

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU
BIURO RADY MIEJSKIEJ

wpłynęło 08. 12. 2025

L.dz.Zař.

Podpis

SIM Zagłębie Sp. z o.o.

ulica Wojska Polskiego 8 lok.3.07

41-208 Sosnowiec

NIP 644-356-42-71

REGON 520703578



Sosnowiec, 5 grudnia 2025 roku

SIM/426/2025/RŁ

PREZYDENT
ARKADIUSZ CHĘCIŃSKI
08.12.25

Tomasz Niedziela

Przewodniczący

**Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji
Rady Miejskiej w Sosnowcu**

Szanowny Panie Przewodniczący,

w załączeniu przekazuję materiał na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji Rady Miejskiej w Sosnowcu zaplanowane na dzień 8 grudnia 2025 roku.

z pozdrowieniami

08.12.2025

IZASTĘPCA PREZYDENTA
Rady Miejskiej

PREZES ZARZĄDU
RAFAŁ ŁYDEK



SIM Zagłębie Sp. z o.o.

Program rozwoju Spółki na 2026 rok.

1.1. Misja i wizja Spółki.

Misja SIM Zagłębie:

Budować funkcjonalne, dostępne i przyjazne dla środowiska mieszkania społeczne.

Wizja SIM Zagłębie:

SIM Zagłębie jako publiczny inwestor w sektorze mieszkaniowym, który prowadzi zrównoważone inwestycje mieszkaniowe w obszarze budownictwa społecznego i jest partnerem merytorycznym w procesie legislacyjnym dotyczącym rozwoju budownictwa społecznego.

1.2. Cele statutowe Spółki.

Celem statutowym Spółki jest budowanie domów mieszkalnych wielorodzinnych oraz ich eksploatacja na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa (dalej: ustawa o SIM) w ramach następujących przedsięwzięć:

1. **inwestycja budowlana nr 1 w Sosnowcu**, zakładająca powstanie 94 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Krajowy Zasób Nieruchomości,
2. **inwestycja budowlana nr 2 w Sosnowcu**, zakładająca powstanie 55 (zapisy umowne) mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Miasto Sosnowiec,
3. **inwestycja budowlana nr 3 w Będzinie**, zakładająca powstanie 95 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Miasto Będzin,
4. **inwestycja budowlana nr 4 w Bobrownikach**, zakładająca powstanie 118 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Krajowy Zasób Nieruchomości,
5. **inwestycja budowlana nr 5 w Czeladzi**, zakładająca powstanie 74 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Miasto Czeladź,
6. **inwestycja budowlana nr 6 w Ogrodzieńcu**, zakładająca powstanie 46 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Gminę Ogrodzieniec,

7. **inwestycja budowlana nr 7 w Wojkowicach**, zakładająca powstanie 51 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Gminę Wojkowice,
8. **inwestycja budowlana nr 8 w Siewierzu**, zakładająca powstanie 32 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Krajowy Zasób Nieruchomości,
9. **inwestycja budowlana nr 9 w Chrzanowie**, zakładająca powstanie 68 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Gminę Chrzanów,
10. **inwestycja budowlana nr 10 w Psarach**, zakładająca powstanie 254 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Krajowy Zasób Nieruchomości,
11. **inwestycja budowlana nr 11 w Szczekocinach**, zakładająca powstanie 26 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Gminę Szczekociny.
12. **inwestycja budowlana nr 12 w Porębie**, zakładająca powstanie 30 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Gminę Poręba.
13. **inwestycja budowlana nr 13 w Libiążu**, zakładająca powstanie 45 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Gminę Libiąż.
14. **inwestycja budowlana nr 14 w Ogrodzieńcu**, zakładająca powstanie 46 mieszkań na gruncie wniesionym aportem do Spółki przez Gminę Ogrodzieniec

W ramach każdej inwestycji planowane jest utworzenie co najmniej:

1. Jednego lokalu mieszkalnego przeznaczonego na wynajem jako pierwszym najemcom osobom wychowujących co najmniej 1 dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi,
2. Jednego lokalu mieszkalnego przeznaczonego na wynajem jako pierwszym najemcom osobom starszym w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.

Co najmniej 80% lokali wybudowanych w ramach każdej inwestycji zostanie przeznaczonych na wynajem zgodnie z postanowieniami ustawy o SIM.

