

**Projekt**

z dnia ..... Zatwierdzony przez .....

*Dariusz Skrobol*

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2026 – 2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2025 r., poz.1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. 2025 r., poz. 1338),

**Rada Miejska w Pszczynie uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

**§ 3.** 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

Projekt uchwały opracował

**DYREKTOR**

Wydział Administracji Zasobów Komunalnych.....  
Pszczyna

*Gabriele Januszewska*

Sprawdzono pod względem prawnym

**RADCA PRAWNY**

data i podpis radcy prawnego

Załącznik do uchwały nr .....  
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE  
z dnia.....2025 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2026 - 2030**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne i cele programu**

**§ 1.** 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Pszczyna.

2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2026 - 2030, zmierzających do pozyskania lokali mieszkalnych oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

3. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2026-2030 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna;
- 3) prowadzenie polityki czynszowej zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców;
- 4) modernizacja istniejących lokali mieszkalnych w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania;
- 5) utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie gminy Pszczyna - rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy oraz będące w posiadaniu samoistnym gminy Pszczyna;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2024 r., poz. 725);
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Pszczyna;

- 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Pszczyna;
- 5) modernizacji (inwestycji) – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu lub budynku mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane;
- 6) remoncie – należy przez to rozumieć przywrócenie wartości użytkowej (funkcjonalności, sprawności techniczno- ekonomicznej) lokalu lub budynku;
- 7) bieżącym utrzymaniu – należy przez to rozumieć zapewnienie bezpiecznego i zgodnego z przeznaczeniem użytkowania lokalu lub budynku.

## **Rozdział 2.**

### **Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Pszczyna w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne**

**§ 3.** Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Pszczyna na lata 2026 - 2030 przedstawia tabela nr 1.

| <b>tabela nr 1</b> |                       |                             |                                    |                                  |                       |                                           |                                                        |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Lata               | Ilość budynków ogółem | W tym stanowiących własność | W tym niestanowiące współwłasności | W tym stanowiących współwłasność | Ilość mieszkań ogółem | W tym ilość mieszkań w budynkach wspólnot | W tym lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego |
| 31.12.2026         | 54                    | 52                          | 1                                  | 1                                | 484                   | 62                                        | 117                                                    |
| 31.12.2027         | 55                    | 53                          | 1                                  | 1                                | 513                   | 60                                        | 117                                                    |
| 31.12.2028         | 54                    | 52                          | 1                                  | 1                                | 511                   | 58                                        | 117                                                    |
| 31.12.2029         | 52                    | 50                          | 1                                  | 1                                | 497                   | 56                                        | 117                                                    |
| 31.12.2030         | 50                    | 49                          | 1                                  | 0                                | 492                   | 54                                        | 117                                                    |

**§ 4.** 1. Zmniejszenie liczby mieszkań wynika z planowanej sprzedaży mieszkań w budynkach. Największą sprzedaż gmina Pszczyna planuje w roku 2029. Natomiast zwiększenie liczby mieszkań o 29 wynika z planowanej budowy budynku wielorodzinnego na nieruchomości położonej w Pszczynie przy ul. K. Wielkiego.

2. W gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania technicznego lokali i nieruchomości.

3. Przyjmuje się jako priorytet wyłączenie z mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna lokali, które ze względów techniczno-ekonomicznych nie nadają się na lokale mieszkalne przy zapewnieniu lokali na zamianę dla dotychczasowych mieszkańców tych lokali.

**§ 5.** Wyburzenia jako działania związane z uszczupleniem mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być dokonywane jedynie w sytuacjach uzasadnionych stanem technicznym budynku.

### **Rozdział 3.**

#### **Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy Pszczyna w latach 2026 – 2030**

**§ 6. 1.** Stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy Pszczyna w ostatnich latach ulega stopniowej poprawie. Większość budynków znajduje się w stanie, który można określić jako dobry. Budynki, których gruntowny remont będzie nieopłacalny z przyczyn ekonomicznych będą typowane do sprzedaży. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2026-2030 przedstawia tabela nr 2.

