obecnej uzyskał zgodę Zgromadzenia Wspólników, wyrażoną uchwałą nr 22/18 z dnia 23 listopada 2018 roku na przeprowadzenie procesu reorganizacji w etapach, przy czym cały proces powinien zostać zakończony do 31 grudnia 2020 roku.

Spółka po zakończeniu I etapu reorganizacji będzie prowadzić działalność i obsługiwać klientów w budynku przy ul. Namysłowskiej 8, Skłodowskiej 63a i Gazowej 20, natomiast po zakończeniu II etapu reorganizacji będzie funkcjonować w dwóch nieruchomościach tj. przy ul. Namysłowskiej 8 i Gazowej 20. Zatem proces ten będzie miał znaczący wpływ na strukturę aktywów trwałych Spółki.

PREZYDENT WROCŁAWIA


Jacek Sutryk



