



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 grudnia 2025 r.

Poz. 7451

UCHWAŁA NR XX/353/25 RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 r. poz. 1153) i art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 r. poz. 725), na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miejska w Zawierciu uchwala:

§ 1. Uchwalić Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XL/470/21 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie na lata 2021-2025.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Zawiercie.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Ewa Mićka

Załącznik do uchwały nr XX/353/25
Rady Miejskiej w Zawierciu
z dnia 26 listopada 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie na lata 2026-2030

Wstęp

Art. 75. ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.) obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności do przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapewnia lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego, pomieszczenia tymczasowe i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób, np. przez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym gminy i tych podmiotów.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercia zawiera kierunki działań i prognozy na lata 2026-2030 zmierzające do pozyskania w skład zasobu nowych lokali, poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy i optymalizację wydatkowania środków finansowych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercia został opracowany na lata 2026-2030 i obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

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

W poniższych tabelach przedstawiono stan zasobu mieszkaniowego miasta Zawiercia na dzień 30.06.2025 r.

Tab. 1. Budynki i lokale stanowiące w 100% własność miasta Zawiercia.

Ilość budynków	133
Ilość lokali mieszkalnych	1.695
Powierzchnia (m²)	73.692,35

Tab. 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące przedmiot współwłasności

Wyszczególnienie	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ZGM	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych w obcym zarządzie, w których Gmina posiada lokale mieszkalne	Budynki stanowiące 100% własność Gminy
Ilość budynków / wspólnot	22 / 20*	70	133
Powierzchnia gminna (m ²)	9.533,60	18.357,56	45.801,19
Ilość lokali mieszkalnych	196 w tym 0 lokali z czynszem socjalnym	445 w tym 3 lokale z czynszem socjalnym	1.054 tym 108 lokali z czynszem socjalnym

* dwie wspólnoty dwubudynkowe

Łącznie na dzień 30.06.2025 r. w zarządzie ZGM pozostawało 155 budynków, w których znajduje się 1250 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 55.334,79 m².

Ponadto Gmina posiada 445 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18.357,56 m² w 70 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych będących w obcym zarządzie.

Przewiduje się w kolejnych latach powiększanie zasobu mieszkaniowego realizowane w szczególności przez:

- nowe budownictwo komunalne realizowane zarówno z własnych środków finansowych jak i z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa oraz w ramach innych możliwych do wykorzystania źródeł,

- przejęcia budynków i mieszkań na podstawie obowiązujących przepisów prawa,

- adaptacje innych budynków komunalnych na cele mieszkaniowe,

W celu kompleksowej realizacji zadań ustawowych związanych z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Zawiercie będzie wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i korzystać z innych rozwiązań prawnych, umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, również z udziałem podmiotów zewnętrznych, z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1273), ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.).

Na podstawie zawartego w dniu 8 września 2025 r. Porozumienia między Gminą Zawiercie a TBS DOMBUD sp. z o.o. planowane są nowe inwestycje mieszkaniowe, gdzie Gmina Zawiercie będzie najemcą lokali mieszkalnych z prawem podnajmu na rzecz osób fizycznych spełniających kryteria i warunki wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawiercie określone na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Zawierciu.

Dla przedmiotowego terenu, w chwili obecnej, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercie dla obszaru położonego w rejonie ul. Obrońców Poczty Gdańskiej, który został uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Nr XLVIII/575/21 z dnia 30 czerwca 2021 r. Na terenie tym będzie

tam realizowana inwestycja mieszkaniowa przez spółkę DOMBUD. Planuje się, że inwestycja spowoduje oddanie do użytkowania w 2029 r. – 183 mieszkań.

Gmina Zawiercie planuje wybudowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z około 60 mieszkaniami przy ul. Obrońców Poczty Gdańskiej w latach 2027-2030.

Przejęcie budynków lub lokali na rzecz gminy może nastąpić na podstawie obowiązujących przepisów poprzez zasiedlenie, spadekobranie lub nabycie z innych tytułów.

Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może następować w efekcie:

- adaptacji lokali mieszkalnych na cele niemieszkalne związane z realizacją zadań własnych gminy wraz z przekazaniem ich właściwym jednostkom organizacyjnym gminy lub stowarzyszeniom,

- rozbiórki budynków,

- sprzedaży lokali mieszkalnych, (w tym na rzecz dotychczasowych najemców).

Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne następuje poprzez zasiedlenie lokali komunalnych zwolnionych przez dotychczasowych najemców i zwolnionych w wyniku eksmisji oraz poprzez zasiedlanie lokali w nowo wybudowanych budynkach.

Gmina Zawiercie corocznie odzyskuje ok. 55 lokali mieszkalnych (w tym około 15 mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie) z naturalnego ruchu ludności. Liczba i standard odzyskiwanych w ten sposób lokali w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Istniejący zasób mieszkaniowy miasta Zawiercie w zakresie standardu i wyposażenia w urządzenia techniczne lokali jest niewystarczający w stosunku do obecnych potrzeb.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z konieczności realizacji ustawowych obowiązków gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania,
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego,
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany mieszkań.

Według stanu na dzień 30.06.2025 roku w Urzędzie Miejskim w Zawierciu na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu było 115 rodzin uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercie.

Corocznie składanych jest ok. 120 wniosków o najem lokalu lub zamian w mieszkaniowym zasobie miasta, z których ok. 45 spełnia warunki określone w uchwale Rady Miejskiej w Zawierciu nr VII/28/15 z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia. Z tej liczby ok. 25 rodzin posiadających szczególnie trudne warunki mieszkaniowe jest wpisywanych na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego. Corocznie ok. 35 rodzin z listy jest kierowanych do zawarcia umów najmu lokali komunalnych.

Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do najmu socjalnego lokalu oraz dostarczania pomieszczeń tymczasowych dla realizacji wyroków orzekających eksmisję bez prawa do najmu socjalnego lokalu. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu z najmem socjalnym lub pomieszczenia tymczasowego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania od gminy.

Ponadto sądy wydają wyroki nakazujące opróżnienie lokalu, z którego nie wynika prawo dłużnika do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego. W tym przypadku na wniosek komornika gmina wskazuje dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie.

Corocznie w Urzędzie Miejskim jest rejestrowanych ok. 5 nowych wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego lokalu i ok. 8 wyroków z prawem do pomieszczenia tymczasowego.

Tab. 3. Struktura rodzin oczekujących na liście osób uprawnionych do najmu i zamiany lokali wg. stanu na dzień 30.06.2025 r.

Ilość rodzin oczekujących na mieszkanie	Struktura rodziny (ilość osób w rodzinie)						RAZEM
	1	2	3	4	5	6 i więcej	
Ilość rodzin zamieszkujących w lokalach nadmiernie zagęszczonych (poniżej 7 m ² powierzchni mieszkalnej na osobę)	28	33	26	20	7	1	115
Ilość rodzin o dochodach socjalnych	3	6	10	5	0	0	24
Ilość rodzin oczekujących na zamianę mieszkania	7	9	10	6	5	1	37

Tab. 4. Ilość osób bezdomnych, w wieku 60+, niepełnosprawnych, wychowanków rodzin zastępczych, oczekujących na liście osób uprawnionych do najmu i zamiany lokali wg. stanu na dzień 30.06.2025 r.

Ilość rodzin oczekujących na mieszkanie	Struktura rodziny (ilość osób)						RAZEM
	1	2	3	4	5	6 i więcej	
Osoby lub rodziny zakwalifikowane jako bezdomne	0	0	0	0	0	0	0
Osoby w wieku 60+	10	5	8	0	0	0	23
Osoby niepełnosprawne,	7	5	4	1	0	0	17
Wychowankowie rodzin zastępczych	3	0	0	0	0	0	3

