



SIM Zagłębie Sp. z o.o.

ulica Wojska Polskiego 8 lok.3.07

41-208 Sosnowiec

NIP 644-356-42-71

REGON 520703578

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU
BIURO RADY MIEJSKIEJ

wypłynęło 12.06.2025

L.dz.zał.

Podpis*W.Ł.*.....

Sosnowiec, 10 czerwca 2025 roku

020/SIMZ/06/2025/RL

PREZYDENT
ARKADIUSZ CHECIŃSKI
11.06.25

Jacek Kazimierczak
Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej
w Sosnowcu

Szanowny Panie Przewodniczący,

w załączeniu przekazuję materiały na posiedzenie Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sosnowcu zaplanowane na dzień 16 czerwca 2025 roku.

z pozdrowieniami

PREZES ZARZĄDU
RAFAŁ ŁYDEK

11.06.2025

I ZASTĘPCA PREZYDENTA

Michał Zastrzeżyński



SIM Zagłębie Sp. z o.o.

Działalność i sytuacja finansowa Spółki w latach 2023-2024

1. Charakterystyka podmiotu

1.1. Status prawny, udziałowcy/akcjonariusze

SIM Zagłębie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (w skrócie: SIM Zagłębie Sp. z o.o., zwana dalej Spółką) została zawiązana na mocy aktu notarialnego, sporządzonego dnia 7 grudnia 2021 roku przed notariuszem Piotrem Tomaszkiem przez następujące podmioty:

1. Skarb Państwa, reprezentowany przez Krajowy Zasób Nieruchomości,
2. Miasto Sosnowiec,
3. Miasto Będzin,
4. Miasto Czeladź,
5. Gmina Bobrowniki,
6. Gmina Wojkowice,
7. Gmina Psary,
8. Gmina Chrzanów,
9. Gmina Szczekociny,
10. Gmina Ogrodzieniec,
11. Gmina Siewierz.

Na podstawie aktu notarialnego numer 2745/23 z 27 lipca 2023 roku do Spółki przystąpiła Gmina Poręba i Gmina Libiąż.

Akty prawne regulujące funkcjonowanie Spółki:

1. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. 2017 poz. 1529).
2. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2021.2224)
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733).
4. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. 1997 Nr 9 poz. 43).
5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741).

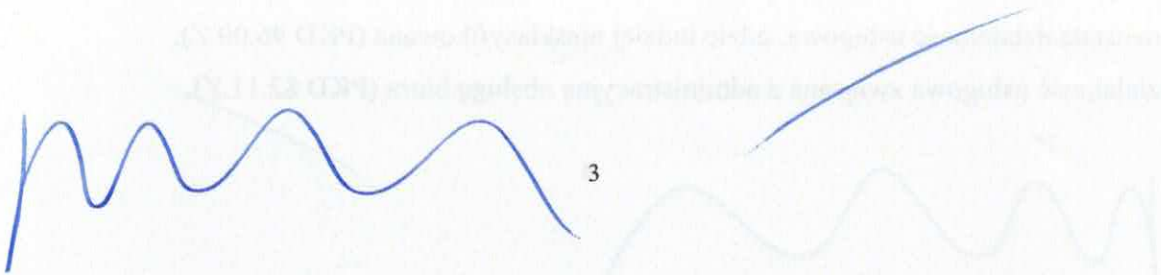
6. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2022.377).
7. Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. 2016 poz. 2259).
8. Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94 poz. 1037).
9. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2019 poz. 2019).
10. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496).
11. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. 2018 poz. 1540).

Dokumenty wewnętrzne:

1. Umowa spółki zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 7 grudnia 2021 r.
2. Regulamin Zgromadzenia Wspólników Spółki, stanowiący załącznik do uchwały Zgromadzenia Wspólników numer 05/2022 z dnia 14 stycznia 2022 r.
3. Regulamin Rady Nadzorczej Spółki, stanowiący załącznik do uchwały Zgromadzenia Wspólników numer 06/2022 z dnia 14 stycznia 2022 r.
4. Regulamin Zarządu Spółki, stanowiący załącznik do uchwały Zarządu Spółki numer 1/2022/Z/SIM z dnia 18 stycznia 2022 r.
5. Polityka Rachunkowości Spółki, stanowiąca załącznik do uchwały Zarządu Spółki numer 12/2022/Z/SIM z dnia 3 lutego 2022 r.

