

Projekt

z dnia Zatwierdzony przez

Z up. BURMISTRZA

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE**

Magdalena Czarnecka
ZASTĘPCA BURMISTRZA

z dnia 2026 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 (tj. Dz.U.2025 r., poz.1153 z późn. zm.) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), po przeprowadzaniu 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 (tj. 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 po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Gabriela Januszczyńska
DIREKTOR
Administracji Zespołów Komunalnych
w Pszczynie

Projekt uchwały opracował

Wydział/Referat

7.01.2026r.

data i czytelny podpis

Sprawdzono pod względem prawnym

7.01.2026

data i podpis radcy prawnego

RADCA PRAWNY

Grzegorz Włodarczyk

KR-2269

Załącznik do uchwały nr
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYŃNIE
z dnia.....2026 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 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 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.

tabela nr 1							
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. Kazimierza 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.

tabela nr 2					
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 i w dalszej części uchwały 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) zły stan – 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.

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

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.

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

§ 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 niepogorszonej formie technicznej.

2. Stawkę bazową miesięcznego czynszu najmu za 1 m² 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 i 6.

tabela nr 5		
Lp	I. Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
I.	Ze względu na położenie budynku:	
1.	Położenie budynku w ścisłym centrum miasta	+20%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku:	
1.	Lokale położone w budynkach z windą na I piętrze i powyżej	+5%
III.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:	
1.	Instalacja OZE (fotowoltaiczna, pompa ciepła, wentylacja mechaniczna z rekuperacją)	+10%
2.	Lokal wyposażony w gaz przewodowy do celów ogrzewania lokalu	+30%
3.	Lokal wyposażony w antenę zbiorczą	+5%
4.	Budynek wyposażony w kotłownię centralną	+5%
IV.	Ogólny stan techniczny budynku:	
1.	Budynki oddane do użytkowania od dnia 1 stycznia 2021 r.	+10%
tabela nr 6		
Lp	I. Czynniki wpływające na obniżenie poziomu czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
I.	Ze względu na położenie budynku:	
1.	Budynki położone na terenach wiejskich gminy Pszczyna	-5%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku:	
1.	Lokal położony w suterenie lub na poddaszu (strychu)	-10%
2.	Lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	-20%
III.	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:	
1.	Lokale bez centralnego ogrzewania	-10%
2.	Lokale nieposiadające łazienki lub WC	-30%
IV.	Ogólny stan techniczny budynku:	
1.	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 w tabeli nr 5 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.

7. Do budynków położonych na terenach wiejskich Gminy Pszczyna zalicza się następujące sołectwa: Łąka, Wiśła Mała, Wiśła Wielka, Ćwiklice, Rudołtowice, Piasek, Studzienice, Brzeźce, Jankowice, Studzionka, Czarków, Poręba.

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

§ 14. 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.

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

§ 15. 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 nie pogarszającym;
- 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 orynowaniem;
- 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

§ 16. 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 7.

tabela nr 7						
Prognozowane przychody finansowej gospodarki mieszkaniowej w latach 2026- 2030 (wyrażone w zł)						
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Przychody z bieżącej działalności	3.491.000,00	3.682.000,00	3.873.000,00	4.064.000,00	4.255.000,00
2	Sprzedaż budynków i lokali	700.000,00	-----	400.000,00	3.900.000,00	450.000,00

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

§ 17. 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 i inwestycyjne, przedstawia tabela nr 8.

tabela nr 8						
Lp	Tytuł kosztów	Prognozowane koszty finansowej gospodarki mieszkaniowej latach 2026-2030 (wyrażone w zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	3	4	5	6	7
1	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali będących w 100% mieszkaniowy m zasobem gminy	1.752.000,00	1.842.000,00	1.932.000,00	2.022.000,00	2.112.000,00
2	Koszty bieżącej eksploatacji części gminy we wspólnotach	240.000,00	246.000,00	252.000,00	258.000,00	265.000,00
3	Koszty remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	1.475.000,00	1.425.000,00	1.165.000,00	320.000,00	440.000,00
4	Koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	400.000,00	600 000,00	1.800.000,00	2.300.000,00	1.000.000,00
5	Koszty wynagrodzenia Zarządu nieruchomościami wspólnymi – udział gminy	109.000,00	109.100,00	109.100,00	109.100,00	109.500,00

6	Koszt gminy na fundusz remontowy we wspólnotach	132.000,00	135.0000,00	137.000,00	140.000,00	143.000,00
7	Koszty inwestycyjne na budownictwo komunalne	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 10.