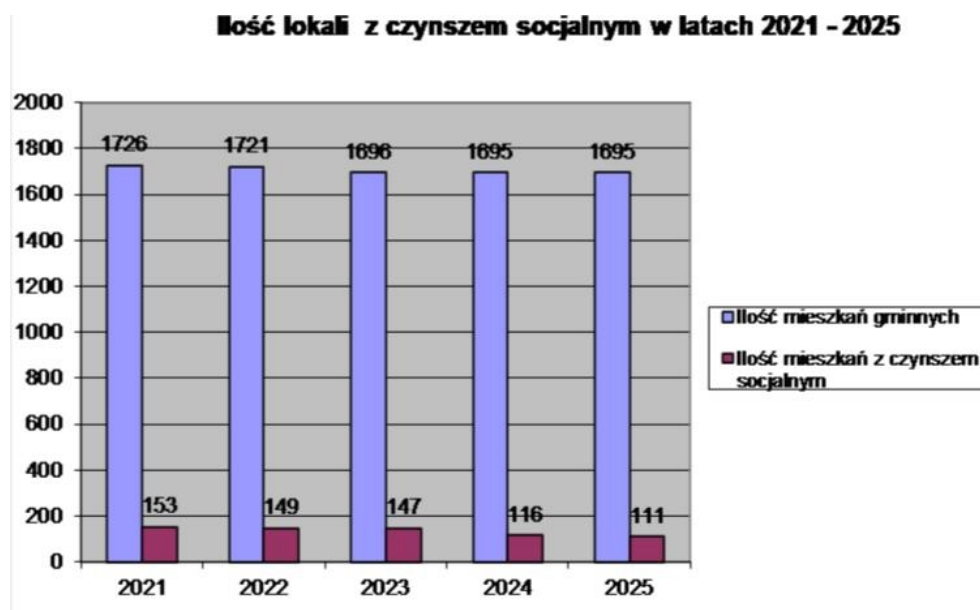
Tab. 5. Struktura rodzin oczekujących na lokale gminne z czynszem socjalny i pomieszczenia tymczasowe wg stanu na dzień 30.06.2025 r. (na podstawie postępowań prowadzonych przez ZGM)

Podstawa oczekiwania na lokal	Struktura rodziny (ilość osób)						RAZEM
	1	2	3	4	5	6 i więcej	
Osoby lub rodziny, którzy nabyli uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję	2	1	2	-	-	-	5
Osoby lub rodziny z orzeczonym wyrokiem eksmisji bez prawa do najmu socjalnego lokalu (podstawa wyroku uprawnia do otrzymania pomieszczenia tymczasowego)	3	1	-	-	-	-	4

Zaznaczyć należy, że na dzień 30.06.2025 r. na etapie rozpatrywania pozwów o eksmisję jest 26 spraw.

Tab. 6. Ilość lokali z czynszem socjalnym w latach 2021–2025.

Ilość	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Ilość mieszkań gminnych	1726	1721	1696	1695	1695
w tym:					
Ilość lokali z najmem socjalnym	153	149	147	116	111
% udział Lokali z najmem socjalnym	8,86	8,66	8,67	6,84	6,55



Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie Gminy Zawiercie w około 94% wynajmowane są na czas nieoznaczony. Około 6% stanowią natomiast lokale wykorzystywane jako mieszkania z czynszem socjalnym. W latach 2021-2025 zaobserwowano systematyczny spadek liczby lokali o statusie socjalnym. Podczas gdy na koniec 2021 roku Gmina Zawiercie dysponowała 153 takimi lokalami, to według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. liczba ta wynosiła 111. Jednym z głównych powodów tej tendencji jest wzrost dochodów gospodarstw domowych korzystających z lokali z czynszem socjalnym, co w wielu przypadkach skutkuje zmianą kwalifikacji lokalu z socjalnego na komunalny. Potencjalny wzrost liczby lokali z czynszem socjalnym może w przyszłości wynikać z liczby wydanych wyroków eksmisyjnych, które przyznają uprawnienie do zawarcia umowy najmu na warunkach czynszu socjalnego.

Tab. 7. Prognoza dotycząca wielkości zasobu gminy Zawiercie z uwzględnieniem sprzedaży i pozyskiwania nowych lokali.

