

## UZASADNIENIE:

---

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu Spółki Fabryka Pełna Życia Sp. z o.o. zostało ustalone Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 1/2019 z dnia 13.12.2019 roku na poziomie trzykrotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 roku o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami. **Zgodnie z w/w uchwałą, w przypadku realizacji przez spółkę programu inwestycyjnego, którego wartość znacząco przekracza wartość jej aktywów trwałych, istnieje możliwość podwyższenia części stałej wynagrodzenia.**

Na podstawie § 3 ust. 2 wskazanej uchwały Radzie Nadzorczej przyznano uprawnienie do ustalenia części stałej wynagrodzenia Członka Zarządu Spółki w wysokości wyższej niż określona w ust. 1. W powyższym przypadku uchwała Rady Nadzorczej w sprawie kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu musi zawierać pisemne uzasadnienie.

Spółka została utworzona w 2019 roku celem realizacji inwestycji polegającej na budowie nowego centrum Dąbrowy Górniczej. W latach 2020-2023 Spółka prowadziła działania zmierzające do przygotowania inwestycji oraz pozyskania dofinansowania do jej realizacji.

28 lipca 2023 roku Spółka złożyła wniosek o dofinansowanie **I etapu projektu** w ramach programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027 w konkursie z Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji (działanie: 10.09 Ponowne wykorzystanie terenów poprzemysłowych, zdewastowanych, zdegradowanych na cele rozwojowe regionu). W dniu 29 listopada 2023 roku projekt został wybrany do dofinansowania w wysokości 85% kosztów całkowitych tj. do kwoty 79 017 304,03 zł – **wartość kosztów całkowitych 95 117 749,32 zł** (dziewięćdziesiąt pięć milionów sto siedemnaście tysięcy siedemset czterdzieści dziewięć złotych 32/100). W dniu 6 marca 2024 roku została podpisana umowa o dofinansowanie. **Projekt jest obecnie w fazie realizacji, trwa postępowanie na wybór wykonawcy.**

30 listopada 2023 roku, Spółka złożyła wniosek o dofinansowanie **II etapu projektu** pn. „Fabryka Pełna Życia – centrum przedsiębiorczości” w ramach programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-

2027 w konkursie z Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji (działanie: 10.09 Ponowne wykorzystanie terenów przemysłowych, zdewastowanych, zdegradowanych na cele rozwojowe regionu). **Budżet całkowity dla II etapu to 53 083 346,23 zł** (pięćdziesiąt trzy miliony osiemdziesiąt trzy tysiące trzysta czterdzieści sześć złotych 23/100). W dniu 13 listopada 2024 roku Uchwałą Zarządu Województwa Śląskiego nr 1673/40/VII/2024 wniosek został wybrany do dofinansowania. **Przyznana kwota dofinansowania to 23 372 167,99 zł** (dwadzieścia trzy miliony trzysta siedemdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt siedem złotych 99/100).

#### **Opis projektu:**

Projekt Fabryka Pełna Życia jest jednym z najistotniejszych przedsięwzięć rozwojowych dla: Dąbrowy Górniczej, regionu Zagłębia Dąbrowskiego oraz wschodniej części obszaru Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Jako projekt kluczowy jest elementem realizacji strategii Miasta Dąbrowy Górniczej dot. wyprowadzenia ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych znajdujących się w jej śródmieściu. Terenowi po byłej fabryce obrabiarek „Defum”, zlokalizowanemu w sąsiedztwie, oddanego w czerwcu 2023 roku centrum komunikacyjnego przy dworcu PKP Dąbrowa Górnicza, zostaną nadane nowe funkcje miasto i centrotwórcze. Powstanie tu nowe centrum Dąbrowy Górniczej – z wykorzystaniem narzędzi istotnych dla zrównoważonego rozwoju miasta oraz w oparciu o tożsamość miejsca i oczekiwania społeczne.

