



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

wpłynęło 23. 10. 2025

L.dz. zał.
Podpis *WLF*

Sosnowiec, 16 października 2025 roku

SIM/399/2025/RŁ

23.10.2025
z up. Prezydenta Miasta
I ZASTĘPCA PREZYDENTA
Michał Łaszczyński

Grzegorz Mentel
Przewodniczący
Komisji Budżetowej
Rady Miejskiej w Sosnowcu

Szanowny Panie Przewodniczący,

w załączeniu przekazuję materiał na posiedzenie Komisji Budżetowej Rady Miejskiej w Sosnowcu zaplanowane na dzień 29 października 2025 roku dotyczący wydatków na inwestycję mieszkaniową realizowaną przez Spółkę w Sosnowcu przy ulicy Hubala-Dobrzańskiego w 2024 roku.

z pozdrowieniami

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
RAFAŁ ŁYDEK

Materiał na posiedzenie Komisji Budżetowej Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczący realizowanej inwestycji przez SIM Zagłębie Sp. z o.o.

1. OPIS INWESTYCJI.

W ramach projektu, SIM Zagłębie Sp. z o.o. realizuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Sosnowcu przy ulicy Hubala-Dobrzańskiego.

Budynki sześciokondygnacyjne bez podpiwniczenia, w poziomie parteru zlokalizowano komórki lokatorskie odpowiadające liczbie lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia techniczne. Układ komunikacyjny charakteryzuje centralna klatka schodowa z windą towarowo-osobową. Łącznie zagospodarowano przestrzeń dla 94 lokali mieszkalnych, 47 lokali na budynek o powierzchni od 43 m² do 85 m².

Technologia budowy obejmuje ściany konstrukcyjne z elementów prefabrykowanych – keramzytobeton oraz stropów żelbetowych z szalunkiem traconym – filigran. Posadowienie na płycie fundamentowej, grunty wzmocnione palami. Każdy z lokali ma zaprojektowany balkon z wyjątkiem lokali w przestrzeni parteru dla których przewiduje się wydzielenie przestrzeni trawnika wokół budynku.

W trakcie realizacji prac ziemnych natrafiono na niekorzystne warunki gruntowe – uskok tektoniczny, który wymusił zmianę układu budynków na działce oraz dodatkowe prace związane z przygotowaniem podłoża poprzez zastosowanie palowania.

Teren inwestycji zagospodarowano z obowiązującymi wymogami wydanych warunków zabudowy. Wydzielone zostaną nawierzchnie chodników i drogi wewnętrznej oraz parkingów, utwardzone kostką betonową. Wydzielono przestrzeń pod wiatę śmietnikową oraz elementy małej architektury w tym plac zabaw, ławki i kosze na odpady, oświetlenie terenu. Dominująca zieleń niska, trawniki oraz drzewa istniejące wraz z projektowanymi nasadzeniami.

Zaprojektowano kotłownię 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 zapewnienia 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).

Obecnie trwają prace w zakresie odbioru budynku przez Państwową Straż Pożarną oraz Sanepid. Po uzyskaniu pozytywnego stanowiska zostanie złożone zawiadomienie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sosnowcu w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

2. ANALIZA PRAWNA I TECHNICZNA NIERUCHOMOŚCI.

2.1. OPIS LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI.

Działka nr 1267/35, obręb Klimontów będąca terenem inwestycji była działką niezabudowaną. Na działce znajdował się znaczny drzewostan, częściowo kolidujący z planowaną inwestycją. Teren można określić jako płaski. Wzdłuż działki od strony północnej przebiega działka drogowa (ulica Wileńska). Od strony zachodniej działka drogowa (ulica Hubala-Dobrzańskiego), stanowiąca jednocześnie obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji z projektowanym zjazdem.

2.2. PODSTAWA ZABUDOWY.

Decyzja o warunkach zabudowy nr 116/21/W z 30 września 2021 roku.

2.3. STATUS WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość o numerze działki 1267/35, nr KW KA15/00097060/3 została przekazana przez Krajowy Zasób Nieruchomości, aportem do SIM Zagłębie Sp. z o.o. 31 maja 2022 roku w zamian za objęcie udziałów, data wpisu do KW 15 czerwca 2022 roku.

2.4. PRZYŁĄCZA

Dla inwestycji wszelkie projektowane przyłącza zostały zrealizowane.