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Zawiercia	1669 ¹	1644 ²	1619 ³	1654 ⁴	1629 ⁵
w tym : ilość lokali z czynszem socjalnym	108	110	112	114	116
% udział lokali z czynszem socjalnym	6,47	6,69	6,92	6,89	7,12

¹ w 2026 r.: - ujęto 21 mieszkań w 3 budynkach na ul. Niedziałkowskiego 10 i Westerplatte 16, 18

- planuje się wyłączenie z użytkowania budynku przy ul. Ciasnej 4 (15 mieszkań), Pogorzelskiej 14a (8 mieszkań) i Górnośląskiej 21 (4 mieszkania)

- planuje się sprzedaż 20 mieszkań

² w 2027 r.: - planuje się wyłączenie z użytkowania budynku przy ul. Amatorskiej 17 oraz kolejnych 2 budynków w najgorszym stanie technicznym (łącznie 15 mieszkań)

- planuje się sprzedaż 10 mieszkań

³ w 2028 r.: - planuje się wyłączenie z użytkowania 2 budynków w najgorszym stanie technicznym (15 mieszkań)

- planuje się sprzedaż 10 mieszkań

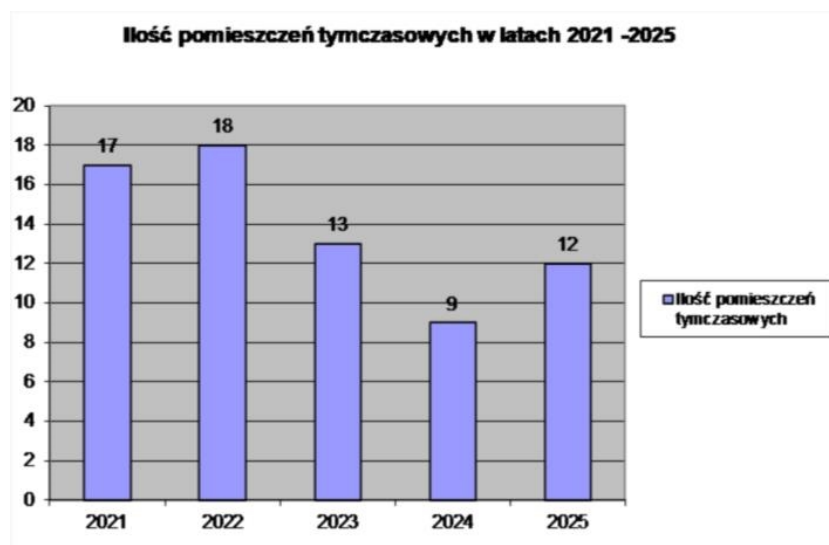
- ⁴ w 2029 r.: - planuje się do oddania 60 mieszkań komunalnych w budynkach zlokalizowanych na ul. Obrońców Poczty Gdańskiej
- planuje się wyłączenie z użytkowania 2 budynków w najgorszym stanie technicznym (15 mieszkań)
- planuje się sprzedaż 10 mieszkań
- ⁵ w 2030 r.: - planuje się wyłączenie z użytkowania 2 budynków w najgorszym stanie technicznym (15 mieszkań)
- planuje się sprzedaż 10 mieszkań



W związku z rosnącą liczbą orzeczeń sądowych dotyczących eksmisji z jednoczesnym przyznaniem uprawnienia do najmu lokalu z czynszem socjalnym, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej prognozuje stopniowy wzrost zapotrzebowania na lokale tego typu. Jednocześnie, w świetle obowiązujących przepisów prawa, przewiduje się systematyczne ograniczanie liczby pomieszczeń tymczasowych.

Tab. 8. Ilość pomieszczeń tymczasowych w latach poprzednich

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Liczba pomieszczeń tymczasowych	17	18	13	9	12



Tab. 9. Przewidywana ilość pomieszczeń tymczasowych w latach 2026–2030

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba pomieszczeń tymczasowych	11	11	10	10	9

Stan techniczny budynków

W 2022 r. w trakcie przeprowadzenia pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków dokonano kompleksowej inwentaryzacji zasobu mieszkaniowego miasta ze szczególnym zwróceniem uwagi na:

- stan techniczny,
- wyposażenie techniczne,
- potrzeby remontowe i modernizacyjne,
- podłączenie do sieci kanalizacyjnej,
- możliwość podłączenia do sieci c.o. lub modernizacji ogrzewania
- czy występują elementy z azbestu (dach, elewacja),
- możliwość adaptacji części wspólnych lub innych pomieszczeń na lokale mieszkalne lub użytkowe,
- położenie lokalu,
- położenie, wielkość, funkcjonalność i sposób użytkowania lokali użytkowych,
- lokale gminne funkcjonujące we wspólnotach mieszkaniowych,
- możliwość dzierżawienia powierzchni na cele reklamy.