Efektem pierwszego etapu projektu będzie utworzenie **Centrum Przemian** w przywróconym do użytkowania budynku H8/B7 o powierzchni zabudowy 2 265 m<sup>2</sup> wraz zagospodarowaniem 11 087,41 m<sup>2</sup> przestrzeni publicznych. Projekt „**Fabryka Pełna Życia - centrum przedsiębiorczości**”, czyli drugi etap budowy nowego centrum Dąbrowy Górniczej, polega na rewitalizacji terenu przemysłowego o powierzchni 6 809,09 m<sup>2</sup> wraz z pełną adaptacją trzech budynków (H3, H4, H7) o łącznej powierzchni zabudowy 2 884 m<sup>2</sup>. Wszystkie budynki będą służyły do prowadzenia działalności gospodarczej, głównie w sektorach usług i gastronomii.

Prowadzone w latach 2025-2027 procesy inwestycyjne będzie wyróżniać: efektywność energetyczna (realizacja obiektów kubaturowych oraz przestrzeni publicznych z wykorzystaniem energooszczędnych materiałów i odnawialnych źródeł energii), oszczędność i poszanowanie zasobów, racjonalna i oszczędna gospodarka wodna, ponowne wykorzystanie odpadów oraz uwzględnienie błękitno-zielonej infrastruktury.

Nowe centrum Dąbrowy Górniczej, po zakończeniu realizacji ww. etapów, służyć będzie poprawie atrakcyjności i konkurencyjności Dąbrowy Górniczej, zwiększeniu zatrudnienia, innowacjom oraz ochronie dziedzictwa kulturowego.

**Inwestycja znacząco wpłynie na rozwój Spółki i będzie miała istotne znaczenie zarówno dla jej przyszłych wyników finansowych, jak i jej pozycji rynkowej.**

Realizację projektu zaplanowano na lata 2025-2027. Prowadzenie tak wymagającego procesu, przy rosnącej skali wyzwań i odpowiadającemu im wzrostowi odpowiedzialności oraz zakresowi obowiązków – wymaga dostosowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu i Członków Zarządu Spółki do skali działalności. Nadzorowanie procesu budowlanego, jego rozliczanie w oparciu o wymogi formalne korzystania ze środków unijnych, przy jednoczesnym wdrażaniu kolejnych etapów realizacji nowego centrum Dąbrowy Górniczej i prowadzeniu dotychczasowych działań rewitalizacyjnych wymaga od Prezesa Zarządu i Członków Zarządu Spółki wyjątkowych kompetencji zarządczych, zdolności strategicznych oraz umiejętności nadzorowania złożonych procesów inwestycyjnych.

Wzrost skali odpowiedzialności, jak i ryzyka związanego z realizacją projektu, uzasadnia konieczność zwiększenia części stałej wynagrodzenia. Ponadto, większe wynagrodzenie stanowić będzie adekwatną motywację do skutecznego zarządzania projektem, zapewniając jednocześnie pełne zaangażowanie Zarządu w jego realizację. Ponadto Spółka otrzymała dofinansowanie do drugiego etapu budowy nowego centrum Miasto Dąbrowa Górnicza. W dniu 14 listopada 2024 Zarząd Województwa Śląskiego opublikował listę 8 projektów wybranych do dofinansowania ze środków Funduszu na Rzecz Sprawiedliwej Transformacji. Na budowę nowego centrum naszego miasta do Spółki trafi prawie 21 milionów dofinansowania ze środków Unii Europejskiej i prawie 3 miliony złotych z budżetu państwa (całkowita wartość drugiego etapu budowy nowego centrum Dąbrowy Górniczej to 53 miliony złotych).

Zgodnie z treścią przepisu art. 4 ust.1 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami 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 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;

Art. 4 ust. 3 wskazanej ustawy przewiduje, że można ustalić inną wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego niż określona zgodnie z ust. 2, jeżeli przemawiają za tym wyjątkowe okoliczności dotyczące spółki albo rynku, na którym ona działa, w szczególności jeżeli spółka realizuje program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów trwałych.

**Biorąc pod uwagę programy inwestycyjne Spółki oraz zakres zaangażowania oraz odpowiedzialności Członków Zarządu Spółki zasadnym jest zwiększenie wynagrodzenia Prezesa Zarządu do wysokości 4,5-krotności podstawy wymiaru, a pozostałych członków Zarządu do wysokości 3-5-krotności podstawy wymiaru.**