

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 9 czerwca 2016 roku *o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami* (Dz.U. z 2020 r. poz. 1907) /dalej: UoKW/ reguluje zasady wynagradzania członków organów zarządzających i organów nadzorczych, które dotyczą spółek z udziałem Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz państwowych i komunalnych osób prawnych. Zgodnie z wymienioną ustawą, wynagrodzenie całkowite członka zarządu składa się z określonej kwotowo części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy spółki.

Stosownie do treści art. 4 ust. 2 UoKW wysokość części stałej wynagrodzenia zarządzającego uzależniona jest od spełnienia następujących wskaźników: liczba zatrudnionych pracowników, wysokość rocznego obrotu netto ze sprzedaży towarów, wyrobów i usług oraz operacji finansowych, suma aktywów bilansów Spółki, w jednym z dwóch ostatnich lat obrotowych Spółki. Część zmienna wynagrodzenia członka zarządu zależy natomiast od poziomu realizacji celów zarządczych.

W przypadku Nowego Centrum Administracyjnego zasady kształtowania wynagrodzeń członków zarządu Spółki na podstawie wyżej wymienionej ustawy zostały określone Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 grudnia 2016 roku, zgodnie z którą:

§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 kształtuje się następująco:*
 - *dla Prezesa Zarządu – od 1 (jedno) do 3 (trzy) – krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,*
 - *dla Członka Zarządu – od 1 (jedno) do 3 (trzy) – krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,*
3. *Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do określenia kwotowo miesięcznego Wynagrodzenia Stałego dla poszczególnych Członków Zarządu zgodnie z postanowieniem ust. 2.*

Zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 1) i 2) UoKW część stałą wynagrodzenia członka organu zarządzającego ustala się z uwzględnieniem skali działalności spółki, w szczególności wartości jej aktywów, osiągniętych przychodów i wielkości zatrudnienia, w wysokości:

- 1) od jednokrotności do trzykrotności podstawy wymiaru - dla spółki, która w co najmniej jednym z dwóch ostatnich lat obrotowych spełniła przynajmniej dwie poniższe przesłanki:
 - a) zatrudniała średniorocznie do 10 pracowników,
 - b) osiągnęła roczny obrót netto ze sprzedaży towarów, wyrobów i usług oraz operacji finansowych niższy niż równowartość w złotych 2 milionów euro,
 - c) sumy aktywów jej bilansu sporządzonego na koniec jednego z tych lat były niższe niż równowartość w złotych 2 milionów euro;

2) od dwukrotności do czterokrotności podstawy wymiaru - dla spółki, która w co najmniej jednym z dwóch ostatnich lat obrotowych spełniła przynajmniej dwie poniższe przesłanki:

- a) zatrudniała średniorocznie co najmniej 11 pracowników,
- b) osiągnęła roczny obrót netto ze sprzedaży towarów, wyrobów i usług oraz operacji finansowych stanowiący co najmniej równowartość w złotych 2 milionów euro,
- c) sumy aktywów jej bilansu sporządzonego na koniec jednego z tych lat stanowiły co najmniej równowartość w złotych 2 milionów euro (...).

Powyższe parametry określone w ustawie w odniesieniu do Spółki kształtowały się w następujący sposób:

Średnie zatrudnienie w NCA w latach:

- 2019 r. – 5
- 2020 r. – 7
- 2021 r. – 8
- 2022 r. – 6

Roczny obrót netto ze sprzedaży towarów, wyrobów i usług oraz operacji finansowych w latach:

- 2019 r. – 622 962,15 EUR
- 2020 r. – 945 670,45 EUR
- 2021 r. – 758 874,91 EUR
- 2022 r. – 900 652,84 EUR

Suma aktywów bilansu NCA sporządzony na koniec:

- 2019 r. – 9 034 822,88 EUR
- 2020 r. – 8 494 260,16 EUR
- 2021 r. – 8 486 625,56 EUR
- 2022 r. – 8 428 047,16 EUR

Wyniki Spółki za 2022 r., wskazują, iż przychody spółki z działalności bieżącej (wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi) względem 2021 roku wzrosły o kwotę 557 373 zł a zysk o kwotę 322 571 zł (265 967,25 zł powyżej założonego planu) osiągając wynik dodatni.

