



Biurow Obsługi
Rady Miejskiej w Miastku

BURMISTRZ MIASTKA

77-200 Miastko, ul. Grunwaldzka 1

Tel. 59 857 07 00 Fax. 59 857 23 68

www.miastko.pl

e-mail: burmistrz@miastko.pl

Wpł.
dnia 2026 -10- 0 1

L.dz. dat.

Podpis

NW.0003.6.14.2026.

Miastko, dnia 30.09.2026 r.

Druk Nr 581/XXXVII

Dnia: 2026 -10- 0 2

Podpis

Pan Tomasz Borowski
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Miastku

W nawiązaniu do pkt 11 porządku obrad XXXVII Sesji Rady Miejskiej w Miastku, zwołanej na dzień 2 października 2026 r., przedkładam w załączeniu Panu Przewodniczącemu informację o stanie zaawansowania prac związanych z realizacją projektu w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM) przy ul. Ogrodowej w Miastku.

Burmistrz Miastka

Jerzy Wojtowicz

1. Adresat
2. A/a.

**Informacja Burmistrza Miastka
o stanie zaawansowania prac związanych z realizacją projektu w ramach Społecznej
Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM) przy ul. Ogrodowej w Miastku**

W grudniu 2023 r. Gmina Miastko, wspólnie z trzynastoma innymi gminami oraz Krajowym Zasobem Nieruchomości, powołała spółkę Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Bałtyk Sp. z o.o. Jej zadaniem jest realizacja inwestycji mieszkaniowych na wynajem w ramach rządowego programu wspierania budownictwa społecznego i czynszowego, prowadzonego we współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości.

Program Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych skierowany jest do osób i rodzin, które mimo stabilnych dochodów, nie posiadają zdolności kredytowej umożliwiającej zakup mieszkania na własność, a jednocześnie nie kwalifikują się do zasobu komunalnego. Celem programu jest zwiększenie dostępności mieszkań o umiarkowanym czynszu.

Na terenie Miastka planowana jest realizacja nowego osiedla mieszkaniowego przy ul. Ogrodowej. Projekt obejmuje budowę czterech trzykondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, po 9 lokali mieszkalnych każdy, co daje łącznie 36 mieszkań dwu- i trzypokojowych. Inwestycja została podzielona na dwa etapy:

Etap I : budowa dwóch budynków (18 mieszkań),

Etap II : budowa kolejnych dwóch budynków (18 mieszkań).

W ramach inwestycji przewidziano:

- montaż wind w każdym budynku,
- ogródki przy mieszkaniach parterowych,
- nowoczesny system ogrzewania oparty na pompie ciepła, instalacji fotowoltaicznej oraz piecu gazowym jako źródle wspomagającym.

Wizualizacje budynków oraz projekt zagospodarowania terenu dostępne są pod adresem: <https://sim-kzn-baltyk.pl/gmina-miastko/>

W marcu br. spółka uzyskała dla ww. inwestycji pozwolenie na budowę obejmujące budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną.

W marcu br. zakończyła się także procedura podziałowa polegająca na wydzieleniu z działki 56/6 obręb ewid. 0002 terenu pod projektowane osiedle. W wyniku podziału została wydzielona nieruchomość nr 56/8.

Zarząd spółki sporządził plan inwestycyjny, zgodnie z którym spółka zrealizuje budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu

i infrastrukturą techniczną przy ul. Ogrodowej w Miastku w dwóch etapach.

Termin rozpoczęcia prac budowlanych zależy od pozyskania finansowania inwestycji (kredytu SBC oraz Funduszu Dopłat). Spółka planuje realizację I etapu inwestycji (tj. dwa budynki wielorodzinne, 9-lokalowe) w okresie: II kwartał 2027 - III kwartał 2028r. Spółka czyni starania, by rozpocząć budowę pierwszego budynku jeszcze w 2026 roku, pod warunkiem pozyskania finansowania „pomostowego” inwestycji.

Proces inwestycyjny powierzony spółce obejmuje prowadzenie całego, złożonego procesu inwestycyjnego, tj. od pozyskania gruntu na cele budowlane - zawarcie z gminami umów użyczenia/użytkowania, poprzez projektowanie, uzyskanie pozwolenia na budowę, zlecenie operatu szacunkowych nieruchomości, aport nieruchomości, pozyskanie finansowania, wybór wykonawców oraz materiałów do realizacji inwestycji, budowę, wykończenie, aż do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku i jego zasiedlenie przez najemców oraz rozliczenie inwestycji.