Kolejna kompleksowa inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego przewidziana jest na rok 2027.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta.

Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w znacznej części napraw głównych w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny budynki te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

Budynki komunalne

W związku z pozyskaniem środków ze źródeł zewnętrznych przez Gminę Zawiercie, realizowano sukcesywnie kompleksową termomodernizację wraz z wymianą źródła ciepła z węglowego na gazowe w budynkach komunalnych, tj:

w latach 2021-2022 termomodernizacji poddano 12 budynków przy adresach:

- ul. Marszałkowska 29, 31, 35, 35a, 37, 39;
- ul. Zegadłowicza 14;
- ul. Skłodowskiej 11;
- ul. Szeroka 16;
- ul. Kijowska 8, 10
- ul. Wenecka 2

w latach 2022-2023 kompleksowej termomodernizacji poddano 4 budynki przy adresach:

- ul. Apteczna 9, 14, 17
- ul. Porębska 46

Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkalnych

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały zakres prac remontowych uchwalany jest corocznie na zebraniach wspólnot i realizowany na podstawie podjętych Uchwał.

W poprzednich latach Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pośredniczył w uzyskaniu kredytów dla wspólnot mieszkaniowych wraz z premią termomodernizacyjną. Pozyskano wówczas z banków środki na termomodernizację budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wojska Polskiego 2 w 2021 r. oraz na modernizację kotłowni gazowej w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Miodowa 4 w 2022 r.

W latach 2023-2025 Gmina Zawiercie zrealizowała następujące inwestycje:

I. „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków przy ul. Boh. Westerplatte nr 6 i ulicy M. Niedziałkowskiego nr 3 z przynależną komórką z przeznaczeniem na mieszkania wspomagane wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” – uzyskano dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego. BGK udzielił finansowego wsparcia w wysokości 5.187.080,56 zł, co stanowi 80% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia.

W dniu 21 czerwca 2023 r. podpisano umowę z Wykonawcą – Firmą Handlowo Usługową „INSTALDAR” Dariusz Dzielawski z siedzibą w Myszkowie przy ulicy Koziegłowskiej 78, 42-300 Myszków na realizację robót budowlanych.

Rodzaj przedsięwzięcia: remont i przebudowa budynku

Rodzaj tworzonego zasobu: mieszkania wspomagane

Adres przedsięwzięcia: Zawiercie, ul. Westerplatte 6, ul. Niedziałkowskiego 3

Liczba tworzonego lub modernizowanego zasobu: 17 mieszkań chronionych

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych lub pomieszczeń tymczasowych: 529,90 m²

Inwestycja została zakończona w 2025 r. Budynki przekazano do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zawierciu.

Dokonano rozliczenia przyznanego dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego. Ostateczna wartość dofinansowania, czyli koszt 80% faktycznych kosztów inwestycji, wyniosła 4.712.677,69 zł.

II. Budowa trzech budynków wielorodzinnych, zlokalizowanych na osiedlu TAZ w Zawierciu w ramach zadań:

Część I – „Budowa dwóch budynków wielorodzinnych (budynek 1 i budynek 2) wraz z instalacją gazową i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Bohaterów Westerplatte na terenie działki 13/8”

Część II – „Budowa budynku wielorodzinnego (budynek 3) wraz z instalacją gazową i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Mieczysława Niedziałkowskiego na terenie działki 15/12”

Zawarto umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie nr BSK/22/22/0002437 w sprawie udzielenia finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat. Finansowe wsparcie przeznaczone jest na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia. BGK udziela finansowego wsparcia w wysokości 7.994.503,72 zł. Należna kwota finansowego wsparcia nie może przekroczyć 80% faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia oraz powyższej kwoty.

Część I – W dniu 14 września 2023 r. podpisano umowę z Wykonawcą – Firmą TRANS-JUL-BUD Spółka z o. o. z siedzibą w Bliżycach 65, 42-320 Niegowa. W dniu 28 września 2023 r. przekazano plac budowy. Inwestycja została zakończona.