1.3. Cele strategiczne Spółki na 2026 rok.

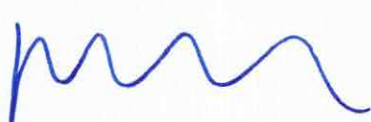
Spółka stawia przed sobą następujące cele strategiczne na 2026 rok:

1. Cele inwestycyjne o znaczeniu strategicznym:

- a. kontynuowanie procesów inwestycyjnych rozpoczętych w latach poprzednich;
- b. rozpoczęcie nowych procesów inwestycyjnych, zgodnie z przyjętym planem rzeczowo-finansowym i planem inwestycyjnym;

2. Cele kapitałowe o znaczeniu strategicznym:

- a. wzrost kapitału zakładowego Spółki w oparciu o wkłady pieniężne i niepieniężne;



b. zbudowanie podstawowej struktury przychodów w oparciu o wpływy z najmu;

3. Cele organizacyjne o znaczeniu strategicznym:

a. optymalizacja modelu zarządzania nieruchomościami będącymi w zasobie Spółki.

1.4. Zamierzenia inwestycyjne: średniookresowe do 2026 roku.

Zamierzenia średniookresowe (do 2026 roku):

1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych.

Realizacja planowanych projektów inwestycyjnych w lokalizacjach kluczowych dla strategii Spółki, zgodnie z poniższym zestawieniem:

1. Inwestycja mieszkaniowa w Będzinie - zakończenie robót budowlanych.
2. Inwestycja mieszkaniowa w Bobrownikach - projektowanie inwestycji.
3. Inwestycja mieszkaniowa w Chrzanowie - zakończenie robót budowlanych.
4. Inwestycja mieszkaniowa w Libiążu - zakończenie robót budowlanych.
5. Inwestycja mieszkaniowa w Ogrodzieńcu (ulica Słowackiego) - zakończenie robót budowlanych.
6. Inwestycja mieszkaniowa w Porębie - projektowanie inwestycji.
7. Inwestycja mieszkaniowa w Psarach - projektowanie inwestycji.
8. Inwestycja mieszkaniowa w Siewierzu - projektowanie inwestycji.
9. Inwestycja mieszkaniowa w Sosnowcu (ulica Popiełuszki) - projektowanie inwestycji.
10. Inwestycja mieszkaniowa w Szczekocinach - zakończenie robót budowlanych.

2. Dostosowanie projektów do wymogów ESG.

Wdrożenie rozwiązań takich jak instalacje OZE, technologie redukcji emisji CO₂ oraz poprawa efektywności energetycznej budynków.

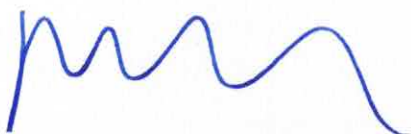
3. Rozwój współpracy z gminami i instytucjami.

Rozszerzenie współpracy z lokalnymi samorządami w celu realizacji mieszkań społecznych na terenach o dużym zapotrzebowaniu, w tym szczególnie w gminach województwa śląskiego i małopolskiego.

4. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.

Tworzenie komfortowych warunków korzystania z wybudowanej przestrzeni mieszkalnej (Czeladź, Sosnowiec (ulica Hubala-Dobrzańskiego), Wojkowice, Ogrodzieniec (ulica Prusa 1) - optymalizacja procesu zarządzania. Budowanie odpowiednich zasobów kadrowych niezbędnych do realizacji zadania. Wdrożenie systemu zarządzania nieruchomościami, obejmującego monitorowanie eksploatacji i kosztów operacyjnych przy wykorzystaniu technologii smart building.

5. Budowa wizerunku lidera zrównoważonego budownictwa.



Promowanie działań Spółki jako wzorca w zakresie budownictwa społecznego i ekologicznego, poprzez aktywną współpracę z instytucjami naukowymi oraz organizacjami międzynarodowymi.

1.5. Zakres współpracy z organami administracji terenowej, Skarbem Państwa, zakładami pracy i innymi podmiotami, w tym rola w programach jednostek samorządu terytorialnego.

Zakres współpracy z organami administracji terenowej:

1. Skarb Państwa.

Spółka będzie kontynuować współpracę ze Skarbem Państwa w zakresie pozyskiwania gruntów na potrzeby inwestycji mieszkaniowych. Kluczowym celem jest zwiększenie liczby nieruchomości przeznaczonych na budownictwo społeczne, szczególnie na terenach o ograniczonym dostępie do mieszkań komunalnych.

2. Wojewódzkie i gminne jednostki administracyjne.

Współpraca z samorządami województwa śląskiego i małopolskiego w celu pozyskania dodatkowych gruntów na inwestycje mieszkaniowe. Udział w programach lokalnych wspierających rozwój infrastruktury mieszkaniowej, takich jak rewitalizacja terenów zdegradowanych czy modernizacja infrastruktury technicznej.

Zakres współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego:

1. Pozyskiwanie gruntów.

Spółka będzie wspierać samorządy w procesach związanych z rewitalizacją i przygotowaniem gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, w tym zapewnieniem uzbrojenia terenu i opracowywaniem dokumentacji projektowej.