3. TABELARYCZNE ZESTAWIENIE MIESZKAŃ I MIEJSC PARKINGOWYCH.

Struktura lokali mieszkalnych		
Budynek nr 1	Mieszkania 2 pokojowe z aneksem kuchennym	36
	Mieszkania 3 pokojowe z aneksem kuchennym	11
Budynek nr 2	Mieszkania 2 pokojowe z aneksem kuchennym	36
	Mieszkania 3 pokojowe z aneksem kuchennym	11
Łączna liczba lokali mieszkalnych		94

Budynek 1	
Zestawienie lokali/pomieszczeń na parterze	Powierzchnia
M1- Mieszkanie dla osób ze szczególnymi potrzebami - 3 pokojowe	85,03 m ²
M2- Mieszkanie dla osób ze szczególnymi potrzebami - 2 Pokojowe	61,17 m ²

Pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych	47 szt. - 65,67 m2
Budynek 2	
Zestawienie lokali/pomieszczeń na parterze	Powierzchnia
M48- Mieszkanie dla osób ze szczególnymi potrzebami - 3 pokojowe	85,03 m2
M49- Mieszkanie dla osób ze szczególnymi potrzebami - 2 Pokojowe	61,17 m2
Pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych	47 szt. - 65,67 m2

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

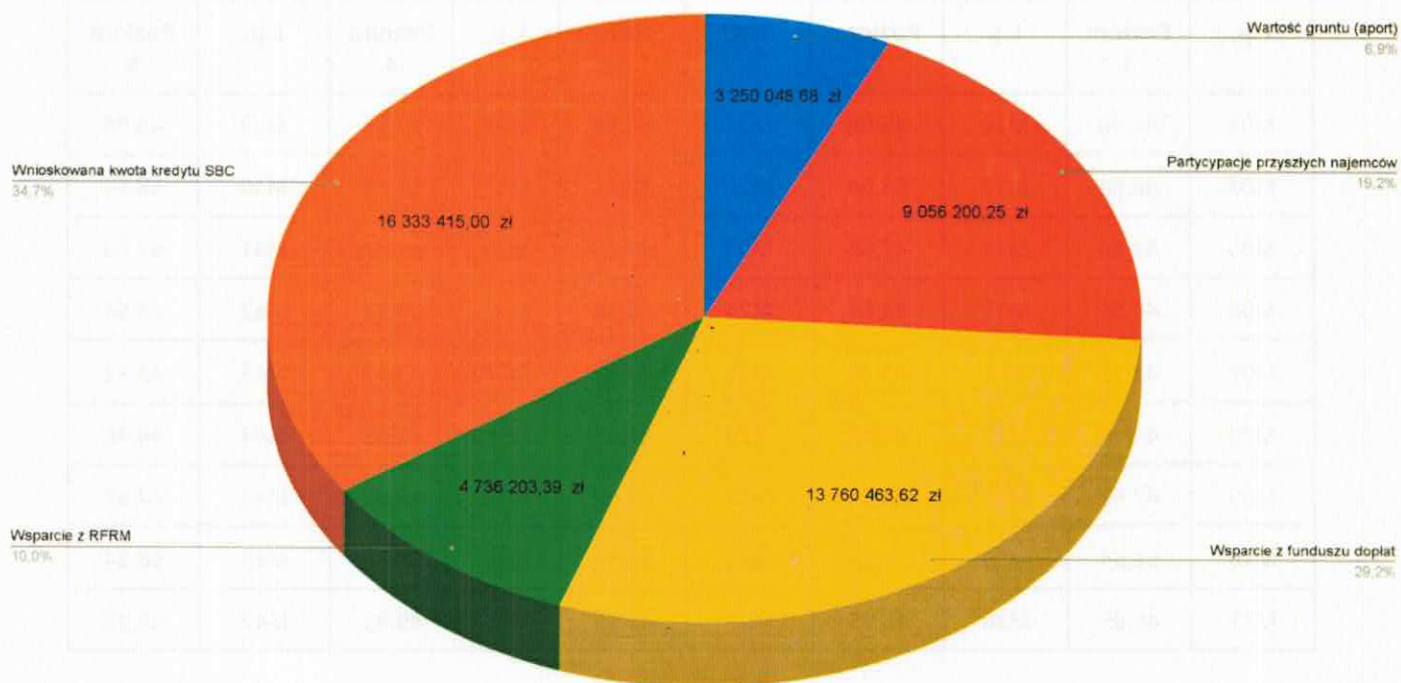
Budynek 1 i 2									
L.p.	Poziom 1	L.p.	Poziom 2	L.p.	Poziom 3	L.p.	Poziom 4	L.p.	Poziom 5
M03	45,96	M12	45,96	M21	45,96	M30	45,96	M39	45,96
M04	58,54	M13	58,54	M22	58,54	M31	58,54	M40	58,54
M05	47,64	M14	47,64	M23	47,64	M32	47,64	M41	47,64
M06	44,54	M15	44,54	M24	44,54	M33	44,54	M42	44,54
M07	43,32	M16	43,32	M25	43,32	M34	43,32	M43	43,32
M08	44,46	M17	44,46	M26	44,46	M35	44,46	M44	44,46
M09	47,62	M18	47,62	M27	47,62	M36	47,62	M45	47,62
M10	58,54	M19	58,54	M28	58,54	M37	58,54	M46	58,54
M11	45,95	M20	45,95	M29	45,95	M38	45,95	M47	45,95