Część II – W dniu 26 września 2023 r. podpisano umowę z Wykonawcą – Firmą TRANS-JUL-BUD Spółka z o. o. z siedzibą w Bliżycach 65, 42-320 Niegowa. W dniu 10 października 2023 r. przekazano plac budowy. Inwestycja została zakończona.

Rodzaj przedsięwzięcia: budowa trzech budynków

Rodzaj tworzonego zasobu: lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy

Adres przedsięwzięcia: Zawiercie, ul. Westerplatte 16, ul. Westerplatte 18, ul. Niedziałkowskiego 10

Liczba tworzonego lub modernizowanego zasobu: 21 lokali mieszkalnych

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 912,87 m²

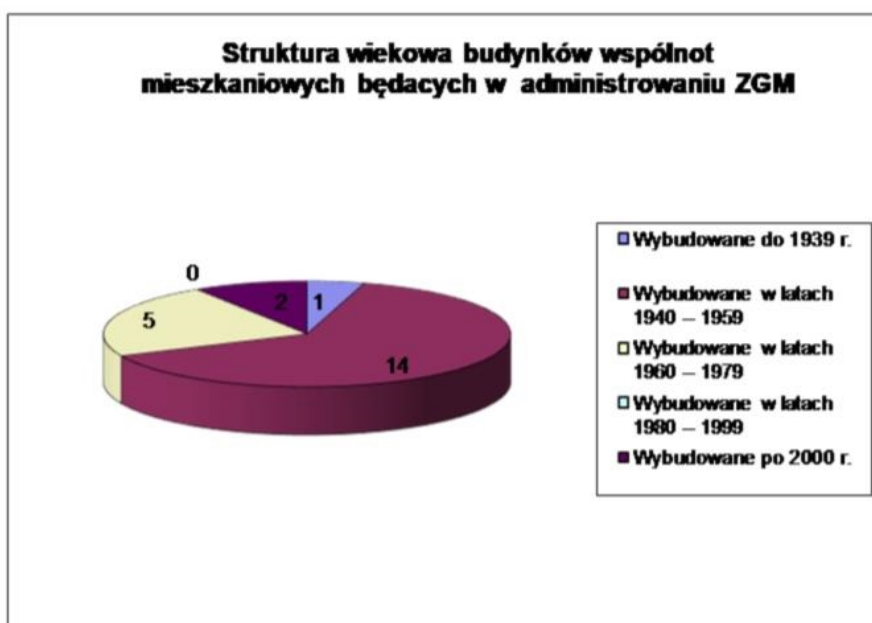
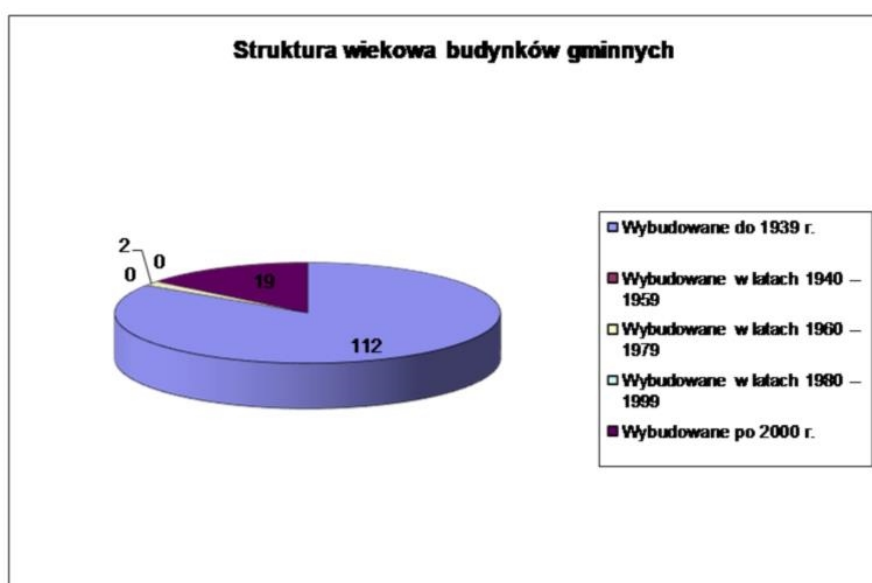
Inwestycja została zakończona w 2025 r. oraz uzyskano decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Zawierciu udzielającą pozwolenie na użytkowanie.