| <b>tabela nr 2</b> |                       |                                         |                                                |                                                   |                                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Lata               | Ilość budynków ogółem | Stan techniczny dobry (liczba budynków) | Stan techniczny zadowalający (liczba budynków) | Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków) | Stan techniczny zły (liczba budynków) |
| 2026               | 54                    | 30                                      | 16                                             | 8                                                 | 0                                     |
| 2027               | 55                    | 32                                      | 16                                             | 7                                                 | 0                                     |
| 2028               | 54                    | 36                                      | 12                                             | 6                                                 | 0                                     |
| 2029               | 52                    | 40                                      | 7                                              | 5                                                 | 0                                     |
| 2030               | 50                    | 46                                      | 0                                              | 4                                                 | 0                                     |

2. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają odpowiednio:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) stan niezadowalający - drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany;
- 4) stan zły - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

## **Rozdział 4.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

**§ 7.** 1. Projekt rocznych planów, analizę potrzeb remontowych w układzie rzeczowym i wartościowym, uwzględniającą utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie co najmniej takim, by stan techniczny substancji mieszkaniowej w ujęciu ogólnym nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych gminy wykazywał tendencję wzrostową, wykonuje corocznie Administracja Zasobów Komunalnych w Pszczynie na etapie projektowania budżetu i przedstawia Burmistrzowi Pszczyny.

2. Projekty rocznych planów remontów budynków i lokali opracowuje Administracja Zasobów Komunalnych w Pszczynie, w oparciu o niniejszy program oraz:

- 1) planowaną sprzedaż;
- 2) toczące się postępowania sądowe lub administracyjne związane ze zwrotem nieruchomości byłym właścicielom;
- 3) analizę potrzeb remontowych wynikających z przeglądów budynków;
- 4) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe;
- 5) stopień zagrożenia i brak możliwości eksploatacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego nieruchomości ze szczególnym naciskiem na wyremontowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych użytkowników;
- 6) uchwalone przez wspólnoty mieszkaniowe roczne plany gospodarcze.

3. Przyjmuje się następujące zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna na lata 2026 - 2030:

- 1) poprawa wizerunku ścisłego centrum Pszczyny;
- 2) modernizacje zmierzające do ograniczenia kosztów utrzymania pomieszczeń wspólnych w budynkach;
- 3) przywrócenie funkcji mieszkalnej lokali użytkowych, które nie były wynajmowane przez okres co najmniej jednego roku, na skutek braku zainteresowania ich wynajmem, pod warunkiem, że taka adaptacja jest możliwa.

**§ 8.** 1. Celem prac remontowych jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym. Priorytetem przy realizacji bieżących prac remontowych będzie:

- 1) usuwanie stanów zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów i ich mienia;

- 2) zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego i likwidacją nieszczelności przewodów kominowych;
- 3) prace zabezpieczające konstrukcje budynków i szczelność pokryć dachowych;
- 4) prace zapewniające prawidłowe funkcjonowanie instalacji elektrycznych, odgromowych, wodnokanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i kanałów wentylacyjnych.

2. W ramach prac remontowych w pustostanach zakres prac obejmuje doprowadzenie lokalu mieszkalnego do stanu umożliwiającego zamieszkanie.

3. Celem prac modernizacyjnych jest obniżenie kosztów eksploatacji lokali i budynków. Priorytetem przy realizacji prac modernizacyjnych będzie:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) ocieplenie elewacji budynku.

4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata przedstawia tabela nr 3

| <b>tabela nr 3</b> |                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lp                 | Treść                                                                | Plan na 2026 r. | Plan na 2027 r. | Plan na 2028 r. | Plan na 2029 r. | Plan na 2030 r. |
| 1                  | Remonty budynków mieszkalnych i lokali w budynkach mieszkalnych      | 1.475.000,00 zł | 1.425.000,00 zł | 1.165.000,00 zł | 320.000,00 zł   | 440.000,00 zł   |
| 2                  | Modernizacja budynków mieszkalnych i lokali w budynkach mieszkalnych | 400.000,00 zł   | 350.000,00 zł   | 2.010.000,00 zł | 2.500.000,00 zł | 2.000.000,00 zł |
| 3                  | Remonty pustostanów                                                  | 500.000,00 zł   | 280.000,00 zł   | 200.000,00 zł   | 320.000,00 zł   | 400.000,00 zł   |

## **Rozdział 5.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

**§ 9.** 1. Należy dążyć do zbywania lokali w budynkach, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy ze względu na to, że gospodarowanie (ustalanie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) takimi budynkami nie zależy wyłącznie od woli gminy. W tym celu podejmowane będą działania w kierunku wypowiedzania stosunku najmu najemcom, którzy nie skorzystają z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu, przy jednoczesnym zaoferowaniu wynajęcia lokalu zamiennego.