4. KAMIEŃ MIŁOWE.

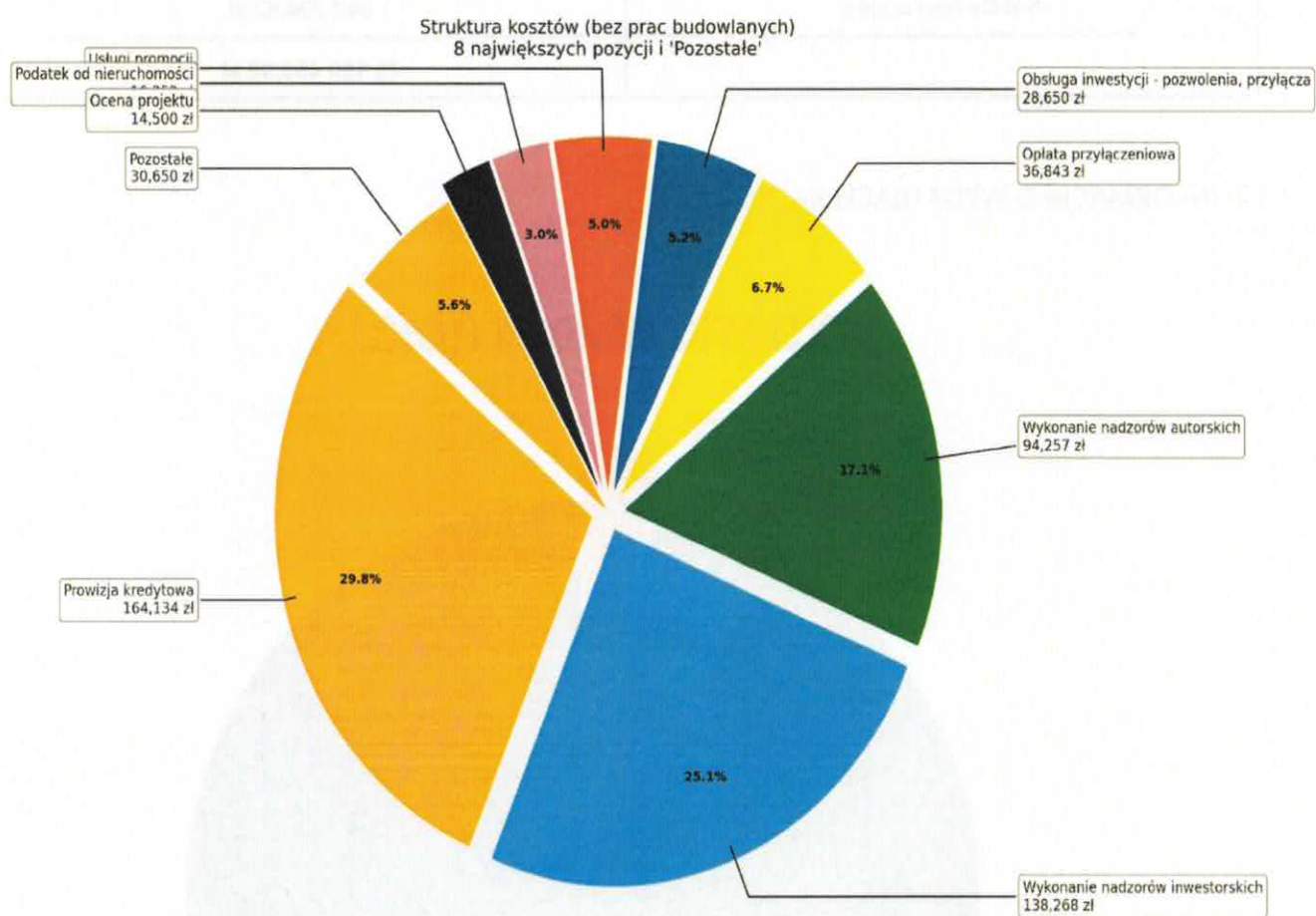
Kamień milowy	Realny kwartał
Rozpoczęcie prac budowlanych	I kwartał 2024 roku
Zakończenie prac budowlanych	IV kwartał 2025 roku
Oddanie budynku do użytku	IV kwartał 2025 roku
Rozpoczęcie eksploatacji budynku na zasadach najmu	IV kwartał 2025 roku