Charakterystykę aktualnego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych (w tym lokali z czynszem socjalnym) obrazują poniższe tabele.

Tab. 10. Struktura wiekowa budynków / * wg stanu na 30.06.2025 r.

Rok	Wybudowane do 1939 r.	Wybudowane w latach 1940–1959	Wybudowane w latach 1960–1979	Wybudowane w latach 1980–1999	Wybudowane po 2000 r.	Razem
Ilość budynków gminnych	112	-	2	-	19	133
Ilość budynków wspólnot	1	14	5	-	2	22
Razem	113	14	7	-	21	155

* – sporządzone w oparciu o KOB



Tab. 11. Stan techniczny budynków / * na dzień 30.06.2025 r.

Stan budynków	<i>bardzo dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>średni</i>	<i>dostateczny</i>	<i>zły</i>	<i>awaryjny</i>
Ilość budynków gminnych	0	22	26	84	1	0
Ilość budynków wspólnot	0	13	9	0	0	0
Razem	0	35	35	84	1	0

*

stan bardzo dobry – elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normom.

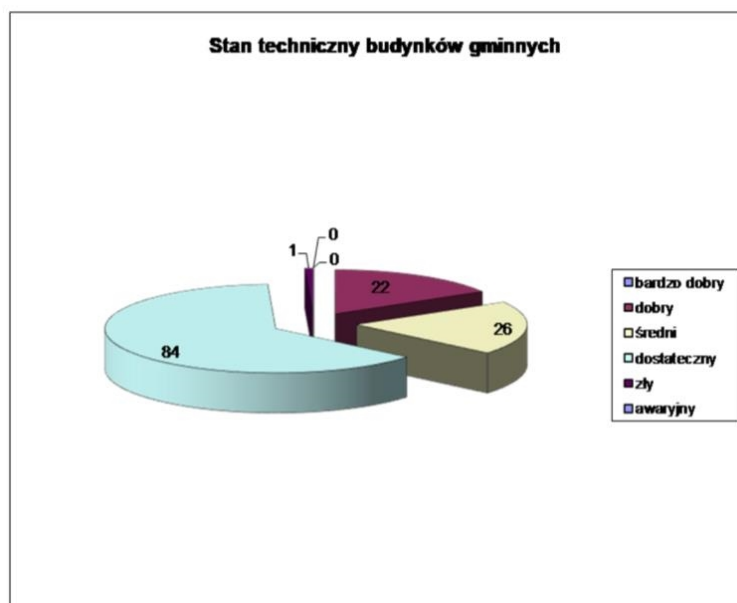
stan dobry – elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Występują nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania. Elementy wymagają bieżącej konserwacji.

stan średni – elementy budynku są w stanie zadowalającym. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji elementów składowych budynku.

stan dostateczny – w elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki niezagrożające życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku. Celowy jest remont kapitalny tych elementów.

stan zły – w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny budynku.

stan awaryjny – budynek nadaje się do likwidacji.



Tab. 12. Sposób ogrzewania budynków

Rodzaje budynków	C.O. gazowe	C.O. z sieci TAURON	Piece węglowe
Ilość budynków gminnych	43	3	87
Ilość budynków wspólnot	1	14	7
Razem	44	17	94

Gmina Zawiercie sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych zmienia sposób ogrzewania mieszkań z węglowego na gazowe. W ostatnich latach zmieniono sposób ogrzewania w 16 budynkach gminnych oraz w 3 gminnych lokalach mieszczących się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wojska Polskiego 4.

Tab. 13. Rodzaj pokrycia dachowego

Ilość	Papa asfaltowa	Papa termozgrz.	Gont bitum.	Blacha	Dachówka ceramiczna	Płyta falista bituwal (onduline)
Ilość budynków gminnych	77	22	17	11	1	5
Ilość budynków wspólnot	1	9	1	11	0	0
Razem	78	31	18	22	1	5

Tab. 14. Stan techniczny dachów

Stan techniczny	Dobry	Średni	Zły
Ilość budynków gminnych	28	99	6
Ilość budynków wspólnot	14	7	1
Razem	42	106	7

Rozdział 2.