2. Wolne od najmu lokale mieszkalne w budynkach, o których mowa w ust. 1 powinny być zbywane w drodze przetargu lub zasiedlania w drodze zamiany przez lokatorów, którzy złożą oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu wskazanego do zamiany.

**§ 10.** Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026 - 2030 przedstawia tabela nr 4.

| <b>tabela nr 4</b>        |          |      |          |           |          |
|---------------------------|----------|------|----------|-----------|----------|
| Lata                      | 2026     | 2027 | 2028     | 2029      | 2030     |
| Planowana sprzedaż /szt./ | <b>3</b> | ---- | <b>4</b> | <b>16</b> | <b>7</b> |

**§ 11.** Wykaz budynków przewidzianych do sprzedaży w latach 2026- 2030:

- 1) Pszczyna ul. Żorska 2;
- 2) Pszczyna ul. Piastowska 1;
- 3) Pszczyna ul. Bankowa 2;
- 4) Pszczyna ul. Bednarska 13;
- 5) Pszczyna ul. Dunikowskiego 2;
- 6) Pszczyna ul. Narcyzów 30;
- 7) Ćwiklice ul. Męczenników Oświęcimskich 54;
- 8) Ćwiklice ul. Wolności 3.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 12.** 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do osiągnięcia przychodów z czynszu na poziomie pozwalającym na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym.

2. Stawkę bazową miesięcznego czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Pszczyny w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, które są niezależne od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

4. W mieszkaniowym zasobie gminy Pszczyna ustala się stawki czynszu, według poszczególnych kategorii lokali:

- 1) lokale mieszkalne;

- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale będące przedmiotem najmu socjalnego.

**§ 13.** 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające oraz obniżające jego wartość użytkową.

2. Czynniki wpływające na poziom czynszu przedstawia tabela nr 5.

| <b>tabela nr 5</b> |                                                               |                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Lp                 | <b>I. Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu czynszu</b> | % podwyżki w stosunku do stawki bazowej |
| 1.                 | Lokal wyposażony w gaz przewodowy                             | 30%                                     |
| 2.                 | Lokal wyposażony w antenę zbiorczą,                           | 5%                                      |
| 3.                 | Wyposażenie budynku w windę                                   | 5%                                      |
| 4.                 | Położenie budynku w ścisłym centrum miasta                    | 20%                                     |
| Lp                 | <b>II. Czynniki wpływające na obniżenie poziomu czynszu</b>   | % obniżki w stosunku do stawki bazowej  |
| 1.                 | Lokale nieposiadające łazienki lub WC                         | 30%                                     |
| 2.                 | Lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego    | 20%                                     |
| 3.                 | Lokal położony w suterenie lub na strychu                     | 30%                                     |
| 4.                 | Budynek w złym stanie technicznym                             | 20%                                     |

3. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu podlegają sumowaniu, przy czym stawka najniższego czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 70% stawki bazowej ustalonej przez Burmistrza Pszczyny.

4. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu przy zastosowaniu czynników opisanych w ust. 2, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

6. Przez położenie budynku w ścisłym centrum miasta uważa się obszar położony przy ulicach: Bankowej, Basztowej, Bednarskiej, Bramkowej, Garncarskiej, Piastowskiej, Piekarskiej, Piwowskiej, Rymarskiej, Rynek, Strażackiej, Tkackiej, Warownej, Wojska Polskiego.

**§ 14.** 1. Wprowadza się możliwość udzielenia obniżek czynszu za najem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy Pszczyna.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu złoży wniosek o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości osiąganych dochodów członków gospodarstwa domowego;

2) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych określonych w Uchwale NR XXIV/338/20 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 października 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020 r., poz. 7443), w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna.

3. Obniżki czynszu nie udziela się:

- 1) osobie, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu;
- 2) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal za okres co najmniej 3 miesięcy;
- 3) najemcy, który występuje z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy, posiadającemu zadłużenie w opłatach za czynsz w obniżonej wysokości, pomimo korzystania z przyznanej obniżki;
- 4) najemcy uprawnionemu do dodatku mieszkaniowego, przyznanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335) w okresie jego pobierania;

4. W przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w uchwale, o której mowa w ust. 2 pkt 2, na wniosek najemcy udziela się obniżki czynszu na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym wniosek został pozytywnie rozpatrzony, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w uchwale, o której mowa w ust. 2 pkt 2, na wniosek najemcy, udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Prawo do obniżki czynszu ustaje, jeżeli:

- 1) ustał tytuł prawny;
- 2) najemca nie uiszcza czynszu w obniżonej wysokości.

