



Sosnowiec,

14 maja 2026 roku

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU
BIURO RADY MIEJSKIEJ

SIM/140/2026/RŁ

wpłynęło 19.05.2026

PREZYDENT

ARKADIUSZ CHĘCIŃSKI

Tomasz Niedziela

Przewodniczący

Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji

Rady Miejskiej w Sosnowcu

L.dz. zał.

Podpis *hlyf*

Szanowny Panie Przewodniczący,

w załączeniu przekazuję materiał na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji Rady Miejskiej w Sosnowcu zaplanowane na dzień 25 maja 2026 roku.

z pozdrowieniami

PREZES ZARZĄDU

RAFAŁ ŁYDEK

15.05.2026

I ZASTĘPCA PREZYDENTA

Michał Zastrzeżyński

Informacja dotycząca gospodarki mieszkaniowej realizowanej przez SIM Zagłębie sp. z o.o.

SIM Zagłębie sp. z o.o. została powołana w celu realizacji społecznego budownictwa czynszowego, obejmującego budowę i eksploatację mieszkań przeznaczonych dla osób o umiarkowanych dochodach, które nie posiadają zdolności kredytowej umożliwiającej zakup mieszkania na rynku komercyjnym.

1. Inwestycja zakończona – Sosnowiec, ulica mjr Henryka Hubala-Dobrzańskiego 156-156A.

Inwestycja została zrealizowana jako przedsięwzięcie nr 1 SIM Zagłębie sp. z o.o. Na nieruchomości wniesionej aportem przez Krajowy Zasób Nieruchomości powstały 94 lokale mieszkalne.

Realizacja inwestycji została sfinansowana przy wykorzystaniu:

- preferencyjnego kredytu SBC BGK w wysokości 16 333 415 zł,
- wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 4 736 203,39 zł,
- środków Funduszu Dopłat w wysokości 13 760 463,62 zł,
- partycypacji przyszłych najemców w wysokości 9 017 452,35 zł.

Inwestycja została ukończona i znajduje się w fazie eksploatacji oraz zarządzania przez SIM Zagłębie sp. z o.o.

Każdy lokal mieszkalny posiada przypisaną komórkę lokatorską. Na dzień sporządzenia niniejszej informacji wszystkie lokale mieszkalne zostały zasiedlone, co potwierdza pełne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego inwestycji.

W budynku funkcjonuje kotłownia w układzie hybrydowym wykorzystującą odnawialne źródło ciepła - powietrzne pompy ciepła zasilane z paneli PV wspomagane okresowo piecami gazowymi. Takie rozwiązanie zapewnia wysoki stopień wykorzystania odnawialnej energii słonecznej wykorzystanej do zasilania zasobników ciepłej wody użytkowej.

W okresie grzewczym szczytowym źródłem ciepła pozostają powietrzne pompy ciepła zasilane z sieci energetycznej dodatkowo wspomagane szczytowym źródłem



z kotłowni gazowej. W celu zapewnienie prawidłowej wentylacji pomieszczeń zastosowano wentylatory wywiewne wyposażone w czujniki higrosterowane.

Budynek został zaprojektowany i wykończony zgodnie ze standardami określonymi w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt (Dz.U.2019.457 z dnia 2019.03.08).

Struktura mieszkań według powierzchni użytkowej

Kategoria lokali	Powierzchnia	Charakterystyka	Liczba lokali
Małe	od 42,00 m ² do 45,99 m ²	Najliczniejsza grupa mieszkań – dominują lokale o powierzchni ok. 44–45 m ²	47
Średnie	od 46,00 m ² do 49,99 m ²	Stabilna grupa lokali o średnim metrażu ok. 47,5 m ²	24
Duże	od 58,00 m ² do 61,00 m ²	Przestronne lokale rodzinne, najczęściej o powierzchni ok. 58,5 m ²	21
Bardzo duże	powyżej 80,00 m ²	Lokale o największej powierzchni użytkowej – wartości odstające: 84,77 m ² oraz 84,61 m ²	2

Struktura miejsc postojowych	Liczba
Miejsca postojowe dla mieszkańców	115
Miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnościami	5

Obowiązująca stawka czynszu

Składnik czynszu	Stawka	Udział procentowy
Spłata kredytu	12,95 zł	57,10%
Koszty utrzymania czystości i konserwacji	4,53 zł	19,97%
Koszty mediów części wspólnej	1,00 zł	4,41%
Ubezpieczenie i podatki	1,20 zł	5,29%



Koszty zarządzania	2,00 zł	8,82%
Odpis na fundusz remontowy	1,00 zł	4,41%
Łącznie	22,68 zł/m ²	100%

Planowana stawka czynszu od 1 września 2026 roku

Składnik czynszu	Stawka	Udział procentowy
Spłata kredytu	16,39 zł	67,73%
Koszty eksploatacji	6,81 zł	28,14%
Fundusz remontowy	1,00 zł	4,13%
Łącznie	24,20 zł/m ²	100%

2. Planowana inwestycja – Sosnowiec, ulica Popiełuszki.

SIM Zagłębie sp. z o.o. prowadzi przygotowania do realizacji kolejnej inwestycji mieszkaniowej na terenie Sosnowca przy ulicy Popiełuszki.

Nieruchomość została wniesiona aportem do Spółki przez Gminę Sosnowiec aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 2025 roku i obejmuje działki nr 1116/1 oraz 1117/1 o łącznej powierzchni 0,6861 ha.

Zgodnie z tegorocznym Planem Rzeczowo-Finansowym inwestycja znajduje się obecnie na etapie koncepcji i przygotowania procesu inwestycyjnego. Dla przedsięwzięcia prowadzone są działania związane z analizą potencjału inwestycyjnego nieruchomości oraz przygotowaniem dokumentacji projektowej.

Planowana inwestycja wpisuje się w strategię rozwoju społecznego budownictwa czynszowego realizowaną przez SIM Zagłębie sp. z o.o., której celem jest zwiększanie dostępności mieszkań o umiarkowanych kosztach najmu dla mieszkańców.

Jednocześnie Spółka kontynuuje działania zmierzające do rozwoju kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

Dalszy rozwój społecznego budownictwa czynszowego realizowanego przez SIM Zagłębie sp. z o.o. będzie stanowił ważny element zwiększania dostępności mieszkań dla mieszkańców regionu oraz wzmocnienia lokalnej polityki mieszkaniowej prowadzonej przez samorządy.

PREZES ZARZĄDU

RAFAŁ ŁYDEK