Przedstawione parametry sytuują spółkę w przedziale wynagrodzeń określonym w § 2 ust. 2 pkt 1), jednakże Spółka ze względu na przyjęty model finansowy, optymalizację kosztów oraz zasady i zakres odpowiedzialności odszkodowawczej, część osób zatrudnia w oparciu o inne umowy cywilno-prawne, które nie są wliczane do przedmiotowego limitu:

- obsługa informatyczna – 1 os. umowa zlecenie /6 h tyg./,
- dozór nieruchomości w Brzeczowicach – 1 os. umowa zlecenie, /6h -tyg./,
- elektryk – 1 os. umowa zlecenie /brak sztywno określonego limitu godzinowego/,
- obsługa prawna - stałe zlecenie, 24 h tyg. /pełny etat radcy prawnego to 20 h tyg./,
- umowa z biurem kadrowo – rachunkowym – 3 pracowników: główna księgowa /księgowość finansowo-podatkowa/, kadry i płace oraz księgowość klienta – stałe zlecenie /brak sztywno określonego limitu godzinowego/.

Powyższe osoby, w miejsce umowy cywilno-prawnej, mogłyby być zatrudnione na umowę o pracę i wtedy Spółka spełniałaby limit przewidziany w § 2 ust. 2 pkt 2) lit. a). Jednak mając na uwadze okoliczność, iż zadaniem Zarządu jest dbanie o jak najlepszą kondycję finansową Spółki i podejmowanie jak najbardziej korzystnych decyzji dla Spółki w danym momencie, z osobami tymi zostały zawarte inne umowy niż umowa o pracę przewidziana w Kodeksie pracy (spełnienie celu przewidzianego w § 2 UoKW nie jest bowiem celem samym w sobie dla Spółki).

Głównymi składnikami majątku NCA jest portfel kilkunastu nieruchomości, w większości zabudowanych budynkami i budowlami o różnych funkcjach i przeznaczeniu. Wniesione aportem do spółki nieruchomości posiadały skomplikowany stan prawny oraz często bardzo zły stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu osób postronnych. Wobec czego Spółka obecnie jest stroną kilkunastu postępowań sądowych i administracyjnych w różnej konfiguracji, co wiąże się z dodatkowym ryzykiem i odpowiedzialnością Zarządzającego. Obecna działalność NCA koncentruje się na restrukturyzacji posiadanego majątku, poprawie stanu technicznego zabudowań, regulowanie stanów prawnych nieruchomości oraz bieżącym zarządzaniu posiadanym portfelem nieruchomości, które na podstawie umów najmu lub dzierżawy są udostępniane podmiotom trzecim. Ponadto NCA w oparciu o umowę o korzystanie, zarządza kompleksem budynków wchodzących w skład dawnego Centrum Administracyjnego Huty im. Tadeusza Sendzimira (o wartości kilkunastu milionów złotych) będących obecnie własnością ArcelorMittal S.A.

Dodatkowo Spółka zgłosiła do Krajowego Planu Odbudowy projekt rewitalizacji terenów przemysłowych na terenie dawnego kombinatu w Nowej Hucie realizowanego w dwóch modułach: biurowym i przemysłowym, co było (i jest) znaczącym wyzwaniem organizacyjnym, wymagającym bardzo dużego zaangażowania zarządu oraz pracowników. W efekcie Spółka została ujęta w KPO jako realizator z finansowaniem zwrotnym na poziomie 117 mln EUR.

Mimo, że NCA zostało utworzone jako spółka celowa mająca za zadanie rewitalizację kompleksu budynków wchodzących w skład dawnego Centrum Administracyjnego Huty im. Tadeusza Sendzimira, wobec przedłużających się negocjacji z właścicielem ArcelorMittal S.A. spółka poszukuje nowych kierunków rozwoju pozwalających wykorzystać potencjał inwestycyjny posiadanych nieruchomości. Przykładowo NCA przygotowuje własną inwestycję mieszkaniową przy ul. Bieżanowskiej 70 /obecnie spółka jest na etapie pozyskiwania decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości/. Dodatkowo spółka przystąpiła do zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości położonej w pobliżu portu lotniczego Kraków-Balice, gdzie w miejsce dotychczasowego najmu spółka będzie prowadziła działalność parkingową za pośrednictwem operatora /perspektywa średniokresowa/, a docelowo spółka będzie realizować zabudowę usługową /perspektywa długookresowa/.