



Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Warszawa, data: 3 lipca 2025 r.

znak sprawy: DPA-Ia.054.2.2025.AK

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 10286 Pani Poseł Darii Gosek-Popiołek

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację, przedstawiam następujące informacje.

Ad 1. Z czego wynika opóźnienie w rozpoczęciu inwestycji w Dąbrowie Tarnowskiej? Dlaczego mieszkańcom (w obliczu faktu, że nie został ogłoszony jeszcze przetarg na inwestycję) przedstawia się zupełnie nierealistyczną datę oddania inwestycji na IV kwartał 2026?

Opóźnienie w rozpoczęciu inwestycji mieszkaniowej SIM Małopolska w Dąbrowie Tarnowskiej wynika z braku pełnego montażu finansowego, niezbędnego do bezpiecznego uruchomienia realizacji projektu. Pomimo uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, przekazania przez gminę środków z RFRM (10% wartości inwestycji), pozyskania środków z Funduszu Dopłat oraz złożenia wniosków o dofinansowanie z OZE i kredyt SBC z Banku Gospodarstwa Krajowego, spółka nie otrzymała jeszcze finansowania kredytowego ze względu na wyczerpanie dostępnej puli środków w BGK.

Całkowity koszt inwestycji w Dąbrowie Tarnowskiej wynosi ponad 11 mln zł, a wobec braku zabezpieczenia finansowego w postaci kredytu, Zarząd Spółki zdecydował o wstrzymaniu ogłoszenia przetargu na wybór wykonawcy do czasu uzyskania finansowania zewnętrznego. Dalsze angażowanie środków własnych, przy równoległym prowadzeniu 7 innych inwestycji mieszkaniowych o łącznej

wartości ok. 155 mln zł, mogłoby narazić Spółkę na ryzyko utraty płynności finansowej.

Data zakończenia inwestycji wskazana pierwotnie na IV kwartał 2026 r. miała charakter orientacyjny i została określona w czasie, gdy wniosek o kredyt SBC został już złożony, a termin ten – w świetle dostępnych informacji – był realny. Ani SIM Małopolska, ani Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN) nie mają wpływu na termin przyznania finansowania przez BGK. Aktualizacja harmonogramu może nastąpić po otrzymaniu decyzji kredytowej.

Obecnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania, zakończenie realizacji inwestycji planowane jest na dzień 1 czerwca 2027 r., przy założeniu niezwłocznego wznowienia procesu przetargowego po uzyskaniu niezbędnego kredytowania z BGK.

KZN wystąpi do SIM Małopolska z prośbą o doprecyzowanie informacji kierowanych do mieszkańców, tak aby komunikacja dotycząca harmonogramu inwestycji była zgodna z aktualnym stanem przygotowań i możliwości finansowania projektu.

Ad 2. W przypadku inwestycji w Miechowie na ulicy Parkowej w Miechowie pierwotny termin zakończenia inwestycji to 24 grudnia 2024 r. W styczniu 2025 przyszli mieszkańcy mieli okazję obejrzeć swoje mieszkania podczas dnia otwartego. Otrzymać klucze mieli pod koniec kwietnia 2025 r. Obecnie termin przekazania kluczy i podpisania z nimi umów został przesunięty z uwagi na spór między inwestorem a wykonawcą firmą REMAR z Gołkowic Górnych i rozwiązaniu przez SIM Małopolska umowy (zarzuty wobec wykonawcy dotyczą braku uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, nie przekazania całości dokumentacji podwykonawczej i usterek) - a z kolei wykonawca wskazuje na błędy w dokumentacji projektowej przygotowanej przez SIM Małopolska. W ocenie pytającego odbywa się to kosztem przyszłych mieszkańców, którzy nie wiedzą, kiedy będą mogli się wprowadzić do swoich nowych mieszkań. Czy KZN monitoruje działania SIM Małopolska pod kątem zabezpieczenia interesów mieszkańców?

W przypadku inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez SIM Małopolska przy ul. Parkowej w Miechowie, pierwotny termin zakończenia prac, ustalony w umowie z Generalnym Wykonawcą – firmą REMAR Renata Golonka – został przesunięty z uwagi na opóźnienia w realizacji części robót oraz brak uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu.

W odpowiedzi na wniosek wykonawcy, spółka SIM Małopolska zawarła aneks do umowy, wydłużając termin zakończenia inwestycji do dnia 28 lutego 2025 r. Pomimo tego wykonawca nie zrealizował całości prac w nowym terminie, nie przedłożył pełnej dokumentacji powykonawczej ani nie uzyskał decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. W związku z tym, po licznych wezwaniach i bezskutecznych próbach polubownego rozwiązania sporu, spółka odstąpiła od umowy z wykonawcą z dniem 29 kwietnia 2025 r.