1.2. Geneza firmy (rys historyczny)

SIM Zagłębie Sp. z o.o. została powołana na mocy aktu notarialnego z dnia 7 grudnia 2021 roku zawartego w Sosnowcu przed notariuszem Piotrem Tomaszkiem. Prace nad powołaniem Spółki rozpoczęły się w lipcu 2021 roku. Spółka została zawiązana z inicjatywy Krajowego Zasobu Nieruchomości przy udziale 10 gmin z województwa śląskiego i małopolskiego.



1.3. Przedmiot działania

Podstawowym celem gospodarczym Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o SIM. Mając na względzie realizację celu gospodarczego Spółka może w szczególności:

1. nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
2. przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
3. wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
4. sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, które nie stanowią własności Spółki;
5. sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność;
6. prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

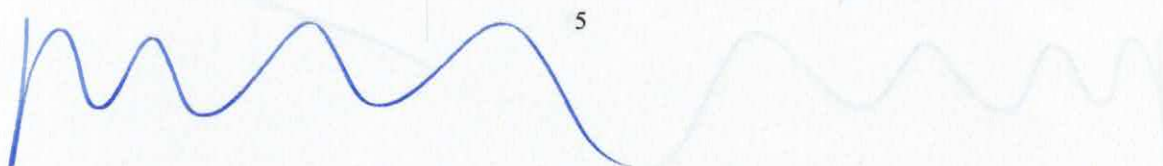
1. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
2. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z),
3. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
5. działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10),
6. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z),
7. przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z),
8. działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe (PKD 82.91.Z),
9. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z),
10. pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 96.09.Z),
11. działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z),

12. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD 43.11.Z),
13. wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich (PKD 43.13.Z),
14. wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z),
15. wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z),
16. wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z),
17. wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3),
18. tynkowanie (PKD 43.31.Z),
19. zakładanie stolarki budowlanej (PKD 43.32.Z),
20. posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD 43.33.Z),
21. malowanie i szklenie (PKD 43.34.Z),
22. wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 43.91.Z),
23. pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z),
24. działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z),
25. działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z),
26. pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z),
27. wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura (PKD 82.19.Z).

1.4. Struktura organizacyjna

Na strukturę zespołu Spółki składają się następujące grupy osób zaangażowanych:

1. Zgromadzenie Wspólników.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd.
4. Dyrektor ds. Inwestycyjnych.
5. Specjalista ds. Operacyjnych.
6. Specjalista ds. Administracyjnych.
7. Specjalista ds. Marketingu.
8. Specjalista ds. Inwestycyjnych.



9. Specjalista ds. Gospodarowania zasobami.
10. Specjalista ds. Zarządzania najmem.
11. Obsługa prawna (podmiot zewnętrzny).
12. Obsługa księgowo-kadrowa (podmiot zewnętrzny).
13. Nadzór inwestorski (podmioty zewnętrzne).

Informacjach o organach Spółki:

1. Zgromadzenie Wspólników.
2. Rada Nadzorcza - zgodnie z postanowieniami umowy Spółki, skład Rady Nadzorczej w 2024 roku był trzynastoosobowy.
3. Zarząd Spółki - skład Zarządu jest jednoosobowy. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 3/VIII/RN/2024 z 30 sierpnia 2024 roku na stanowisko Prezesa Zarządu został powołany Rafał Łydek.

2. Dotychczasowa działalność Spółki

2.1. W zakresie realizacji inwestycji

Poziom zaawansowania prac budowlanych w podziale na inwestycje:

1. Inwestycja mieszkaniowa w Sosnowcu:

- 31 maja 2022 roku nieruchomość (działka nr 1267/35) została przekazana przez Krajowy Zasób Nieruchomości aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.
- prawomocne pozwolenie na budowę uzyskano 28 lutego 2023 roku,
- 10 października 2023 roku uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego,
- 11 marca 2024 roku zawarto umowę o roboty budowlane numer 2/RB/2024 z wykonawcą (Modular Sp. z o.o.),
- zaplanowano oddanie do użytku inwestycji w III kwartale 2025 roku.