2. Kampanie informacyjno-promocyjne.

Realizacja działań edukacyjnych i promocyjnych, mających na celu zwiększenie świadomości mieszkańców na temat idei budownictwa społecznego. Spółka będzie prowadzić kampanie lokalne, obejmujące organizację spotkań, warsztatów i konsultacji społecznych.

3. Realizacja programów społecznych.

Wsparcie samorządów w programach mieszkaniowych, takich jak „Mieszkanie Plus” czy lokalne programy dopłat do czynszu. Wprowadzenie mieszkań dostępnych dla osób starszych i osób z niepełnosprawnościami w każdej realizowanej inwestycji.

Zakres współpracy z innymi podmiotami:

1. Instytucje finansowe.



Kontynuacja współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK) w zakresie pozyskiwania kredytów SBC oraz Funduszu Dopłat (grant OZE, KPO) na realizację inwestycji.

2. Organizacje pozarządowe.

Współpraca z NGO w obszarze wsparcia dla osób z mniejszymi szansami na rynku mieszkaniowym oraz promocji budownictwa dostępnego i ekologicznego.

Rola w programach jednostek samorządu terytorialnego:

1. Wsparcie w realizacji celów społecznych.

Spółka będzie aktywnie uczestniczyć w realizacji lokalnych strategii mieszkaniowych, wspierając gminy w zwiększaniu dostępności mieszkań. Udział w projektach rewitalizacyjnych, których celem jest poprawa jakości życia mieszkańców na terenach zdegradowanych.

2. Integracja działań w ramach strategii zrównoważonego rozwoju.

Spółka będzie wspierać samorządy w realizacji celów zrównoważonego rozwoju poprzez inwestycje w budownictwo ekologiczne, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii oraz wdrażanie technologii efektywności energetycznej w nowych i istniejących budynkach.

Współpraca z organami administracji terenowej, Skarb Państwa, zakładami pracy oraz innymi podmiotami stanowi kluczowy element strategii rozwoju Spółki. Zacieśnianie relacji z samorządami, przedsiębiorstwami i instytucjami finansowymi pozwoli na skuteczną realizację projektów inwestycyjnych, jednocześnie wspierając rozwój budownictwa społecznego oraz realizację celów zrównoważonego rozwoju w Polsce.

1.6. Polityka czynszowa Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

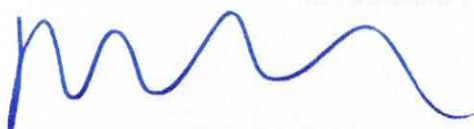
Cele polityki czynszowej:

Polityka czynszowa Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej ma na celu zapewnienie dostępu do mieszkań społecznych dla osób i rodzin o umiarkowanych dochodach, które nie mogą skorzystać z rynku komercyjnego, ale jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkania komunalne. Kluczowe założenia polityki czynszowej to:

1. Zapewnienie przystępności finansowej mieszkań poprzez ustalenie stawek czynszowych poniżej średnich rynkowych w danej lokalizacji.
2. Gwarancja stabilności czynszów poprzez unikanie gwałtownych podwyżek, co zapewni mieszkańcom przewidywalność kosztów utrzymania.
3. Wspieranie równowagi finansowej Spółki, tak aby wpływy z czynszów pokrywały koszty zarządzania nieruchomościami, utrzymania technicznego i spłatę zobowiązań finansowych.

Zasady ustalania czynszów:

1. Podstawa kalkulacji czynszów.



Stawki czynszowe będą ustalane w oparciu o rzeczywiste koszty utrzymania nieruchomości, w tym:

- a. Eksploatację i konserwację budynków.
- b. Zarządzanie nieruchomościami.
- c. Utrzymanie części wspólnych i terenów przyległych.
- d. Finansowanie remontów i modernizacji.

2. **Czynsz bazowy.**

Czynsz bazowy będzie ustalany na poziomie nieprzekraczającym 4% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, zgodnie z wytycznymi ustawowymi dla Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych lub 4% wartości utworzenia metra kwadratowego, którego warunkiem jest wyższy koszt utworzenia metra kwadratowego od wartości odtworzeniowej.

3. **Indeksacja czynszów.**

Roczne korekty czynszów będą dokonywane na podstawie wskaźnika inflacji ogłaszanej przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) oraz zmian w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4. **Zróznicowanie stawek czynszowych.**

Spółka planuje wprowadzenie zróżnicowanych stawek czynszowych w zależności od lokalizacji, standardu mieszkań oraz dostępnych udogodnień, aby dostosować ofertę do potrzeb różnych grup odbiorców.

Wsparcie dla najemców:

1. **Programy osłonowe.**

Spółka przewiduje możliwość zastosowania ulg czynszowych dla najemców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, w porozumieniu z jednostkami samorządu terytorialnego.

