

Olsztyn, 14 maja 2026 r.

**Komisja Gospodarki Komunalnej,  
Prawa i Bezpieczeństwa Publicznego  
Rady Miejskiej w Szczytnie**

### **Informacja o realizacji zadań publicznych**

**Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Północ Sp. z o.o.**

#### **1. Podstawowe informacje o Spółce**

Podstawowym zadaniem realizowanym przez „SIM KZN-Północ” Sp. z o.o. jest budowa lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu długoterminowego oraz ich eksploatacja na zasadach określonych przez przepisy powszechnie obowiązujące w tym zakresie – w szczególności ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 z późn. zm.).

Zadania te są realizowane poprzez:

- a) współpracę z udziałowcami Spółki będącymi jednostkami samorządu terytorialnego w pozyskiwaniu środków finansowych z różnych źródeł, w tym z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa i Funduszu Doptat BGK, przeznaczonych na sfinansowanie poszczególnych zadań inwestycyjnych;
- b) współpracę z udziałowcami Spółki w procesie przygotowywania i realizacji planowanych aportów nieruchomości niezbędnych dla realizacji poszczególnych inwestycji, ze szczególnym udziałem wspólnika Krajowego Zasobu Nieruchomości, który posiada bank gruntów pod budowę mieszkaniową;
- c) stworzenie modelu (montażu) finansowego poszczególnych inwestycji, w szczególności analizę możliwości pozyskiwania finansowania zwrotnego (kredyt) w innych instytucjach finansowych niż BGK oraz poprawę jakości wniosków składanych przez Spółkę do BGK o finansowanie zwrotne w postaci kredytów preferencyjnych;

- d) przygotowanie i prowadzenie postępowań w celu zawarcia umów z wykonawcami na realizację poszczególnych inwestycji;
- e) zawarcie umów partycypacyjnych z przyszłymi najemcami wskazanymi przez gminy w przypadkach, kiedy tzw. partycypacja stanowi jedno ze źródeł finansowania poszczególnych inwestycji;
- f) działania informacyjne Spółki wśród przyszłych najemców co do zasad funkcjonowania najmu SBC, ich finansowej partycypacji oraz jej wysokości.

Na moment sporządzenia informacji kapitał zakładowy Spółki (w całości pokryty) wynosi 116 024 650,00 złotych. Gmina Miejska Szczytno posiada 115 073 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5 753 650 co stanowi 4,9590% udziału w kapitale zakładowym. Zadania realizowane przez Spółkę mają zapewnić zasoby mieszkaniowe dla mieszkańców gmin będących udziałowcami Spółki oraz administrowanie i zarządzanie wybudowanymi nieruchomościami (społeczne budownictwo czynszowe). Działalność Spółki prowadzona jest zgodnie z ustawą o SIM oraz ustawą Kodeks spółek handlowych. Struktura finansowa Spółki opiera się na montażu finansowym łączącym środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, bezzwrotne wsparcie z Funduszu Doptat BGK, kredyty preferencyjne SBC oraz partycypację najemców.

Według wstępnych założeń przewidywana jest docelowo (w perspektywie wieloletniej) budowa następującej liczby mieszkań na terenie gmin będących udziałowcami Spółki:

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1) Gmina Biskupiec – 28;       | 11) Gmina Nidzica – 108;         |
| 2) Gmina Dobre Miasto – 36;    | 12) Gmina Wiejska Ostróda – 100; |
| 3) Gmina Dźwierzuty – 24;      | 13) Gmina Miejska Purda – 10;    |
| 4) Gmina Etk – 61;             | 14) Gmina Rozogi – 8;            |
| 5) Gmina Gietrzwałd – 60;      | 15) Gmina Ryn – 32;              |
| 6) Gmina Giżycko – 27;         | 16) Gmina Miejska Szczytno – 18; |
| 7) Gmina Jedwabno – 35;        | 17) Gmina Miejska Tczew – 239;   |
| 8) Gmina Miejska Kętrzyn – 64; | 18) Gmina Wydminy – 80;          |
| 9) Gmina Kolno – 10;           | 19) Gmina Zalewo – 90.           |
| 10) Gmina Lidzbark – 27;       |                                  |

## 2. Koszty inwestycji

Zgodnie z wieloletnimi założeniami Spółki na terenie Gminy Miejskiej Szczytno wybudowano 18 nowoczesnych lokali mieszkalnych. Inwestycja ta miała na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności. Budynek wielorodzinny zlokalizowany przy ul. Sobieszczańskiego został oddany do użytku w 2024 roku i jest obecnie w pełni zasiedlony.

Zgodnie z § 3 pkt 1 lit. „c” umowy nr GM 1/2023 z dnia 26 lipca 2023 roku, zawartej pomiędzy SIM KZN Północ sp. z o.o. a Gminą Miejską Szczytno, oraz zawartej przez Gminę Miejską Szczytno umowy (nr BSK/23/23/0002996) z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, faktyczny koszt realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w Szczytnie przy ul. Sobieszczańskiego 7B wyniósł, bez wartości nieruchomości, 6 814 958,77 zł (słownie: sześć milionów osiemset czternaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt osiem złotych 77/100).

Udział Gminy Miejskiej Szczytno w faktycznym koszcie przedsięwzięcia wyniósł 2 321 739,69 zł (słownie: dwa miliony trzysta dwadzieścia jeden tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych 69/100) i został pokryty kwotą 435 000,00 zł (słownie: czterysta trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100) ze środków otrzymanych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz kwotą 1 886 739,69 zł (słownie: jeden milion osiemset osiemdziesiąt sześć tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych 69/100) ze środków otrzymanych w ramach grantu z Funduszu Doptat BGK. Inwestycja została w pełni rozliczona.

W związku z rozliczeniem faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia zrealizowanego przez SIM KZN-Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie oraz koniecznością zwrotu nadwyżki finansowego wsparcia z Funduszu Doptat w wysokości 132 473,67 zł (słownie złotych: sto trzydzieści dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt trzy i 67/100), dnia 4 grudnia 2025 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 4B/12/2025 o umorzeniu 2 649 udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt, 00/100), o łącznej wartości 132 450,00 zł brutto (słownie: sto trzydzieści dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych 00/100).

Miesięczny czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na dzień sporządzenia informacji wynosi 21,89 zł. Przychód z tytułu czynszu mieszkalnego w roku 2024 wyniósł

35 241,73 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych 73/100), natomiast w roku 2025 wyniósł 268 298,72 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych 72/100).

### 3. Informacje o inwestycji

Inwestycja przy ulicy Sobieszczańskiego 7B w Szczytnie to nowoczesny, w pełni wykończony i oddany do użytku budynek mieszkalny wielorodzinny. Obiekt został wykonany w technologii tradycyjnej i składa się z dwóch klatek schodowych wyposażonych w windy oraz trzech kondygnacji nadziemnych.

#### a) Struktura mieszkań

W budynku znajduje się 18 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 34,74 m<sup>2</sup> do 53,33 m<sup>2</sup>. Struktura mieszkań prezentuje się następująco:

- 12 mieszkań 2-pokojowych;
- 3 mieszkania 1-pokojowe;
- 3 mieszkania 3-pokojowe.

Każdy lokal posiada dostęp do własnego balkonu lub loggii, a dla wygody mieszkańców do każdego mieszkania przypisana jest komórka lokatorska oraz miejsce parkingowe.

#### b) Standard wykończenia i wyposażenie

Mieszkania zostały oddane w standardzie pozwalającym na natychmiastowe użytkowanie:

- **Kuchnie:** wyposażone w kuchenkę gazową z piekarnikiem oraz zlewozmywak wpuszczony w blat.
- **Łazienki:** w pełni wykończone płytkami ceramicznymi, wyposażone w wannę, porcelanową umywalkę oraz miskę ustępową.
- **Podłogi:** w łazienkach, kuchniach i przedpokojach położono trwałe płytki gresowe, natomiast w pokojach panele podłogowe.
- **Ściany:** pokoje zostały pomalowane białą farbą.
- **Stolarka i bezpieczeństwo:** zamontowano antywłamaniowe drzwi wejściowe, drzwi wewnętrzne oraz energooszczędne okna trzyszybowe z parapetami.

#### c) Nowoczesne instalacje i ekologia

Budynek korzysta z nowoczesnych rozwiązań technicznych i ekologicznych:

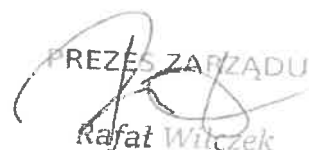
- **Ogrzewanie:** blok jest podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- **Odnawialne źródła energii:** na dachu znajdują się panele fotowoltaiczne, które produkują prąd na potrzeby części wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice oraz oświetlenie zewnętrzne).
- **Media:** do lokali doprowadzona jest telewizja cyfrowa oraz światłowód.

#### 4. Bieżące działania

Spółka SIM KZN-Północ kładzie duży nacisk na bieżące utrzymanie oraz stałe podnoszenie standardu budynku zlokalizowanego w Szczytnie. Administracja aktywnie zarządza nieruchomością, dbając o to, aby przestrzeń wokół bloku była nie tylko funkcjonalna, ale i estetyczna.

W 2025 roku, wychodząc naprzeciw bezpośrednim potrzebom lokalnej społeczności, zrealizowano inwestycję polegającą na budowie nowego chodnika. Nowy ciąg pieszy znacząco wpłynął na poprawę bezpieczeństwa, ułatwiając komunikację i podnosząc komfort codziennego przemieszczania się mieszkańców. W ramach tych prac zamontowano również dwa nowoczesne stojaki rowerowe, co stanowi udogodnienie dla osób korzystających z jednośladów i promuje ekologiczne formy transportu.

Kluczowym elementem modelu zarządzania jest stały dialog z najemcami. Pracownicy Spółki na bieżąco monitorują stan techniczny obiektu i reagują na wszelkie zgłoszenia, co pozwala na sprawne eliminowanie ewentualnych usterek oraz utrzymanie infrastruktury w należyтым porządku. Dzięki takiemu podejściu wspólnie tworzymy przestrzeń, która jest przyjazna i w pełni odpowiada na oczekiwania użytkowników



PREZES ZARZĄDU  
Rafał Witczek