Zostały wykonane: projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczny oraz uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę na cztery budynki. Aktualnie architekci i projektanci branżowi Spółki analizują i zgłaszają uwagi do dostarczonych przez biuro projektowe - projektów technicznych.

W ramach inwestycji Spółka ze swoich środków wykona także sieć kanalizacyjną.

W 2026 roku wykonano także procedurę podziałową działki nr 56/6, w wyniku której wydzielona została działka nr 56/8, na której zaplanowano inwestycję mieszkaniową (I etap projektowy).

Samorząd wspólnie ze Spółką przeprowadził także czynności związane z wniesieniem do Spółki gruntu pod inwestycję (działka nr 56/8 obręb 0002 Miastko).

W tym celu dokonano wyceny nieruchomości i na podstawie uchwały nr XXVI/364/2026 Rady Miejskiej w Miastku z dnia 27.03.2026 r. przeprowadzono procedurę podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonej do zbycia.

Umożliwiło to podjęcie stosownych uchwał przez Zgromadzenie Wspólników Spółki.

W czerwcu br. ww. nieruchomość została wniesiona przez Gminę Miastko aportem do Spółki. Obecnie Spółka posiada prawo własności do gruntu, na którym będzie realizowana inwestycja.

W maju br. Spółka złożyła do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego (kredyt preferencyjny SBC) w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego na realizację I etapu inwestycji pn. „Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. gruntu 56/6 obręb 0002, jednostka ewidencyjna Miastko - Miastko – etap I (budowa zespołu dwóch budynków)”.

W dniu 30.07.2026 r. Bank Gospodarstwa Krajowego ogłosił informację o wynikach oceny punktowej wraz z listą rankingową złożonych wniosków, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej.

Wniosek dotyczący I etapu inwestycji w Miastku uzyskał wysoką ocenę punktową (125 pkt) i został zakwalifikowany na wysokim, 19-tym miejscu, wśród 190 wniosków. W związku z powyższym spółka jest zobowiązana do złożenia do banku szeregu dokumentów (w tym biznesplanu i prognozy finansowej). Na ich podstawie bank dokona oceny wiarygodności kredytowej spółki i podejmie decyzję kredytową.

W sierpniu bieżącego roku Gmina Miastko, jako beneficjent wsparcia złożyła wnioski o bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat. Wnioski zostały uprzednio opracowane przez Spółkę i przekazane Gminie celem ich złożenia (dwa wnioski, osobno na każdy z dwóch etapów).

Spółka w 2025r. zleciła opracowanie wielobranżowego projektu budowlanego dotyczącego budowy zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Inwestycja jest podzielona na dwa etapy wykonawcze (po dwa budynki na etap).

Została wykonana dokumentacja umożliwiająca uzyskanie pozwolenia na budowę. Następnie wykonawca projektu dostarczył Spółce projekt techniczny, który posiada błędy i braki, które wymagają korekt i uzupełnień. Pomimo wielokrotnych monitów wykonawca projektu nie skorygował błędów jak i nie uzupełnił braków w dokumentacji wskazanych przez Spółkę. Wykonawca, pomimo upływu terminów wskazanych w harmonogramie, nie przedstawił Spółce projektów wykonawczych.

Ze względu na niewykonanie kompletnej dokumentacji projektowej oraz fakt, iż dostarczone projekty techniczne zawierają błędy i wymagają korekt, Spółka nie jest w stanie ogłosić postępowania na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych. W związku z powyższym Spółka rozważa odstąpienie od umowy i skorzystanie z usług innego biura architektonicznego.

Inwestycja realizowana będzie z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz z uwzględnieniem ładu przestrzennego i potrzeb lokalnej społeczności.

W dniu 30 września 2026 r. wpłynęło pismo do Urzędu Miejskiego w Miastku z Banku Gospodarstwa Krajowego, że wniosek o udzielenie wsparcia z Funduszu Dopłat w kwocie 3.835.983,67 zł spełnia wymagania do uzyskania wsparcia finansowego.