## **Rozdział 7.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna w kolejnych latach**

**§ 15.** 1. Zadania z zakresu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna realizuje jednostka budżetowa gminy Pszczyna - Administracja Zasobów Komunalnych w Pszczynie.

2. Dla sprawowania czynności z zakresu nadzoru właścicielskiego, dotyczących uczestnictwa gminy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy Pszczyna, Burmistrz Pszczyny wyznacza imiennie pełnomocnika.

3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna.

**§ 16.** Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna:

- 1) dążenie do osiągnięcia docelowego stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, w których się znajdują, na poziomie zakładanych standardów, a co najmniej utrzymanie zasobów w stanie niepogarszającym;
- 2) przez zakładany standard docelowy nieruchomości rozumie się:
  - a) elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń,
  - b) elewacje bez ubytku tynku i okładzin,
  - c) sprawną instalację gazową wykonaną bez uwag wynikających z corocznych kontroli prób szczelności,
  - d) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, bez uwag wynikających z corocznych kontroli kominiarskich,
  - e) malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 15 lat,
  - f) szczelne pokrycia dachowe wraz z kompletnymi i zakonserwowanymi obróbkami blacharskimi i orynnowaniem;
- 3) przez zakładany standard docelowy lokalu rozumie się:
  - a) wyposażenie lokalu odpowiadające współcześnie obowiązującym przepisom i standardom (wydzielona łazienka, kuchnia),
  - b) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
  - c) sprawna technicznie i zapewniająca wymaganą szczelność stolarka okienna i drzwiowa,
  - d) sprawne i odpowiadające obowiązującym przepisom instalacje gazowa, elektryczna, wodno- kanalizacyjna;
- 4) przyjęcie kryterium ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z zasobem mieszkaniowym przy podejmowaniu decyzji np. o wynajmie, sprzedaży, wyburzeniu, remoncie.

## **Rozdział 8.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 17. 1.** Gospodarka mieszkaniowa gminy Pszczyna finansowana jest z budżetu gminy. Źródłem finansowania tej gospodarki będą przede wszystkim wpływy z wynajmu lokali mieszkalnych (czynsze i odszkodowania za bezumowne korzystanie), najmu lokali użytkowych, ze sprzedaży lokali.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej może być pozyskiwane również z innych źródeł, między innymi:

- 1) z dotacji z budżetu państwa;
- 2) z dotacji ze środków Unii Europejskiej, pozyskiwanych w ramach dostępnych programów;
- 3) ze środków pochodzących z rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 4) z innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami prawa.

3. Prognozowane przychody finansowe gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030 przedstawia tabela nr 6.

| <b>tabela nr 6</b>                                                             |                                   |                 |                 |                 |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Prognozowane przychody finansowej gospodarki mieszkaniowej w latach 2026- 2030 |                                   |                 |                 |                 |                 |                 |
|                                                                                |                                   | 2026            | 2027            | 2028            | 2029            | 2030            |
| 1                                                                              | Przychody z bieżącej działalności | 3 491 000,00 zł | 3 682 000,00 zł | 3 873 000,00 zł | 4 064 000,00 zł | 4 255 000,00 zł |
| 2                                                                              | Sprzedaż budynków i lokali        | 700.000,00 zł   | -----           | 400.000,00 zł   | 3.900.000,00 zł | 450.000,00 zł   |