2. Inwestycja mieszkaniowa w Będzinie:

- 25 listopada 2022 roku nieruchomość (działka nr 3978) została przekazana przez Gminę Będzin aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.
- prawomocne pozwolenie na budowę uzyskano 29 czerwca 2023 roku,

- 19 lutego 2025 roku uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego,
- 24 kwietnia 2025 roku zawarto umowę o roboty budowlane numer 32/2025 z wykonawcą (UNIHOUSE S.A.),
- zaplanowano oddanie do użytku inwestycji w II kwartale 2026 roku.

3. Inwestycja mieszkaniowa w Bobrownikach:

- aport nieruchomości przez Krajowy Zasób Nieruchomości do SIM Zagłębie Sp. z o.o. zaplanowany jest w IV kwartale 2025 roku,
- projekt budowlany został przekazany do Spółki 4 kwietnia 2024 roku,
- prawomocne pozwolenie na budowę uzyskano 14 maja 2025 roku.

4. Inwestycja mieszkaniowa w Czeladzi:

- 26 sierpnia 2022 roku nieruchomości (działka nr 24/10 oraz działka 118) zostały przekazane przez Gminę Czeladź aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.
- prawomocne pozwolenie na budowę uzyskano 6 lutego 2023 roku,
- 4 sierpnia 2023 roku uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego,
- 11 października 2023 roku zawarto umowę o roboty budowlane numer 1/RB/2023 z wykonawcą (Milimex S.A.),
- zaplanowano oddanie do użytku inwestycji w III kwartale 2025 roku.

5. Inwestycja mieszkaniowa w Ogrodzieńcu (Orzeszkowa):

- 25 listopada 2022 roku nieruchomości (nr działki 804/92) została przekazana przez Gminę Ogrodzieniec aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.
- prawomocne pozwolenie na budowę uzyskano 23 maja 2023 roku,
- 7 listopada 2023 roku uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego,
- 20 grudnia 2023 roku zawarto umowę o roboty budowlane numer 2/RB/2023 z wykonawcą (Unihouse S.A.),
- zaplanowano oddanie do użytku inwestycji w III kwartale 2025 roku.

6. Inwestycja mieszkaniowa w Wojkowicach:

- 31 maja 2022 roku nieruchomość (działka nr 1094/18) została przekazana przez Gminę Wojkowice aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.
- prawomocne pozwolenie na budowę uzyskano 4 kwietnia 2023 roku,
- 23 listopada 2023 roku uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego,
- 15 lutego 2024 roku zawarto umowę o roboty budowlane numer 1/RB/2024 z wykonawcą (Modular Sp. z o.o.),
- zaplanowano oddanie do użytku inwestycji w III kwartale 2025 roku.

7. Inwestycja mieszkaniowa w Siewierzu:

- aport nieruchomości (działka nr 8150/2) do SIM Zagłębie Sp. z o.o. został zaplanowany w II kwartale 2025 roku,
- w IV kwartale 2024 roku został wykonany projekt budowlany,
- 24 grudnia 2024 roku Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę.

8. Inwestycja mieszkaniowa w Chrzanowie:

- 31 maja 2022 roku nieruchomość (działka nr 1156/545) została przekazana przez Gminę Chrzanów aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.,
- prawomocne pozwolenie na budowę uzyskano 31 stycznia 2023 roku,
- 19 września 2023 roku uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego,
- 30 kwietnia 2024 roku zawarto umowę o roboty budowlane numer 2/RB/2023 z generalnym wykonawcą (Modular Sp. z o.o).
- zaplanowano oddanie do użytku inwestycji w I kwartale 2026 roku.

9. Inwestycja mieszkaniowa w Psarach:

- 15 grudnia 2023 roku nieruchomość (działka nr 852/4) została przekazana przez Krajowy Zasób Nieruchomości aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.

- 15 marca 2023 roku zawarto umowę na wykonanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 25 stycznia 2024 roku Spółka uzyskała pozwolenie na budowę,
- projekt wykonawczy wraz z kosztorysami oraz STWIORB został przekazany do Spółki 6 listopada 2024 roku.