2. **Promocja efektywności energetycznej.**

W celu obniżenia kosztów eksploatacji mieszkań, Spółka będzie promować działania na rzecz poprawy efektywności energetycznej, takie jak instalacja energooszczędnych systemów ogrzewania czy wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, co przełoży się na niższe opłaty za media.

Monitoring i ewaluacja:

1. **Monitoring wpływów i kosztów.**

Regularne monitorowanie wpływów z czynszów oraz kosztów utrzymania nieruchomości pozwoli na bieżące dostosowywanie polityki czynszowej do warunków rynkowych i potrzeb najemców.

2. **Ewaluacja polityki czynszowej.**

Polityka czynszowa będzie poddawana okresowym przeglądom w celu oceny jej skuteczności i adekwatności w stosunku do założonych celów społecznych i finansowych.

Polityka czynszowa Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej stanowi kluczowy element strategii Spółki, łącząc cele społeczne z wymogami finansowej równowagi. Priorytetem jest zapewnienie dostępnych finansowo mieszkań przy jednoczesnym utrzymaniu wysokiego standardu zarządzania i eksploatacji nieruchomości. Dostosowanie polityki do zmieniających się warunków rynkowych i potrzeb najemców pozwoli Spółce na skuteczną realizację swojej misji w długoterminowej perspektywie.

4. Podsumowanie strategii na 2026 rok.

Strategia Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Zagłębie Sp. z o.o. na 2026 rok koncentruje się na dynamicznym rozwoju zasobów mieszkaniowych, realizacji celów społecznych oraz budowaniu przewagi konkurencyjnej w zrównoważonym budownictwie. Kluczowe elementy strategii obejmują rozwój współpracy z samorządami i partnerami zewnętrznymi, wdrażanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych.

Kluczowe cele na 2026 rok.

1. Rozwój inwestycyjny:

- a. Realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych na gruntach uzyskanych od samorządów i Skarbu Państwa.
- b. Wprowadzenie technologii zgodnych z ESG i OZE we wszystkich nowych projektach.

2. Współpraca z partnerami:

- a. Rozszerzenie współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego o kolejne gminy oraz zakłady pracy w celu realizacji mieszkań społecznych.
- b. Zawarcie nowych partnerstw z sektorem prywatnym w ramach modelu PPP.

3. Polityka czynszowa:

- a. Zapewnienie przystępności finansowej mieszkań poprzez utrzymanie stawek czynszowych na poziomie nieprzekraczającym 4% wartości odtworzeniowej lokalu.
- b. Wdrożenie programów wsparcia dla lokatorów w trudnej sytuacji materialnej.

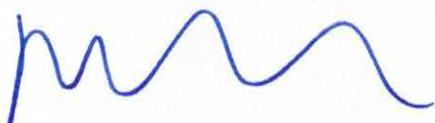
4. Zarządzanie ryzykiem:

Regularny monitoring ryzyk finansowych, operacyjnych, regulacyjnych i rynkowych oraz wdrażanie metod zapobiegania w celu minimalizacji ich wpływu na działalność Spółki.

Priorytetowe działania Spółki w 2026 roku bazować będą na mocnych stronach Spółki, takich jak efektywna współpraca z samorządami, dostępność preferencyjnych źródeł finansowania oraz doświadczenie w realizacji projektów społecznych. Jednocześnie uwzględnią słabe strony, takie jak rosnące koszty budowy i ograniczona liczba gruntów, poprzez wprowadzenie rozwiązań technologicznych i intensyfikację działań w zakresie pozyskiwania terenów. Działania operacyjne w 2026 roku będą skupione na realizacji inwestycji w wyznaczonych lokalizacjach, wdrażaniu technologii zrównoważonego budownictwa oraz poprawie efektywności zarządzania nieruchomościami. Spółka planuje poszerzenie działań promujących ideę budownictwa społecznego.

Realizacja strategii na 2026 rok stworzy solidne podstawy do dalszego rozwoju Spółki w perspektywie średnio i długoterminowej. Wdrożenie działań zgodnych z wymogami ESG, dywersyfikacja źródeł finansowania oraz wzmacnianie współpracy z samorządami i sektorem prywatnym pozwolą na zwiększenie skali działalności oraz realizację misji Spółki, jaką jest zapewnienie dostępu do mieszkań społecznych dla szerokiego grona odbiorców.

Podsumowując, działania strategiczne w 2026 roku są odpowiedzią na aktualne wyzwania rynkowe i społeczne, łącząc cele społeczne, ekologiczne i finansowe w spójnym modelu działania. Kluczowe



wskaźniki efektywności będą monitorowane na bieżąco, a wyniki ewaluacji posłużą do wyznaczania kierunków rozwoju na kolejne lata.

PREZES ZARZĄDU

RAFAŁ ŁYDEK