## **Rozdział 9.**

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

**§ 18.** Prognozowaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, przedstawia tabela nr 7.

| <b>tabela nr 7</b> |                                                                                            |                                                                             |                 |                 |                 |                 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| L p                | Tytuł kosztów                                                                              | Prognozowane koszty finansowej gospodarki mieszkaniowej w latach 2026- 2030 |                 |                 |                 |                 |
|                    |                                                                                            | 2026                                                                        | 2027            | 2028            | 2029            | 2030            |
| 1                  | Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali będących w 100% mieszkaniowym zasobem gminy | 1 752 000,00 zł                                                             | 1 842 000,00 zł | 1 932 000,00 zł | 2 022 000,00 zł | 2 112 000,00 zł |
| 2                  | Koszty bieżącej eksploatacji                                                               | 240 000,00 zł                                                               | 246 000,00 zł   | 252 000,00 zł   | 258 000,00 zł   | 265 000,00 zł   |

|   |                                                                                       |                  |                  |                 |                 |                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | części gminy we wspólnotach                                                           |                  |                  |                 |                 |                 |
| 3 | Koszty remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy     | 1.475.000,00 zł  | 1.425.000,00 zł  | 1.165.000,00 zł | 320.000,00 zł   | 440.000,00 zł   |
| 4 | Koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy | 400.000, zł      | 600.000,00 zł    | 1.800.000,00 zł | 2.300.000,00 zł | 1.000.000,00 zł |
| 5 | Koszty wynagrodzenia Zarządu nieruchomości mi wspólnymi - udział gminy                | 109 000,00 zł    | 109 100,00 zł    | 109 100,00 zł   | 109 100,00 zł   | 109 500,00 zł   |
| 6 | Koszt gminy na fundusz remontowy we wspólnotach                                       | 132 000,00 zł    | 135 000,00 zł    | 137 000,00 zł   | 140 000,00 zł   | 143 000,00 zł   |
| 7 | Koszty inwestycyjne na budownictwo komunalne                                          | 10 000 000,00 zł | 10 000 000,00 zł | 0,00 zł         | 0,00 zł         | 0,00 zł         |

### **Rozdział 10.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna.**

**§ 19.** 1. W latach 2026-2030 będą realizowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna w tym:

- 1) budowa budynku wielorodzinnego z lokalami o standardzie mieszkań komunalnych przy ul. K. Wielkiego w Pszczynie - obiekt przeznaczony będzie na około 29 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni użytkowej;
- 2) przebudowa dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń na potrzeby muzeum w Pszczynie przy ul. Wojska Polskiego 1 i 3;
- 3) dążenie do adaptacji na lokale mieszkalne wszelkich niezagospodarowanych pomieszczeń w posiadanych budynkach;

- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali;
- 5) kontynuacja działań związanych ze zwiększeniem efektywności przeprowadzania eksmisji;
- 6) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na inwestycje, przebudowy, remonty lub modernizację lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Działania podejmowane przez gminę Pszczyna w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne gminy Pszczyna.

**§ 20.** 1. W przypadku konieczności opróżnienia lokali mieszkalnych na okres koniecznego remontu budynku lub lokalu, lokatorom należy zapewnić lokale zamienne z wykorzystaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wolne od najmu lokale znajdujące się w budynkach nieprzewidzianych do sprzedaży, w pierwszej kolejności przeznacza się do zasiedlenia w drodze zamiany dla najemców, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu.

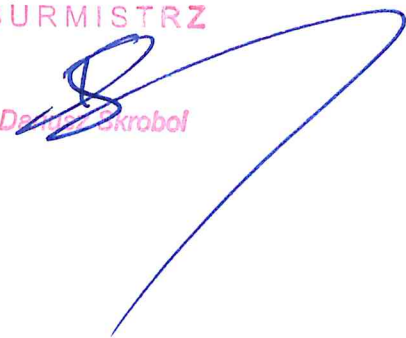
## Uzasadnienie

Konieczność przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2026 – 2030 wynika z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725), zwanej dalej ustawą, zgodnie z którym program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Dotychczasowy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna przyjęto na lata 2021 – 2025.

Gminny Program Rewitalizacji dla gminy Pszczyna do 2030 r. przyjęty uchwałą Nr XIX/162/25 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 26 czerwca 2025 r. nie określa działań prowadzących do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów, dlatego nie było potrzeby ich ujmowania w niniejszym planie zgodnie z art. 21 ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Projekt uchwały jako akt prawa miejscowego w okresie od 13 listopada 2025 r. do 19 listopada 2025 r. został objęty konsultacjami społecznymi zgodnie z treścią uchwały Nr XXXV/439/13 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego oraz organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. 2025 r., poz. 1338), projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji. We wskazanym okresie nie wpłynęły żadne opinie i uwagi dotyczące przedłożonego do konsultacji projektu.

BURMISTRZ

  
Daniel Skrobol