10. Inwestycja mieszkaniowa w Szczekocinach:

- 24 lutego 2023 roku nieruchomość (działka nr 1529/3) została przekazana przez Gminę Szczekociny aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.,
- prawomocne pozwolenie na budowę uzyskano 30 czerwca 2023 roku,
- 22 marca 2024 roku - uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego - brak wyłonionego wykonawcy,
- 13 czerwca 2024 roku - uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego - brak wyłonionego wykonawcy,
- 11 października 2024 roku - uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego - brak wyłonionego wykonawcy.

11. Inwestycja mieszkaniowa w Porębie:

- 27 lipca 2023 roku nieruchomość (działka nr 7430/10) została przekazana przez Gminę Poręba aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.,
- zaplanowano wniesienie przez Gminę Poręba aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o. nieruchomości sąsiadującej z działką nr 7430/10 tj., 7430/11 w II kwartale 2025 roku,
- zaplanowano rozpoczęcie prac rozbiórkowych nieruchomości w III kwartale 2025 roku.

12. Inwestycja mieszkaniowa w Libiążu:

- 21 grudnia 2023 roku nieruchomość (działka nr 5872) została przekazana przez Gminę Libiąż aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o.
- 22 września 2023 roku zawarto umowę na wykonanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 7 maja 2024 roku uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

13. Inwestycja mieszkaniowa w Ogrodzieńcu (ulica Słowackiego):

- nieruchomość wniesiona przez Gminę Ogrodzieniec aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o. wraz z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę 7 czerwca 2023 roku,
- 18 czerwca 2024 roku uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego - brak wyłonionego wykonawcy,
- 30 sierpnia 2024 roku uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego - brak wyłonionego wykonawcy,
- 29 stycznia 2025 roku uruchomiono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie przetargu nieograniczonego w wyniku którego 14 marca 2025 roku zawarto umowę o roboty budowlane numer 26/2025 z generalnym wykonawcą (UNIHOUSE S.A),
- zaplanowano oddanie do użytku inwestycji w II kwartale 2026 roku.

2.2. W zakresie administrowania zasobami mieszkaniowymi

Na chwilę sporządzenia sprawozdania Spółka nie dysponuje zasobami mieszkaniowymi będącymi przedmiotem administrowania.

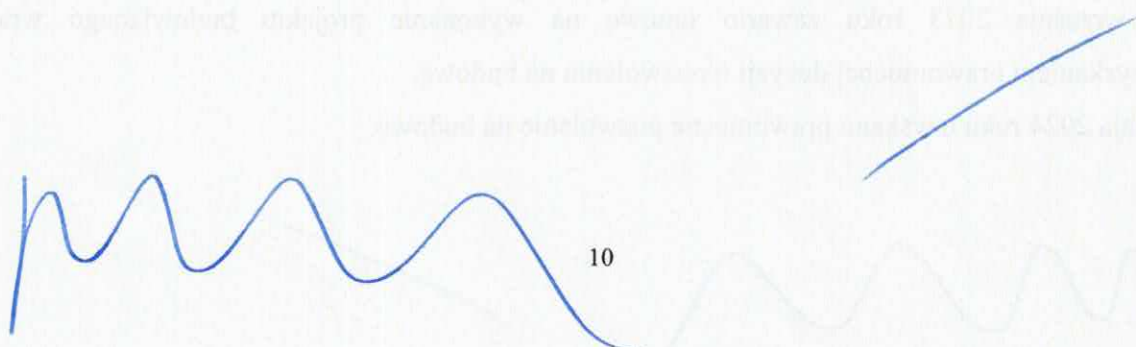
2.3. W zakresie działań marketingowych

Spółka zrealizowała następujące działania marketingowe w 2024 roku:

1. Prowadzenie strony internetowej pod adresem: simzaglebie.pl.
2. Prowadzenie profilu Spółki na portalu Facebook, Twitter, LinkedIn, TikTok, Instagram.
3. Działania skupiają się na promowaniu realizowanych inwestycji, jak i samej idei społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Wysokie zasięgi na portalach społecznościowych zwiększają szanse na udaną kampanię marketingową, promującą nabór najemców dla poszczególnych inwestycji.