5. PLANOWANY MONTAŻ FINANSOWY.

Informacja dotycząca źródeł finansowania



Informacja dot. źródeł finansowania	
Wartość gruntu (aport)	3 250 048,68 zł
Partycypacje przyszłych najemców	9 056 200,25 zł
Wsparcie z funduszu dopłat	13 760 463,62 zł
Wsparcie z RFRM	4 736 203,39 zł
Wnioskowana kwota kredytu SBC	16 333 415,00 zł
Łączny koszt przedsięwzięcia	47 136 330,94 zł

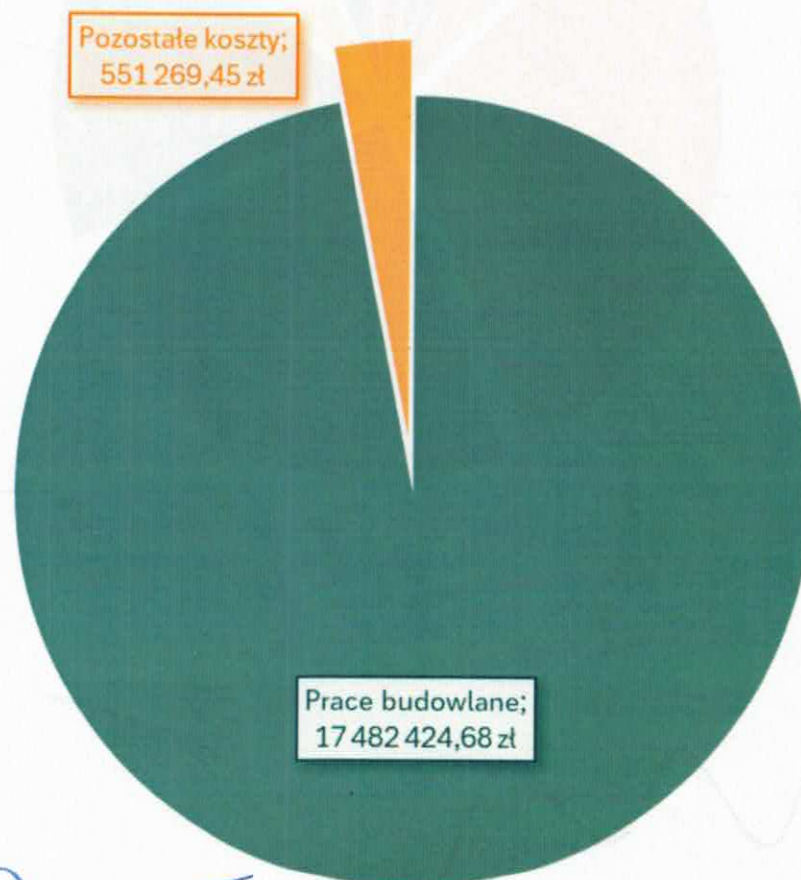


5.1. PLANOWANE WYDATKI.

Nazwa etapu	Kwota
Dokumentacja projektowa	447 720,00 zł
Nadzór autorski	179 088,00 zł
Nadzór inwestorski	346 339,48 zł
Grunt	3 250 048,68 zł
Roboty budowlane	40 584 554,00 zł
Koszty operacyjne	1 382 706,82 zł
	46 190 456,98 zł