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

§ 18. 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. Kazimierza 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 emisji;
- 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.

§ 19. 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 (tj. 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 2025r. 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 7 stycznia 2026 r. do 13 stycznia 2026 r. został objęty konsultacjami społecznymi zgodnie z treścią uchwały Nr XXXV/439/13 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 sierpnia 2013r. 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 (tj. Dz. U. 2025r. poz. 1338), projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji. W trakcie konsultacji nie wpłynęły żadne uwagi do ww. projektu uchwały.

Z up. BURMISTRZA

Magdalena Czarniecka
ZASTĘPCA BURMISTRZA

OGŁOSZENIE

Burmistrza Pszczyny

z dnia 7 stycznia 2026r.

w sprawie przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r., o działalności pożytku publicznego i wolontariacie projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2026-2030.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2025 poz. 1153z późn. zm.), art. 5 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. 2025r., poz. 1338) oraz Uchwały Nr XXXV/439/13 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 sierpnia 2013r., w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r., o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktu miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. Poz. 5446 z dnia 2 września 2013r.).

PRZEDMIOT KONSULTACJI: Przedmiotem konsultacji jest projekt uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie przyjęcia uchwały dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2026-2030.

TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA KONSULTACJI: Termin rozpoczęcia konsultacji i zakończenia konsultacji: od 7 stycznia 2026 r. do 13 stycznia 2026 r.

FORMA KONSULTACJI: Konsultacje będą przeprowadzone w formie składania pisemnych opinii lub uwag zainteresowanych organizacji w sprawie będącej przedmiotem konsultacji przez organizacje pozarządowe i podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

MIEJSCE KONSULTACJI: Opinie i uwagi do ww. projektu uchwały można zgłaszać drogą elektroniczną na adres: pszczyna@pszczyna.pl, azk@pszczyna.pl, drogą pocztową na adres: Urząd Miejski w Pszczynie, Rynek 2, 43-200 Pszczyna w Biurze Obsługi Klienta lub AZK Pszczyna ul. Sznelowiec 12 43-241 Łąka w Sekretariacie .

Z up. Burmistrza

Magdalena Czarnecka
Zastępczyni Burmistrza

Gabriele Januszewska
Dyrektor
Administracji Zasobów Komunalnych
Pszczyna

RADCA PRAWNY

Jarosław Wieczorek
KI-2268

Pszczyna, dnia 14 stycznia 2026r.

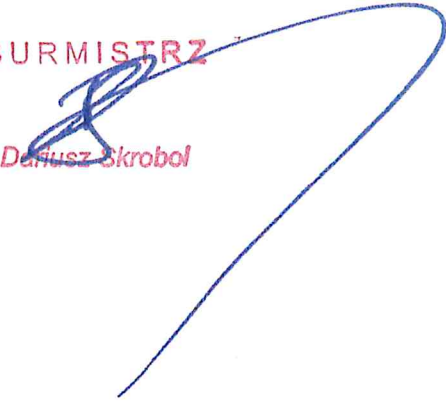
AZK.020.1.2026

Protokół

Z konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2026-2030

1. Zarządzeniem Nr SG.0050.917.2026 z dnia 7 stycznia 2026 roku Burmistrz Pszczyny ogłosił przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2026-2030,
2. Dnia 7 stycznia 2026r., na stronie internetowej www.bip.pszczyna.pl opublikowano informację o konsultacjach społecznych projektu uchwały. Konsultacje społeczne były przeprowadzone w dniach od 07.01.2026r., do 13.01.2026r.,
3. Forma konsultacji: wyrażenie opinii lub uwag w sprawie będącej przedmiotem konsultacji przez mieszkańców Gminy Pszczyna i zgłoszenie ich drogą elektroniczną na adres pszczyna@pszczyna.pl, azk@pszczyna.pl, drogą pocztową na adres: Urząd Miejski w Pszczynie, Rynek 2, 43-200 Pszczyna w Biurze Obsługi Klienta lub AZK Pszczyna ul. Sznelowiec 12 43- 241 Łąka w Sekretariacie.
4. W trakcie konsultacji nie wpłynęły żadne uwagi do konsultowanego projektu uchwały.

Burmistrz


Dariusz Skrobel