2.4. W zakresie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła projektów badawczych i rozwojowych w roku 2024.



2.5. W pozostałym zakresie działalności

2.5.1. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu i partycypacji

W 2024 roku Spółka rozpoczęła procedurę komercjalizacji nieruchomości. Zgodnie z treścią umowy Spółki (§7 ust. 2) oraz treścią ustawy o SIM (art. 31 ust. 1), nabór najemców przeprowadza Gmina zgodnie z ustalonymi przez siebie kryteriami, z uwzględnieniem postanowień ustawy o SIM oraz ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

W 2024 roku przeprowadzono nabory w następujących Gminach:

1. Wojkowice:

- a. rozpoczęcie naboru: 17 października 2024 roku,
- b. charakter naboru: nabór ciągły.

2. Sosnowiec:

- a. rozpoczęcie naboru: 17 października 2024 roku,
- b. charakter naboru: nabór ciągły.

3. Ogrodzieniec (Orzeszkowa):

- a. rozpoczęcie naboru: 11 grudnia 2024 roku,
- b. charakter naboru: nabór ciągły.

4. Czeladź:

- a. rozpoczęcie naboru: 4 listopada 2024 roku,
- b. charakter naboru: nabór ciągły.

5. Chrzanów:

- a. rozpoczęcie naboru: 24 stycznia 2025 roku,
- b. charakter naboru: nabór ciągły.

6. Będzin:

- a. rozpoczęcie naboru: 27 stycznia 2025 roku,
- b. charakter naboru: nabór ciągły.

3. Istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej

3.1. Struktura kapitałowa firmy

Wymienienie wspólników Spółki, z udziałami i ich wartością według podjętych uchwał przez Zgromadzenie Wspólników, na dzień sprawozdawczy, tj. 31 grudnia 2024 roku.

Lp.	Nazwa Wspólnika	Adres/siedziba Wspólnika	Liczba udziałów	Wartość nominalna udziałów (zł)	Informacja o prawach osób trzecich
1	Skarb Państwa	Krajowy Zasób Nieruchomości, ul. Nowy Świat 19 00-029 Warszawa	305052	15 252 600,00	n/d
2	Gmina Sosnowiec	aleja Zwycięstwa 20, 41-200 Sosnowiec	429933	21 496 650,00	n/d
3	Gmina Będzin	ul. 11 Listopada 20, 42-500 Będzin	548555	27 427 750,00	n/d
4	Gmina Bobrowniki	ul. Gminna 8, 42-583 Bobrowniki	194186	9 709 300,00	n/d
5	Gmina Czeladź	ul. Katowicka 45, 41-250 Czeladź	342950	17 147 500,00	n/d
6	Gmina Ogrodzieniec	plac Wolności 25, 42-440 Ogrodzieniec	374749	18 737 450,00	n/d
7	Gmina Wojkowice	ul. Jana III Sobieskiego 290a, 42-580 Wojkowice	308558	15 427 900,00	n/d
8	Gmina Siewierz	ul. Żwirki i Wigury 16, 42-470 Siewierz	60000	3 000 000,00	n/d
9	Gmina Chrzanów	aleja Henryka 20, 32-500 Chrzanów	334906	16 745 300,00	n/d
10	Gmina Psary	ul. Malinowicka 4, 42-512 Psary	60000	3 000 000,00	n/d
11	Gmina Szczekociny	ul. Senatorska 2 42-445 Szczekociny	209513	10 475 650,00	n/d
12	Gmina Poręba	ul. Dworcowa 1, 42-480 Poręba	69238	3 461 900,00	n/d
13	Gmina Libiąż	ul. Działkowa 1, 32-590 Libiąż	120400	6 020 000,00	n/d
			3358040	167 902 000,00	

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 167 902 000,00 zł (słownie sto sześćdziesiąt siedem milionów dziewięćset dwa tysiące złotych zero groszy) i dzieli się na 3358040 (słownie: trzy miliony trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy czterdzieści) udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych zero groszy) każdy.

3.2. Najważniejsze informacje o wyniku finansowym Spółki w latach 2023-2024 - materiał w załączeniu.


PREZES ZARZĄDU
RAFAŁ ŁYDEK