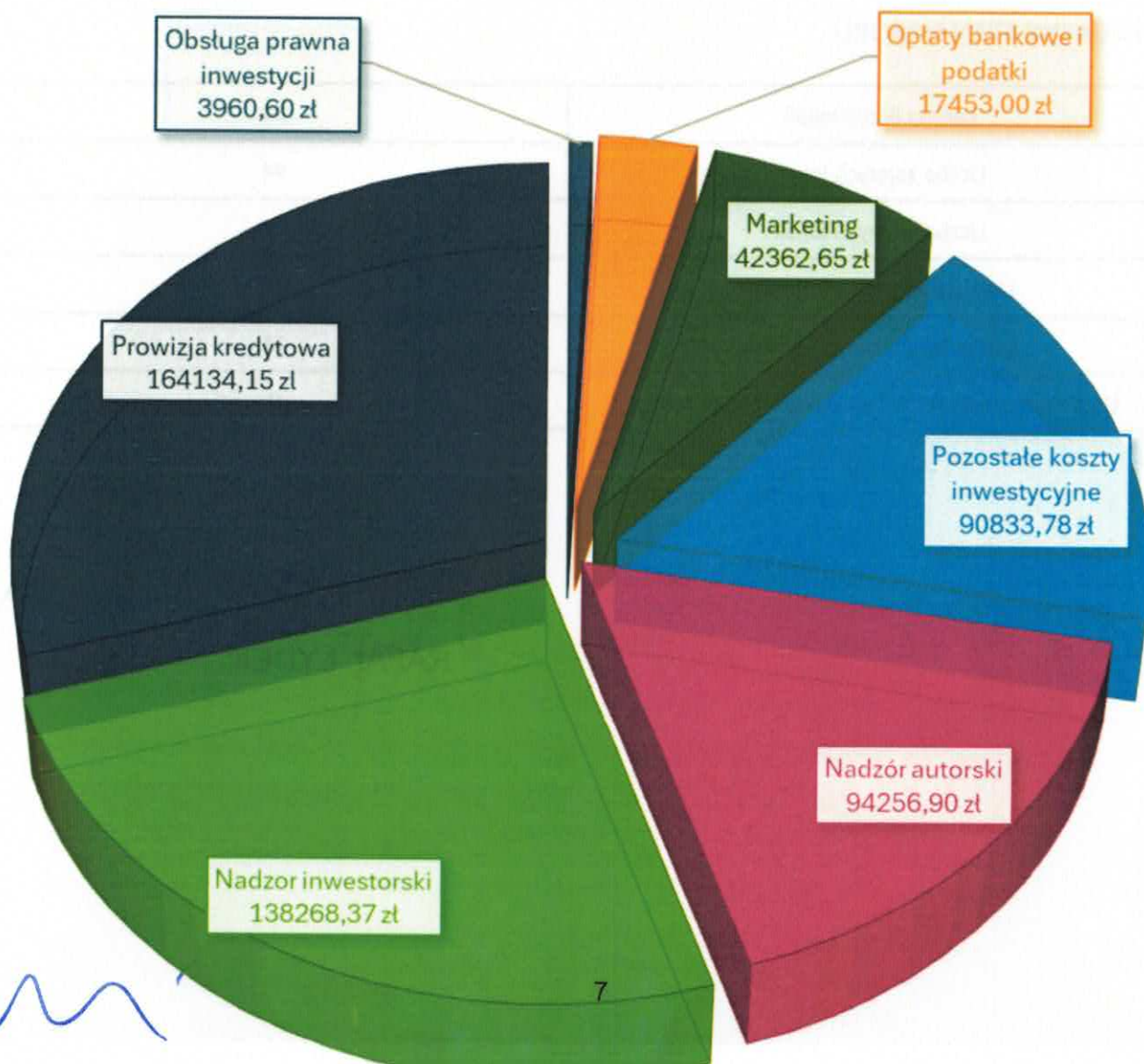
5.2. INFORMACJA O WYDATKACH ZA 2024 ROK

WYDATKI W 2024 ROKU



Środki trwałe w budowie w 2024 roku.	
Obsługa prawna inwestycji	3 960,60 zł
Oplaty bankowe i podatki	17 453,00 zł
Marketing	42 362,65 zł
Dodatkowe koszty inwestycyjne	90 833,78 zł
Nadzór autorski	94 256,90 zł
Nadzór inwestorski	138 268,37 zł
Prowizja kredytowa	164 134,15 zł
Prace budowlane	17 482 424,68 zł
ŁĄCZNY KOSZT	18 033 694,13 zł

STRUKTURA KOSZTÓW (BEZ PRAC BUDOWLANYCH)



5.3. INFORMACJA O KOSZTACH BUDOWY W PRZELICZENIU NA PUM ORAZ PUU.

Przewidywany koszt inwestycji	PUM [m2]	PUU [m2]	PUM/1m2	PUU/1m2
42 940 408,30 zł (bez gruntu)	4658,06	0,00	9 218,52 zł	

5.4. INFORMACJA O PLANOWANYCH STAWKACH CZYN SZU.

Przewidywana stawka czynszu/1m2	PUM [m2]	Przewidywane wpływy z czynszu / miesięcznie	Przewidywane wpływy z czynszu / rocznie
22,68 zł	4658,06	105 644,80 zł	1 267 737,61 zł

6. PROCES NABOROWY.

6.1 AKTUALNY STAN NABORU.

Łączna liczba lokali	94
Liczba zajętych lokali	94
Liczba wolnych lokali	0
Liczba podpisanych umów	113
Liczba rozwiązanych umów	21
Liczba wniosków oczekujących na rozpatrzenie	0

PREZES ZARZADU

RAFAŁ ŁYDEK