Jednocześnie Bank poinformował o konieczności zastosowania procedury wynikającej z art. 8b ust. 9 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. W praktyce przepis ten oznacza, że:

- Gmina Miastko przeszła pomyślnie weryfikację i znajduje się na liście podmiotów z zakwalifikowanym wnioskiem, a środki są zarezerwowane,
- wnioski innych samorządów złożone wcześniej wyczerpały już budżet przewidziany przez BGK na bieżący rok, umowa nie może zostać podpisana natychmiast.
- zgodnie z ww. przepisem, wniosek Gminy automatycznie "przechodzi" do realizacji w pierwszej kolejności z puli środków finansowych przewidzianych na **kolejny rok budżetowy**.

Należy zaznaczyć, że projekt nie jest zagrożony, a przyznanie dotacji zostało formalnie potwierdzone przez BGK. Zawarcie umowy dotacyjnej oraz faktyczna wypłata środków nastąpią po uruchomieniu nowego limitu budżetowego.

Ponadto informuję, iż tego typu sytuacja w BGK to **standardowa procedura pod koniec roku**. Popyt na te dopłaty jest ogromny, a mechanizm z art. 8b ust. 9 chroni Gminę przed odrzuceniem wniosku gwarantuje on miejsce w kolejce po środki z nowego rozdania.

W załączeniu pismo BGK Departamentu Funduszy Mieszkaniowych z dnia 30 września 2026 r.

Burmistrz Miastka

Jerzy Wojtówicz

**BGK**BANK GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO

URZĄD MIEJSKI w MIASTKU

Wpł. 2026-09-30
dnia

Departament Funduszy Mieszkaniowych

DFM.M4551.1742.2026.dolec.(0005918.W7)

L.dz.
Podpis

Warszawa 30 września 2026 r.

Pan

Jerzy Wójtowicz

Burmistrz

ul. Grunwaldzka 1

77-200 Miastko

Dot.: wniosku o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w kwocie 3 835 983,67 zł, na realizację przedsięwzięcia:

- wnioskodawca: - Gmina Miastko
- rodzaj przedsięwzięcia: - Finansowy udział Beneficjenta wsparcia w przedsięwzięciu realizowanym przez Inwestora polegającym na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem – budowa w tym rozbudowa lub nadbudowa budynku
- adres przedsięwzięcia: Województwo: pomorskie
Powiat: bytowski
Gmina: Miastko
Miejscowość, ulica numer domu/numer lokalu:
Miastko, ul. Ogrodowa brak numer
- rodzaj tworzonego zasobu: - Lokale mieszkalne na wynajem
- liczba powstającego zasobu: - Lokale mieszkalne na wynajem: 18

INFORMACJA O ROZPATRZENIU

WNIOSKU O UDZIELENIE FINANSOWEGO WSPARCIA

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) uprzejmie informuje, że wyżej wymieniony wniosek spełnia wymagania do uzyskania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat określone w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (ustawa) oraz w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw

budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydanym na podstawie art. 19 ustawy.

Jednocześnie informujemy, że w związku z tym, że na kwalifikację oczekują wnioski wcześniej pozytywnie rozpatrzone przez BGK, obejmujące kwoty, których uwzględnienie (kwalifikacja) spowoduje osiągnięcie limitu dostępnych środków z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, kwalifikacja Państwa wniosku oraz zawarcie umowy o udzielenie finansowego wsparcia możliwe będzie stosownie do zasad udzielenia finansowego wsparcia określonych w art. 8b ust. 9 ww. ustawy.

Jednocześnie informujemy, że warunkiem udzielenia finansowego wsparcia jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Signed by /
Podpisano przez:

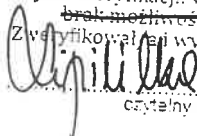
Krzysztof Piotr
Baranowski
Date / Data: 2026-
09-30 07:30

Signed by /
Podpisano przez:

Paweł Karpiński
Date / Data:
2026-09-30 11:01

Podpis elektroniczny zweryfikowany
w dniu

2026 -09- 30

Wynik weryfikacji: ważny / nieważny /
~~brak możliwości weryfikacji~~
Zweryfikował / jej wydruk sporządził/a:

czytelny podpis

Sprawę prowadzi: