

UCHWAŁA NR
RADA MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

z dnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębie
– Zdrój na lata 2026 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust 1 i 2 art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 r. o działalności pożytku publicznego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1491 z późn. zm.)

Rada Miasta Jastrzębie - Zdrój
uchwała

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębie – Zdrój na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości i struktury.

Mieszkaniowy zasób, objęty Wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością gminy Jastrzębie-Zdrój. Według stanu na dzień 31 października 2025 roku mieszkaniowy zasób gminy Jastrzębie-Zdrój obejmował 494 lokali mieszkalnych.

Dodatkowo Gmina dysponuje 8 mieszkaniami, do których posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz 4 lokale stanowiące odrębną własność (razem: 12), 1 102 mieszkaniami w budynkach stanowiących współwłasność, 2 mieszkaniami najmowanymi od TBS, 4 lokalami nabytymi w drodze spadku oraz 16 pomieszczeniami tymczasowymi.

Założenia do ustalenia wielkości zasobu:

- Przebudowa nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 90, 92, 94, 96. Zakres robót obejmować będzie przebudowę układu wewnętrznego mieszkań w 4 budynkach wraz z kompleksową termomodernizacją i zagospodarowaniem terenu. Przebudowa pozwoli na utworzenie 16 mieszkań komunalnych, w tym 2 mieszkań 3-pokojowych i 4 mieszkań 4-pokojowych z obecnie istniejących 25 lokali socjalnych, 1 lokalu mieszkalnego i 1 pomieszczenia tymczasowego (warunkiem realizacji jest uzyskanie dofinansowania).
- Nadbudowa budynków socjalnych przy ul. Stodoły 52 i 54 o jedną kondygnację pozwoli na utworzenie 24 dodatkowych lokali socjalnych,
- Planuje się prywatyzację mieszkań w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada mniejszościowy udział.
- Począwszy od 2026 roku planuje się zakup na wolnym rynku minimum 5 mieszkań rocznie, celem poszerzenia zasobu mieszkaniowego gminy.
- Do roku 2030 planuje się pozyskać 34 lokale w drodze postępowania spadkowego.

Wyszczególnienie	31.10.2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki mieszkalne stanowiące własność gminy, w tym:	5	5	6	7	8	9
lokale mieszkalne	43	43	47	51	55	59
Budynki z lokalami na najem socjalny, w tym:	12	12	11	10	9	8
lokale przeznaczone na najem socjalny	434	434	427	419	439	433
lokale mieszkalne	1	1	1	1	0	0
Razem budynki	17	17	17	17	17	17
lokale mieszkalne w placówkach oświatowych	16	16	16	16	16	16
Razem lokale w zasobie	494	494	491	487	510	508
Pozostałe:						
pomieszczenia tymczasowe	16	16	16	16	15	15
lokale mieszkalne – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i własność w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych	12	17	22	27	32	37
lokale nabyte w drodze spadku	4	10	16	23	30	38
lokale we współwłasności WM	1 102	1 101	1 100	1 099	1 098	1 097
lokale najmowane w TBS	2	2	2	2	2	2
Razem pozostałe zasób	1 136	1 146	1 156	1 167	1 177	1 189
Razem zasób własność gminy	1 630	1 640	1 647	1 654	1 687	1 697

Wielkość i struktura zasobu przedstawiały się następująco:

Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających w zarządzie Miejskiego Zarządu Nieruchomości

Budynki mieszkalne – 17 budynków + 87 budynków we współwłasności

W tym	Ilość budynków
własność gminy	5 budynków
budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny	12 budynków
współwłasność	87 budynków

Podział budynków ze względu na rok budowy

Rok budowy	Ilość budynków: 104
przed 1945	3 budynków
po 1960	94 budynków
po 1970	5 budynków
po 1980	2 budynki

Podział budynków ze względu na położenie i rodzaj własności

Dzielnica Zdrój	Ilość budynków: 40
budynki gminne	1 budynek
współwłasność	39 budynków

Dzielnica Przyjaźń	Ilość budynków: 45
budynki gminne	3 budynki
współwłasność	42 budynków

Pozostałe zasoby: współwłasność	Ilość budynków: 6
Miodowa 1-3	1 budynek
Śląska 27-31	1 budynek
Poznańska 14-28	1 budynek
1000-lecia 15; 15CDE	2 budynki
Truskawkowa 3-5	1 budynek

Pozostałe zasoby: własność gminy	Ilość budynków: 1
Kościelna 1a	1 budynek mieszkalno-użytkowy

Pozostałe zasoby: budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny	Ilość budynków: 12
Gagarina 108,110,112,116	4 budynki
Stodoły 52,54	2 budynki
Pszczyńska 292,294	2 budynki
Armii Krajowej 90,92,94,96	4 budynki

Lokale mieszkalne – stan zasobu na dzień 31 października 2025 r.

Wyszczególnienie	powierzchnia	ilość
lokale mieszkalne – własność gminy	1 864,26 m ²	43 mieszkań
lokale przeznaczone na najem socjalny	9 987,92 m ²	434 mieszkań
lokale wynajęte na czas nieoznaczony w budynkach z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny	51,04 m ²	1 mieszkanie
Ogółem	11 903,22 m²	478 mieszkania

Wyszczególnienie	powierzchnia	Ilość
lokale mieszkalne – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i własność w budynkach SM	542,39 m ²	12 mieszkań
lokale najmowane w TBS	132,04 m ²	2 mieszkania
pomieszczenia tymczasowe	261,50 m ²	16 pomieszczeń
Ogółem	935,93 m²	30 lokali

Wyszczególnienie	powierzchnia	ilość
lokale mieszkalne – współwłasność Wspólnoty Mieszkaniowej	46 484,57 m ²	1 102 mieszkań
Własność prywatna	27 181,11 m²	606 mieszkań
Ogółem	73 665,68 m²	1 708 mieszkań

	Ilość budynków	Ogółem ilość lokali w zasobach MZN	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali własność prywatna	Ilość lokali na najem socjalny	Ilość pomieszczeń tymczasowych	Pow. użytkowa lokali komunalnych [m ²]	Pow. użytkowa lokali własność prywatna [m ²]	Pow. użytkowa lokali na najem socjalny [m ²]	Pow. użytkowa pomieszczeń tymczasowych [m ²]	Ogółem pow. użytkowa [m ²]
Budynki komunalne	5	57	57	-	-	-	2 538,69	-	-	-	2 538,69
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	87	1708	1 100	606	2	-	46 416,12	27 181,11	68,45	-	73 665,68
Budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny	12	451	1	-	434	16	51,04	-	9 987,92	261,50	10 300,46
Ogółem	104	2 216	1 156	606	436	16	48 861,91	27 178,40	10 111,85	141,99	86 504,83

Lokale mieszkalne – stan na 31.10.2025 r. (udział Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych)

L.p.	Adres	Udział Gminy [%]	Powierzchnia użytkowa [m ²]
001 Wspólnota Mieszkaniowa BRONIEWSKIEGO 2-4-6 w Jastrzębiu-Zdroju			
1	Gmina budynek 1 Broniewskiego 2-4-6	61,38	638,90
002 Wspólnota Mieszkaniowa BRONIEWSKIEGO 8-10 w Jastrzębiu-Zdroju			
2	Gmina budynek 2 Broniewskiego 8-10	46,31	382,42
003 Wspólnota Mieszkaniowa BRONIEWSKIEGO 12-14 w Jastrzębiu-Zdroju			
3	Gmina budynek 3 Broniewskiego 12-14	44,55	367,20
004 Wspólnota Mieszkaniowa BRONIEWSKIEGO 16-18-20 w Jastrzębiu-Zdroju			
4	Gmina budynek 4 Broniewskiego 16-18-20	56,81	589,30
005 Wspólnota Mieszkaniowa KOŚCIUSZKI 5-7-9 w Jastrzębiu-Zdroju			
5	Gmina budynek 5 Kościuszki 5-7-9	55,04	635,95
006 Wspólnota Mieszkaniowa KOŚCIUSZKI 8-10 w Jastrzębiu-Zdroju			
6	Gmina budynek 6 Kościuszki 8-10	54,86	417,76
007 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 1-3-5 w Jastrzębiu-Zdroju			
7	Gmina budynek 7 Szarych Szeregów 1-3-5	56,85	699,46
	Gmina budynek 7 Szarych Szeregów 1-3-5 lokale użytkowe	13,91	163,20
008 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 7-9 w Jastrzębiu-Zdroju			
8	Gmina budynek 8 Szarych Szeregów 7-9	63,73	489,14
009 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 11-13 w Jastrzębiu-Zdroju			
9	Gmina budynek 9 Szarych Szeregów 11-13	65,31	499,39
010 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 15-17 w Jastrzębiu-Zdroju			
10	Gmina budynek 10 Szarych Szeregów 15-17	55,82	438,48
011 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 19-21 w Jastrzębiu-Zdroju			
11	Gmina budynek 11 Szarych Szeregów 19-21	78,56	601,44
012 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 23 w Jastrzębiu-Zdroju			
12	Gmina budynek 12 Szarych Szeregów 23	52,60	206,77
013 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
13	Gmina budynek 13 Szarych Szeregów 2-4	49,62	382,25
014 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 6-8 w Jastrzębiu-Zdroju			
14	Gmina budynek 14 Szarych Szeregów 6-8	50,38	382,28
015 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 10-12 w Jastrzębiu-Zdroju			
15	Gmina budynek 15 Szarych Szeregów 10-12	42,81	326,07
016 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 14-16 w Jastrzębiu-Zdroju			
16	Gmina budynek 16 Szarych Szeregów 14-16	52,08	402,90
017 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 18-20 w Jastrzębiu-Zdroju			
17	Gmina budynek 17 Szarych Szeregów 18-20	48,49	372,04
018 Wspólnota Mieszkaniowa 1 MAJA 19-21 w Jastrzębiu-Zdroju			
18	Gmina budynek 18 1 Maja 19-21	16,81	113,96
	Gmina budynek 18 1 Maja 19-21 lokale użytkowe	30,08	243,00
019 Wspólnota Mieszkaniowa 1 MAJA 39-41 w Jastrzębiu-Zdroju			
19	Gmina budynek 19 1 Maja 39-41	58,67	371,41
	Gmina budynek 19 1 Maja 39-41 lokale użytkowe	23,69	190,12
020 Wspólnota Mieszkaniowa KAROLA MIARKI 2 w Jastrzębiu-Zdroju			
20	Gmina budynek 20 Karola Miarki 2	61,47	973,27
021 Wspólnota Mieszkaniowa KAROLA MIARKI 3 w Jastrzębiu-Zdroju			
21	Gmina budynek 21 Karola Miarki 3	70,04	1 106,39
022 Wspólnota Mieszkaniowa MIODOWA 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
22	Gmina budynek 22 Miodowa 1-3	48,89	2 325,01
	Gmina budynek 22 Miodowa 1-3 lokale użytkowe	0,82	41,88
029 Wspólnota Mieszkaniowa TRUSKAWKOWA 3-5 w Jastrzębiu-Zdroju			
23	Gmina budynek 29 Truskawkowa 3-5	56,02	499,90
031 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
24	Gmina budynek 31 Żołnierzy Niezłomnych 2-4	69,83	555,46
032 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
25	Gmina budynek 32 Żołnierzy Niezłomnych 1-3	60,99	504,22
033 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 5-7 w Jastrzębiu-Zdroju			
26	Gmina budynek 33 Żołnierzy Niezłomnych 5-7	36,90	302,01

034 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 6-8 w Jastrzębiu-Zdroju			
27	Gmina budynek 34 Żołnierzy Niezłomnych 6-8	28,21	229,52
035 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 10-12 w Jastrzębiu-Zdroju			
28	Gmina budynek 35 Żołnierzy Niezłomnych 10-12	41,37	339,52
036 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
29	Gmina budynek 36 Żeromskiego 1-3	64,99	336,08
037 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 5 w Jastrzębiu-Zdroju			
30	Gmina budynek 37 Żeromskiego 5	26,26	97,63
039 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 9 w Jastrzębiu-Zdroju			
31	Gmina budynek 39 Żeromskiego 9	36,22	91,82
040 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 11 w Jastrzębiu-Zdroju			
32	Gmina budynek 40 Żeromskiego 11	82,20	209,26
041 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 13 w Jastrzębiu-Zdroju			
33	Gmina budynek 41 Żeromskiego 13	14,22	35,60
042 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 15 w Jastrzębiu-Zdroju			
34	Gmina budynek 42 Żeromskiego 15	69,70	170,90
043 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
35	Gmina budynek 43 Żeromskiego 2-4	71,30	545,31
044 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 6-8 w Jastrzębiu-Zdroju			
36	Gmina budynek 44 Żeromskiego 6-8	57,90	443,19
045 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 10-12 w Jastrzębiu-Zdroju			
37	Gmina budynek 45 Żeromskiego 10-12	60,87	463,78
046 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 14-16 w Jastrzębiu-Zdroju			
38	Gmina budynek 46 Żeromskiego 14-16	39,42	300,82
047 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 18-20 w Jastrzębiu-Zdroju			
39	Gmina budynek 47 Żeromskiego 18-20	67,13	611,50
048 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 22-24 w Jastrzębiu-Zdroju			
40	Gmina budynek 48 Żeromskiego 22-24	66,80	609,00
049 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 26-28 w Jastrzębiu-Zdroju			
41	Gmina budynek 49 Żeromskiego 26-28	49,94	455,85
050 Wspólnota Mieszkaniowa BRZECHWY 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
42	Gmina budynek 50 Brzechwy 1-3	65,73	475,81
051 Wspólnota Mieszkaniowa BRZECHWY 5-7 w Jastrzębiu-Zdroju			
43	Gmina budynek 51 Brzechwy 5-7	50,71	364,70
052 Wspólnota Mieszkaniowa BRZECHWY 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
44	Gmina budynek 52 Brzechwy 2-4	72,53	526,40
053 Wspólnota Mieszkaniowa BRZECHWY 6-8 w Jastrzębiu-Zdroju			
45	Gmina budynek 53 Brzechwy 6-8	71,55	518,70
054 Wspólnota Mieszkaniowa DUNIKOWSKIEGO 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
46	Gmina budynek 54 Dunikowskiego 2-4	56,15	439,80
055 Wspólnota Mieszkaniowa DUNIKOWSKIEGO 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
47	Gmina budynek 55 Dunikowskiego 1-3	62,72	578,97
056 Wspólnota Mieszkaniowa DUNIKOWSKIEGO 5-7 w Jastrzębiu-Zdroju			
48	Gmina budynek 56 Dunikowskiego 5-7	47,89	402,54
	Gmina budynek 56 Dunikowskiego 5-7 lokale użytkowe	26,11	253,62
057 Wspólnota Mieszkaniowa KOPERNIKA 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
49	Gmina budynek 57 Kopernika 1-3	50,22	364,00
058 Wspólnota Mieszkaniowa KOPERNIKA 5 w Jastrzębiu-Zdroju			
50	Gmina budynek 58 Kopernika 5	75,52	271,75
059 Wspólnota Mieszkaniowa KOPERNIKA 7-9 w Jastrzębiu-Zdroju			
51	Gmina budynek 59 Kopernika 7-9	54,56	425,50
060 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 8-10 w Jastrzębiu-Zdroju			
52	Gmina budynek 60 Piastów 8-10	55,52	350,27
	Gmina budynek 60 Piastów 8-10 lokale użytkowe	23,84	190,60
061 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 12 w Jastrzębiu-Zdroju			
53	Gmina budynek 61 Piastów 12	91,29	332,02
062 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 1 w Jastrzębiu-Zdroju			
54	Gmina budynek 62 Piastów 1	74,05	343,30
063 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 3 w Jastrzębiu-Zdroju			
55	Gmina budynek 63 Piastów 3	83,00	377,40

064 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 5 w Jastrzębiu-Zdroju			
56	Gmina budynek 64 Piastów 5	83,76	385,70
065 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 7 w Jastrzębiu-Zdroju			
57	Gmina budynek 65 Piastów 7	76,95	277,23
066 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 9 w Jastrzębiu-Zdroju			
58	Gmina budynek 66 Piastów 9	51,08	183,43
067 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 11 w Jastrzębiu-Zdroju			
59	Gmina budynek 67 Piastów 11	77,38	279,30
068 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 13 w Jastrzębiu-Zdroju			
60	Gmina budynek 68 Piastów 13	47,75	174,50
069 Wspólnota Mieszkaniowa BEDNORZA 2 w Jastrzębiu-Zdroju			
61	Gmina budynek 69 Bednorza 2	75,19	350,04
070 Wspólnota Mieszkaniowa BEDNORZA 4-6 w Jastrzębiu-Zdroju			
62	Gmina budynek 70 Bednorza 4-6	95,78	877,90
071 Wspólnota Mieszkaniowa BEDNORZA 8-10 w Jastrzębiu-Zdroju			
63	Gmina budynek 71 Bednorza 8-10	91,53	838,40
072 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
64	Gmina budynek 72 Moniuszki 1-3	83,83	765,50
073 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 5-7 w Jastrzębiu-Zdroju			
65	Gmina budynek 73 Moniuszki 5-7	82,98	763,70
074 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 9-11 w Jastrzębiu-Zdroju			
66	Gmina budynek 74 Moniuszki 9-11	87,35	800,34
075 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 12 w Jastrzębiu-Zdroju			
67	Gmina budynek 75 Moniuszki 12	88,03	336,90
076 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 14-16 w Jastrzębiu-Zdroju			
68	Gmina budynek 76 Moniuszki 14-16	91,53	839,60
077 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 18-20 w Jastrzębiu-Zdroju			
69	Gmina budynek 77 Moniuszki 18-20	91,47	836,10
078 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 22 w Jastrzębiu-Zdroju			
70	Gmina budynek 78 Moniuszki 22	79,96	301,72
079 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
71	Gmina budynek 79 Morcinka 1-3	71,26	544,84
080 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 9-11 w Jastrzębiu-Zdroju			
72	Gmina budynek 80 Morcinka 9-11	44,58	336,33
081 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 13-15 w Jastrzębiu-Zdroju			
73	Gmina budynek 81 Morcinka 13-15	87,50	799,40
082 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 17 w Jastrzębiu-Zdroju			
74	Gmina budynek 82 Morcinka 17	52,00	185,83
083 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 19 w Jastrzębiu-Zdroju			
75	Gmina budynek 83 Morcinka 19	75,28	277,23
084 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 21 w Jastrzębiu-Zdroju			
76	Gmina budynek 84 Morcinka 21	76,25	276,36
085 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
77	Gmina budynek 85 Morcinka 2-4	83,12	764,30
086 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 10-12 w Jastrzębiu-Zdroju			
78	Gmina budynek 86 Morcinka 10-12	83,54	763,03
087 Wspólnota Mieszkaniowa ŚLĄSKA 27-29-31 w Jastrzębiu-Zdroju			
79	Gmina budynek 87 Śląska 27-29-31	60,81	992,51
089 Wspólnota Mieszkaniowa POZNAŃSKA 14-28 w Jastrzębiu-Zdroju			
80	Gmina budynek 89 Poznańska 14-28	38,80	1 700,74
090 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 9-11 w Jastrzębiu-Zdroju			
81	Gmina budynek 90 Wyspiańskiego 9-11	74,02	565,83
091 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 13-15 w Jastrzębiu-Zdroju			
82	Gmina budynek 91 Wyspiańskiego 13-15	42,77	326,02
092 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 17-19 w Jastrzębiu-Zdroju			
83	Gmina budynek 92 Wyspiańskiego 17-19	37,53	280,20
093 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 21 w Jastrzębiu-Zdroju			
84	Gmina budynek 93 Wyspiańskiego 21	66,80	304,40
094 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 10-12-14 w Jastrzębiu-Zdroju			
85	Gmina budynek 94 Wyspiańskiego 10-12-14	54,47	721,70
	Gmina budynek 94 Wyspiańskiego 10-12-14 lokale użytkowe	34,21	453,23

109 Wspólnota Mieszkaniowa 1000-lecia 15 w Jastrzębiu-Zdroju			
86	Gmina budynek 109 1000-lecia 15	76,64	1 711,46
	Gmina budynek 109 1000-lecia 15 lokale użytkowe	13,73	307,04
226 Wspólnota Mieszkaniowa 1000-lecia 15CDE w Jastrzębiu-Zdroju			
87	Gmina budynek 226 1000-lecia 15CDE	59,21	1 422,95
	Gmina budynek 226 1000-lecia 15CDE lokale użytkowe	8,30	156,60

Zdecydowana większość zasobu mieszkaniowego gminy tj. 94 budynki wybudowanych zostało po 1960 roku. Większość z nich pochodzi z okresu między 1960, a 1970 rokiem.

Budynki te są w dobrym stanie technicznym. W większości z nich została wymieniona stolarka okienna i drzwiowa oraz instalacje wewnętrzne wod-kan, elektryczna i gazowa. Wymiany prowadzone są sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych. Natomiast ściany zewnętrzne, stropy nad piwnicami oraz stropodachy powodują znaczne straty ciepła, dlatego Gmina, jako współwłaściciel nieruchomości dąży do sukcesywnej termomodernizacji budynków Wspólnot Mieszkaniowych.

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych jest ściśle związany z okresem ich wybudowania, jak również ze stopniem wyposażenia w media – co obrazuje poniższe.

1) 100% budynków wyposażonych jest w instalację wodną i kanalizacyjną, przy czym budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny przy ul. Armii Krajowej 90, 92, 94, 96 częściowo wyposażone są w zbiorniki bezodpływowe odbierające dodatkowo ścieki z sanitariatów zewnętrznych.

2) 7% ogólnej liczby budynków nie posiada sanitariatów w mieszkaniach. Są to lokale zlokalizowane w budynkach przy ul. Pszczyńskiej 292, 294, częściowo Armii Krajowej 90, 92, 94, 96 oraz pomieszczenia tymczasowe w budynku przy ul. Gagarina 116. Ponad to budynki przy ul. Armii Krajowej 90, 92, 94, 96 w większości nie posiadają sanitariatów wewnątrz budynków. Na nieruchomościach tych usytuowano obiekty sanitarne typu toi-toi.

3) 13 % zasobu Gminy nie posiada instalacji gazowej. Są to budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny przy ul. Gagarina 108, 110, 112, 116, ul. Stodoły 52, 54, ul. Pszczyńskiej 292, 294, przy ul. Armii Krajowej 90, 92, 94, 96, a także budynek mieszkalny przy ul. Kościelnej 1A oraz budynek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. 1000-lecia 15CDE.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego ustalony został na podstawie protokołów z kontroli okresowej przeprowadzonej w 2025 roku. Do oceny stanu technicznego budynków w protokołach z kontroli zastosowano 6 kryteriów oceny stanu technicznego, gdzie stan:

1. bardzo dobry oznacza zużycie 0-10%
2. dobry oznacza zużycie 11-25%
3. średni oznacza zużycie 26-50%
4. zadowalający oznacza zużycie 51-60%
5. zły oznacza zużycie 61-70 %
6. awaryjny oznacza zużycie powyżej 70%

Zestawienie budynków mieszkalnych będących własnością Miasta, według kryteriów oceny stanu technicznego wskazanych powyżej.

Lp.	Adres	Stan budynku rok 2025
1	Żeromskiego 7	dobry
2	Wyspiańskiego 2	dobry
3	Wyspiańskiego 4	dobry
4	Wyspiańskiego 6	dobry
5	Kościelna 1A	dobry
6	Gagarina 108	dobry
7	Gagarina 110	dobry
8	Gagarina 112	dobry
9	Gagarina 116	dobry
10	Stodoły 52	średni
11	Stodoły 54	średni
12	Armii Krajowej 90	zadowalający
13	Armii Krajowej 92	zadowalający
14	Armii Krajowej 94	zadowalający
15	Armii Krajowej 96	zadowalający

16	Pszczyńska 292	zadowolający
17	Pszczyńska 294	zadowolający

Prognoza dotycząca stanu technicznego budynków po wykonaniu remontów i modernizacji.

Lp.	Adres	Stan budynku rok 2026	Stan budynku rok 2027	Stan budynku rok 2028	Stan budynku rok 2029	Stan budynku rok 2030
1	Żeromskiego 7	dobry	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
2	Wyspiańskiego 2	dobry	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
3	Wyspiańskiego 4	dobry	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
4	Wyspiańskiego 6	dobry	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
5	Kościelna 1A	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
6	Gagarina 108	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
7	Gagarina 110	dobry	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
8	Gagarina 112	dobry	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
9	Gagarina 116	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
10	Stodoły 52	średni	średni	średni	średni	bardzo dobry
11	Stodoły 54	średni	średni	średni	średni	bardzo dobry
12	Armii Krajowej 90	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	bardzo dobry
13	Armii Krajowej 92	zadowolający	zadowolający	zadowolający	bardzo dobry	bardzo dobry
14	Armii Krajowej 94	zadowolający	zadowolający	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
15	Armii Krajowej 96	zadowolający	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
16	Pszczyńska 292	zadowolający	zadowolający	zadowolający	średni	dobry
17	Pszczyńska 294	zadowolający	zadowolający	zadowolający	średni	dobry

Zestawienie ilościowe budynków po zrealizowaniu planowanych remontów i modernizacji.

Ocena wg stopnia zużycia	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
bardzo dobry	0	2	3	5	6	15
dobry	0	7	7	6	6	2
średni	0	2	2	2	4	0
zadowolający	0	6	5	4	1	0
zły	0	0	0	0	0	0
awaryjny	0	0	0	0	0	0
Razem:	0	17	17	17	17	17

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali zasobu sporządzona została na podstawie dokonanych przeglądów, które wykonywane są zgodnie z ustawą prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, a także planów inwestycyjnych i remontowych opracowanych na podstawie wniosków m.in. mieszkańców.

Zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz użytkować go w należyłym stanie technicznym.

Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) oraz opinie dotyczące stanu technicznego obiektu stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia potrzeb remontowych konserwacyjnych budynków.

W obiektach administrowanych przez MZN, co roku wykonywanych jest szereg prac remontowo - konserwacyjnych. Są to prace niezbędne do prawidłowego utrzymania stanu technicznego obiektów oraz ich otoczenia. Gmina w zakresie remontowym stosuje zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowanych materiałów i technologii. Pozwala to mieć pewność, że podejmowane remonty pozwalają na utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym. W ostatnich latach szczególną uwagę przykładana się do zapobiegania stratom ciepła poprzez przegrody zewnętrzne, okna i drzwi. Osiąga się to poprzez m.in. ocieplanie

ścian, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, zmodernizowanie i zautomatyzowanie instalacji centralnego ogrzewania, wykonywane są regulacje centralnego ogrzewania na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej. Działania te mają wpływ na zmniejszenie kosztów opłat za zużycie energii cieplnej oraz poprawę komfortu cieplnego. W celu zmniejszenia niedoborów w zużyciu wody, mieszkania wyposażane są w wodomierze z odczytem radiowym.

Ponadto w ramach prac remontowych wykonywane są: remonty instalacji wewnętrznych, remonty klatek schodowych, remonty dachów, remonty balkonów, izolacje ścian fundamentowych, remontowane są istniejące miejsca postojowe, wykonywane są remonty dojazdów i chodników. Zarządca budynków dąży również do zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania budynków i ich otoczenia m.in. poprzez montaż instalacji monitorujących, domofonowych, montaż instalacji i urządzeń przeciwpożarowych, wykonanie ogrodzenia placów zabaw.

Wszystkie roboty remontowe, konserwacyjne i inwestycyjne realizowane są w ramach posiadanych środków finansowych. Dodatkowo Gmina prowadzi działania w kierunku zapewnienia przyjaznego, estetycznego i bezpiecznego otoczenia budynków mieszkalnych poprzez budowę placów zabaw i siłowni na powietrzu, doposażenie istniejących miejsc rekreacyjnych, tworzenie miejsc wypoczynku w postaci skwerów, dbałość o tereny zielone przy budynkach mieszkalnych.

W zakresie polityki remontowej Gmina w latach objętych programem będzie realizowała następujące kierunki działań:

- utrzymanie stanu technicznego budynków i ich otoczenia na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
- zapewnienie użytkowania budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, właściwe odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- zapewnienie racjonalnego wykorzystania mediów, np. zużycia wody itp.,
- oszczędność energii i izolacyjności cieplnej budynków poprzez zmniejszenie strat ciepła (działania termomodernizacyjne, modernizacja i zautomatyzowanie instalacji c.o., montaż instalacji fotowoltaicznych),
- utrzymanie odpowiedniego stanu estetycznego budynków i ich otoczenia poprzez m.in. wyposażanie terenów przyległych w elementy małej architektury, nasadzenie drzew, krzewów,
- zwiększenie atrakcyjności i bezpieczeństwa budynków i ich otoczenia np. poprzez montaż instalacji monitoringu, instalacji domofonowych, dbałość o stan techniczny urządzeń na placach zabaw i siłowniach zewnętrznych, wykonanie ogrodzenia placów zabaw.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć i utrzymać na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:

1. Elementy konstrukcji budynku niewykazujące objawów zagrożenia (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe itp.).
2. Dobry stan techniczny pokrycia dachowego, kominów, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.
3. Stolarka okienna i drzwiowa wejściowa do budynku o dobrych parametrach termoizolacyjnych.
4. Sprawna instalacja odgromowa.
5. Sprawne, szczelne przewody kominowe.
6. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.
7. Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności, główny zawór (kurek ogniowy) wyprowadzony na zewnątrz.
8. Budynki zasilane z zewnętrznej sieci ciepłowniczej - węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze z pomiarem zużycia ciepła i automatyką pogodową.
9. Odprowadzenie ścieków z budynku do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
10. Budynki mieszkalne o liczbie kondygnacji powyżej pięciu – wyposażone w sprawne dźwigi osobowe.
11. Zapewnienie dostępu do budynków osobom niepełnosprawnym.
12. Elewacja bez ubytków tynku i okładzin.
13. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku.
14. Zadbane elementy małej architektury takie jak ławki, śmietniki, trzepaki, dojście do budynku, chodnik na terenie posesji.
15. Zapewnienie miejsc parkingowych mieszkańcom w miarę posiadanych możliwości terenowych.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Indywidualne opomiarowanie zużycia energii elektrycznej, gazu, wody.
2. Sukcesywny remont instalacji gazowych, elektrycznych, wod-kan i c.o.

3. Zapewnienie w lokalach pomieszczeń kuchennych oraz sanitarnych.
4. Stolarka okienna o parametrach termoizolacyjnych.

W przypadku lokali komunalnych wynajmowanych na najem socjalny zapewnia się określony standard mieszkań poprzez odpowiedni stan techniczny i wyposażenie.

Wyposażenie lokalu przeznaczonego na najem socjalny:

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu np. 30m (ewentualnie 2 minuty dojścia) od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny bądź zbiorowy.
4. Pomieszczenie mieszkalne z oświetleniem naturalnym.
5. Lokal z możliwością wymiany powietrza.
6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła.

Stan techniczny lokalu mieszkalnego:

1. Lokal odnowiony lub w dobrym stanie technicznym.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków, wykwitów pleśni lub grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogi bez ubytków.
4. Drzwi i okna w dobrym stanie technicznym.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne.

Zastawienie potrzeb remontowo-modernizacyjnych budynków gminnych na lata 2026-2030:

Budynki mieszkalne

Lp.	Adres	Zakres robót	Zakres robót				
			2026	2027	2028	2029	2030
1	Żeromskiego 7	Remonty	-----	-----	-----	-----	Malowanie elewacji
		Modernizacje	-----	-----	Montaż podzielników kosztów zużycia ciepła	-----	-----
2	Wyspiańskiego 2	Remonty	-----	-----	-----	Remont klatki schodowej	Malowanie elewacji
		Modernizacje	-----	-----	Montaż podzielników kosztów zużycia ciepła	-----	-----
3	Wyspiańskiego 4	Remonty	-----	-----	-----	Remont klatki schodowej	Malowanie elewacji
		Modernizacje	-----	-----	Montaż podzielników kosztów zużycia ciepła	-----	-----
4	Wyspiańskiego 6	Remonty	-----	-----	-----	Remont klatki schodowej	Malowanie elewacji
		Modernizacje	-----	-----	Montaż podzielników kosztów zużycia ciepła	-----	-----

Budynki mieszkalno-użytkowe

Lp.	Adres	Zakres robót	Zakres robót				
			2026	2027	2028	2029	2030
1	Kościelna 1A	Remonty	-----	-----	-----	-----	-----
		Modernizacje	Modernizacja instalacji c.o.	-----	-----	-----	-----

Budynki z mieszkaniami na najem socjalny

Lp.	Adres	Zakres robót	Zakres robót				
			2026	2027	2028	2029	2030
1	Gagarina 108	Remonty	-----	-----	Remont klatki schodowej	-----	-----
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
2	Gagarina 110	Remonty	-----	-----	-----	Remont klatki schodowej	Malowanie elewacji
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
3	Gagarina 112	Remonty	-----	Opracowanie dokumentacji projektowej podłączenia budynku	Podłączenie budynku do kanalizacji deszczowej	Remont klatki schodowej	Malowanie elewacji

				do kanalizacji deszczowej			
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
4	Gagarina 116	Remonty	Wykonanie kanalizacji deszczowej na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej, podłączenie do sieci miejskiej	-----	-----	-----	-----
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
5	Stodoły 52	Remonty	-----	Opracowanie ekspertyz, opracowanie koncepcji wizualnej oraz dokumentacji projektowej nadbudowy budynku	Nadbudowa budynku	Nadbudowa budynku	-----
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
6	Stodoły 54	Remonty	-----	Opracowanie ekspertyz, opracowanie koncepcji wizualnej oraz dokumentacji projektowej nadbudowy budynku	Nadbudowa budynku	Nadbudowa budynku	-----
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
7	Armii Krajowej 90	Remonty	-----	-----	-----	-----	Przebudowa budynku w celu pozyskania lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, wyposażonych w kuchnie i sanitariaty oraz przeprowadzenie kompleksowego remontu. Zagospodarowanie terenu wraz z drogą, miejscami postojowymi, instalacjami zewnętrznymi. Likwidacja sanitariatów zewnętrznych.
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
8	Armii Krajowej 92	Remonty	-----	-----	-----	-----	Przebudowa budynku w celu pozyskania lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, wyposażonych w kuchnie i sanitariaty oraz przeprowadzenie kompleksowego remontu. Zagospodarowanie terenu wraz z drogą, miejscami postojowymi, instalacjami zewnętrznymi. Likwidacja sanitariatów zewnętrznych
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
9	Armii Krajowej 94	Remonty	-----	-----	-----	-----	Przebudowa budynku w celu pozyskania lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, wyposażonych w kuchnie i sanitariaty oraz przeprowadzenie kompleksowego

					remontu. Zagospodarowanie terenu wraz z drogą, miejscami postojowymi, instalacjami zewnętrznymi. Likwidacja sanitariatów zewnętrznych.		
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
10	Armii Krajowej 96	Remonty	-----	Przebudowa budynku w celu pozyskania lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, wyposażonych w kuchnie i sanitariaty oraz przeprowadzenie kompleksowego remontu. Zagospodarowanie terenu wraz z drogą, miejscami postojowymi, instalacjami zewnętrznymi. Likwidacja sanitariatów zewnętrznych.	-----	-----	-----
		Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
11	Pszczyńska 292	Remonty		-----	-----	Remont klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej klatek schodowych oraz w pom. sanitarnych	Remont elewacji budynku
		Modernizacje	Modernizacja instalacji c.o.	-----	-----	-----	-----
12	Pszczyńska 294	Remonty	-----	Opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku – wykonanie sanitariatów	Wykonanie przebudowy budynku zgodnie z dokumentacją projektową - wygospodarowanie pomieszczeń użytkowych z lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na dodatkowe sanitariaty na każdej kondygnacji budynku, wyposażonych w prysznic	Remont klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej klatek schodowych oraz w pomieszczeniach sanitarnych	Remont elewacji budynku
		Modernizacje	Modernizacja instalacji c.o.	Wymiana kolektora c.o. łączącego budynki 294 i 292	-----	-----	-----

Powyższe tabele zostały opracowane na podstawie protokołów z kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych oraz potrzeb wynikających z eksploatacji budynków.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Planuje się przeznaczenie do sprzedaży po cenach rynkowych lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina ma mniejszość: 1 Maja 19-21, Żeromskiego 9 i Żeromskiego 13. Środki finansowe ze sprzedaży lokali mieszkalnych planuje się przekazać na zakup nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Ważnym elementem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustalenie zasad polityki czynszowej. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje wyznaczenie poziomu czynszów, jako elementu wpływającego na rentowość istniejących zasobów.

Wiodącą zasadą polityki czynszowej Gminy Jastrzębie-Zdrój, jest ustalenie rodzaju czynszów:

- 1) za najem lokali mieszkalnych;
- 2) za najem socjalny lokali.

Ustalić też należy pewne reguły zróżnicowania czynszu w zależności od cech budynku, lub lokali. I tak – Ustawodawca zlecił zróżnicowanie stawki z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę, a w szczególności:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- ogólnego stanu technicznego budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu.

Urealnienie wysokości czynszów będzie odbywać się przy założeniu:

- ochrony uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- dokonywania zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu możliwości finansowych lokatorów, ich potrzeb mieszkaniowych oraz standardu lokali,
- zwiększania nakładów na remonty budynków.

Komunalny zasób mieszkaniowy ustawowo jest przeznaczony na zapewnienie najmu socjalnego oraz na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin o najniższych dochodach. Szybki wzrost maksymalnej stawki czynszu do granic wytyczonych ustawą, będzie skutkować przyrostem zadłużenia i wzrostem liczby rodzin, które za mieszkanie nie płacą.

Stawki czynszu w latach 2026-2030 będą ustalane wg następujących zasad:

- Prezydent Miasta nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych,
- Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Śląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w drodze obwieszczenia,
- Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- Wysokość czynszu dla danego lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.

Prezydent Miasta wydaje zarządzenie określające stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu	Czynniki obniżające	Czynniki podwyższające
Położenie budynku	budynki położone w Sołectwach – 5%	-
Położenie lokali w budynku	przyziemie - należy przez to rozumieć suterene, kondygnacje budynku lub jej część zawierającą pomieszczenia, w której poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu przylegającego do tej strony budynku –5%;	-
Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	w przypadku, gdy w lokalu: - brak jest łazienki z WC –3% w przypadku, gdy w budynku: - brak jest wyposażenia budynku wyższego niż 3 kondygnacje w windę lub jeżeli urządzenie to nie kwalifikuje się do użytkowania –5% (dotyczy lokali powyżej 3 kondygnacji) - brak jest instalacji gazowej lub jeżeli jej stan nie kwalifikuje się do użytkowania – 10%	ciepła woda użytkowa dostarczana jest do lokalu centralnie +2%
Ogólny stan techniczny budynku	W przypadku, gdy budynek jest przeznaczony do generalnego remontu – 15%	- budynek wybudowany po 01.01.2026 r. lub nowo zaadoptowany na cele mieszkalne +15% przez okres trzech lat

		- stan techniczny budynku podwyższony o jego termomodernizację wszystkich ścian zewnętrznych +15%
Pozostałe czynniki	kuchnia nie posiada bezpośredniego oświetlenia naturalnego -5%	

Czynsz w zasobach mieszkaniowych gminy obejmuje:

- 1) eksploatacja:
 - czyszczenie i przeglądy kominów
 - dezynsekcja, deratyzacja
 - dozór administratora
 - energia elektryczna w częściach wspólnych
 - konserwacja instalacji oddymiania
 - konserwacja urządzeń technicznych
 - kontrola techniczna
 - koszty zarządu
 - naprawa urządzeń technicznych
 - obsługa instalacji elektrycznej
 - pełnienie pogotowia awaryjnego
 - podatek od nieruchomości
 - pozostałe materiały/zakupy
 - pozostałe usługi
 - przeglądy techniczne
 - rozliczanie liczników ciepła
 - ubezpieczenie
 - udrażnianie kanalizacji sanitarnej
 - utrzymanie czystości
 - utrzymanie zieleni
 - utrzymanie zimowe
 - windykacja
 - wynajem sprzętu budowlanego
 - koszty eksploatacji WM
- 2) konserwacja i remonty

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zamiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Nieruchomości wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zarządzane przez wyspecjalizowaną jednostkę budżetową gminy Jastrzębie-Zdrój. Zakład ten ponosi odpowiedzialność za utrzymanie budynków i lokali, wykonując przy tym uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz zarządzenia Prezydenta Miasta.

Jako cel nadrzędny zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się utrzymanie jakości i efektywności świadczonych usług w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jastrzębie-Zdrój.

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) dążenie do osiągnięcia stanu budynków i lokali na poziomie standardów oczekiwanych przez mieszkańców;
- 2) stosowanie ekonomicznej efektywności, jako podstawy decyzji, co do sposobu postępowania z nieruchomościami w zakresie najmu, sprzedaży czy ich zbycia.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała.

2. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. W latach 2026-2030 przewiduje się zmianę podmiotu zarządzającego Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których gmina posiada udział.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- wpływy z opłat niezależnych od właściciela, dostarczanych do budynków i lokali,
- wpływy z bieżącej eksploatacji zasobu,
- wpływy z tytułu zarządu we Wspólnotach Mieszkaniowych,
- środki budżetowe,
- pozyskane środki zewnętrzne.

	2026	2027	2028	2029	2030
Wpływy z opłat niezależnych od właściciela, dostarczanych do budynków	8 399 000,00	8 693 000,00	8 998 000,00	9 313 000,00	9 639 000,00
Wpływy z bieżącej eksploatacji zasobu (czynsz)	3 002 000,00	3 107 000,00	3 216 000,00	3 329 000,00	3 445 000,00
Środki budżetowe	12 609 000,00	12 518 000,00	13 080 000,00	13 363 000,00	13 830 000,00
Ogółem	24 010 000,00	24 318 00,00	25 294 000,00	26 005 000,00	26 914 000,00

Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania miejskim zasobem komunalnym Gmina będzie podejmować działania mające na celu racjonalizację kosztów eksploatacji lokali poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji oraz aktywne pozyskiwanie środków na finansowanie komunalnego budownictwa mieszkaniowego z funduszy pomocowych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżących eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych większość z nich posiada obowiązkowe fundusze remontowe. Zasadne byłoby utworzenie obowiązkowych funduszy remontowych w pozostałych Wspólnotach. Systematycznie gromadzone środki finansowe pozwalają na zachowanie płynności finansowej i zaspokojenie potrzeb remontowych oraz podjęcie działań inwestycyjnych.

Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawiono w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu i eksploatacji nieruchomości wspólnej, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (zaliczki i fundusz remontowy), a także wydatki inwestycyjne, co obrazuje poniższa tabela:

	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacyjne budynków stanowiących 100% własność Gminy	3 807 000,00	3 940 000,00	4 078 000,00	4 221 000,00	4 369 000,00
Koszty remontów budynków i lokali gminnych	2 670 000,00	2 763 000,00	2 860 000,00	2 960 000,00	3 063 000,00
Koszt modernizacji budynków i lokali gminnych	1 345 000,00	861 000,00	1 014 000,00	875 000,00	905 000,00
Zaliczki eksploatacyjne na fundusz remontowy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	3 078 000,00	3 185 000,00	3 297 000,00	3 413 000,00	3 532 000,00
Oplaty niezależne od wynajmującego, które później podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali	9 230 000,00	9 553 000,00	9 888 000,00	10 234 000,00	10 592 000,00
Koszty zarządzania zasobem lokalowym gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych – własność gminna nie wchodząca do części wspólnych	3 880 000,00	4 016 000,00	4 157 000,00	4 302 000,00	4 453 000,00
Ogółem	24 010 000,00	24 318 000,00	25 294 000,00	26 005 000,00	26 914 000,00

Struktura zadłużenia według stanu na dzień 31.12.2024 r.

	czynsz	media
zaległość główna	3 173 695,69	4 174 545,00
zaległość odsetkowa	2 639 650,49	3 472 066,31

Rozdział 8.

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

Aby utrzymać prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy należy przestrzegać poniższe zasady:

- 1) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu.
- 2) Szczegółowa i kompleksowa weryfikacja wniosków o zawarcie umowy najmu lokali z zasobu Gminy.
- 3) Weryfikacja tytułów prawnych, umów pod kątem osób uprawnionych do mieszkania.
- 4) Dostosowanie wielkości lokali mieszkalnych do rzeczywistych potrzeb najemców.
- 5) Regularna kontrola dochodów osób wynajmujących lokale.
- 6) Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprzez wykonywanie remontów.
- 7) Realizacja nowego budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, BGK oraz innych źródeł.
- 8) Przekwalifikowanie lokali komunalnych na lokale przeznaczone na najem socjalny lub pomieszczenia tymczasowe.
- 9) Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na pomieszczenia tymczasowe, przeznaczone na najem socjalny i komunalne.
- 10) Zwiększenie skuteczności windykacji należności za najem lokali.
- 11) Umożliwienie odpracowania zaległości czynszowych.
- 12) Umożliwienie rozłożenia zaległości czynszowych na raty z możliwością umorzenia odsetek.
- 13) W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w tym programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobą trzecim, w szczególności z uwagi na konieczność realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
- 14) Nawiązanie współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Daszek”, poprzez zawarcie umowy pomiędzy Gminą Jastrzębie-Zdrój, a TBS „Daszek” w zakresie umożliwienia dokonywania przekwaterowania najemców lokali komunalnych do lokali mieszkalnych w zasobach TBS „Daszek”.
- 15) Umożliwienie Prezydentowi Miasta zakupu na wolnym rynku lokali mieszkalnych do Gminnego zasobu mieszkaniowego.
- 16) Coroczne zabezpieczenie w budżecie gminy środków finansowych w odpowiedniej wysokości na wykonanie remontów na wykonanie remontów lokali mieszkalnych, w tym remont pustostanów lub poprawa ich stanu technicznego.
- 17) W ramach niniejszego programu przewiduje się remonty kapitalne całych budynków, wiążące się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokalów zamiennych na czas trwania remontu.
- 18) Miasto Jastrzębie-Zdrój będzie występować o wsparcie budownictwa mieszkaniowego realizowane przez programy, fundusze i inne inicjatywy (bezzwrotne wsparcia, preferencyjne kredyty, dofinansowania).
- 19) Uwzględnienie możliwości tworzenia mieszkań jakie dają dawne budynki szkół, budynki użyteczności publicznej, budynki o mieszanej funkcji.
- 20) Przeznaczenie nieruchomości i gruntów na budowę komunalnych lokali mieszkalnych w lokalizacjach:
 - Centrum Miasta Jastrzębie-Zdrój;
 - Sołectwo Ruptawa-Cisówka;
 - Osiedle Zdrój – ul. 11 Listopada po Zespole Szkół nr 9 oraz po zwolnionym przedszkolu na osiedlu Zdrój (w budynku, w którym znajdował się Powiatowy Urząd Pracy);
 - po przedszkolu przy ul. Pszczyńskiej;
 - w budynku przy ul. Śląskiej – po wyprowadzeniu się Komendy Miejskiej Policji.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębie – Zdrój na lata 2026 – 2030” jest realizacją obowiązku, który nakłada 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. Rada Miasta zobowiązana jest do uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębie – Zdrój, na okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą nr V.74.2021 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 27 maja 2021 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębie – Zdrój, przestanie obowiązywać z końcem 2025 r. Opracowano nowy program na lata 2026-2030. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębie – Zdrój na lata 2026 – 2030 opracowano we współpracy z Miejskim Zarządem Nieruchomości.