W celu dokończenia inwestycji oraz doprowadzenia do przekazania mieszkań najemcom, SIM Małopolska ogłosiła w maju 2025 r. nowe postępowanie przetargowe, które jednak zostało unieważnione z przyczyn proceduralnych. Na ostatnim Zgromadzeniu Wspólników spółka SIM Małopolska poinformowała o rozesłaniu zapytań ofertowych na część zakresu robót niezbędnych do odbioru budynku i uzyskania pozwolenia na użytkowanie, co pozwoli na możliwie szybkie przekazanie kluczy mieszkańcom.

KZN na bieżąco monitoruje sytuację związaną z realizacją inwestycji w Miechowie, ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia interesów przyszłych mieszkańców. KZN wystąpił do Zarządu i Rady Nadzorczej spółki SIM Małopolska o szczegółowe informacje dotyczące przebiegu współpracy z firmą REMAR oraz przeprowadził kontrolę na miejscu inwestycji. Przeanalizowano również udostępnioną korespondencję między wykonawcą a SIM Małopolska. Przeprowadzona kontrola nie wykazała nieprawidłowości po stronie spółki.

KZN pozostaje w stałym kontakcie z władzami SIM Małopolska i będzie nadal nadzorować dalszy przebieg działań zmierzających do zakończenia inwestycji oraz niezwłocznego przekazania mieszkań najemcom.

Ad 3. W przypadku inwestycji w Wieliczce przy ulicy Jasnej (wykonawca REMAR Renata Golonka), w związku z nieterminowym wykonywaniem robót oraz opóźnieniami SIM Małopolska sp. z o.o. odstąpił od umowy z wykonawcą. Obecnie przeprowadzana jest inwentaryzacja wykonanych do tej pory robót, a mieszkańcy skarżą się na brak rzetelnych informacji ze strony SIM Małopolska dotyczących harmonogramu prac i kolejnych prawdopodobnych opóźnień w realizacji inwestycji.

W przypadku inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez SIM Małopolska przy ul. Jasnej w Wieliczce, umowa z Generalnym Wykonawcą – firmą REMAR Renata Golonka – została zawarta 4 kwietnia 2024 r., z planowanym terminem realizacji wynoszącym 24 miesiące. Ze względu na niewielki postęp prac budowlanych oraz powtarzające się opóźnienia, spółka wielokrotnie wzywała wykonawcę do intensyfikacji działań, w tym do przyspieszenia realizacji robót ziemnych przed okresem jesienno-zimowym, wskazując na ryzyko ich wadliwego wykonania.

W toku realizacji inwestycji stwierdzono dodatkowo wykonanie części prac ziemnych bez obecności geologa, pomimo wyraźnego obowiązku ciążącego na wykonawcy, wynikającego zarówno z umowy, jak i zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wieliczce. Pomimo wielokrotnych wezwań, wykonawca nie przekazał spółce SIM Małopolska wyników zleconych przez PINB badań geologicznych.

Wobec braku postępów oraz naruszeń warunków umownych, w dniu 8 kwietnia 2025 r. SIM Małopolska odstąpiła od umowy z wykonawcą z winy wykonawcy, wzywając jednocześnie do zapłaty kary umownej. Prezes spółki zapewnił, że montaż finansowy inwestycji nie jest zagrożony, a Bank Gospodarstwa Krajowego jest na bieżąco informowany o przebiegu działań.

Obecnie prowadzone są prace inwentaryzacyjne w zakresie dotychczas wykonanych robót, co stanowi podstawę do ogłoszenia nowego postępowania na dokończenie inwestycji.

KZN pozostaje w bieżącym kontakcie z Zarządem i Radą Nadzorczą spółki SIM Małopolska. KZN przeprowadził również kontrolę na miejscu inwestycji, która nie wykazała nieprawidłowości po stronie spółki.

Z uwagi na sygnalizowane przez mieszkańców wątpliwości dotyczące harmonogramu realizacji inwestycji, KZN wystąpi do SIM Małopolska z prośbą o zapewnienie bardziej przejrzystej i systematycznej komunikacji z przyszłymi najemcami, w tym w zakresie bieżącego informowania o etapach realizacji oraz przewidywanych terminach zakończenia inwestycji.

Ad 4. W jaki sposób Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej oraz Ministerstwo Rozwoju i Technologii nadzorują działania SIM Małopolska? Proszę o przedstawienie harmonogramu prac dla wszystkich inwestycji planowanych i realizowanych przez SIM Małopolska, jak również informacji o finansowaniu poszczególnych inwestycji

Minister Funduszy i Polityki Regionalnej (MFiPR) w myśl obowiązujących przepisów prawa nie posiada uprawnień kontrolno-nadzorczych wobec SIM. Spółki SIM jako samodzielne podmioty, do których w sposób dobrowolny przystępują wspólnicy – gminy, są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych odpowiedzialne za wykonywanie swoich praw i zobowiązań. To udziałowcy SIM (samorządy lokalne) kreują przedmiotową politykę. Niemniej MFiPR, jako żywo zainteresowany przedmiotem budownictwa społecznego, na bieżąco uzyskuje informacje od KZN – jako współnika niektórych spółek SIM.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/