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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Zawiercie znajduje się w bardzo zróżnicowanym stanie technicznym, ponieważ głównie są to budynki wybudowane w latach 30-tych XX wieku (115 budynków). Po 2000 roku wybudowano jedynie 19 budynków. Jak wiadomo wpływ na stan techniczny budynku oraz poziom jego zużycia, oprócz roku budowy, mają również: trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego, sposób użytkowania, warunki eksploatacyjne, wady projektowe oraz prowadzona gospodarka remontowa.

W związku z powyższym koniecznym staje się przeprowadzenie w zasobach mieszkaniowych gminy przedsięwzięć remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w takim zakresie, aby budynki mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć wyższy poziom w klasyfikacji stanu technicznego poprzez zmniejszenie poziomu zużycia technicznego elementów składowych budynku.

2. Nadrzędnym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali. W związku z powyższym zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przyjmując jako zasadę usuwania w pierwszej kolejności złych stanów technicznych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku. Dopiero w następnej kolejności realizować działania podnoszące standard i komfort zamieszkania dążąc do zmniejszenia zapotrzebowania budynków na energię cieplną przeprowadzając głęboką ich termomodernizację.

Wobec powyższego przyjęto następujące założenia dla właściwego określenia podstaw do planów remontów, modernizacji i inwestycji:

- 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) usuwanie złych stanów technicznych budynków zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;

- 3) realizację zaleceń wydanych w wyniku kontroli przez jednostkę Państwowej Straży Pożarnej
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- 5) termomodernizację budynków wraz z likwidacją nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- 6) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu oraz pustostanów wraz z budową węzłów sanitarnych, wykonywaniem przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i grzewczych;
- 7) realizacja działań związanych z likwidacją barier architektonicznych

3. W celu podniesienia stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy planuje się systematyczne zwiększanie środków finansowych na remonty w kolejnych latach, w szczególności poprzez wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania w ramach programów realizowanych np. przez Bank Gospodarstwa Krajowego, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach oraz Funduszy Europejskich.

4. W latach 2026-2027 planuje się rozpoczęcie przeprowadzenia termomodernizacji 9 budynków komunalnych przy ul. Apteczna 1, Szkolna 17, Polska 5, Sienkiewicza 19, Leśna 22, Apteczna 2, Apteczna 4, Apteczna 6, Amatorska 13,

5. W latach 2028-2030 rozpoczęte będą procesy termomodernizacyjne kolejnych budynków.

6. Gmina w latach 2026-2027 planuje korzystanie z programów:

1. Działania FESL.02.05 – Efektywność energetyczna budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych i przedsiębiorstw (IF – pożyczka do 5 MLN),

2. Działania FESL.02.04 – Efektywność energetyczna budynków mieszkalnych – ZIT (posiadana alokacja: 5,5 MLN).

W ramach przygotowywanych wniosków o udzielenie wsparcia zostaną uwzględnione wytypowane budynki mieszkalne, których modernizacja energetyczna wpisuje się w wymogi konkursowe, w tym:

- planowane działania termomodernizacyjne i instalacje OZE,
- wymiana i modernizacja źródeł ciepła zgodnie z hierarchią źródeł,
- modernizacja instalacji grzewczych, wentylacyjnych i oświetleniowych,
- planowane działania edukacyjne podnoszące świadomość energetyczną,

7. Na mocy Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie instalacji w których następuje spalanie paliw Gmina Zawiercie zobowiązana jest do wymiany pozaklasowych pieców na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania Programu Gmina Zawiercie realizować będzie przedsięwzięcia mające na celu likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego gminy.

8. Zakłada się docelowy standard budynku który będzie się cechować następującymi parametrami:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- 2) elewacja bez ubytków tynków, pomalowane bądź ocieplone,
- 3) szczelne i zakonserwowane dachy budynków,
- 4) ekologiczne i energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 5) sprawne i szczelne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 6) szczelne instalacje gazowe,
- 7) sprawne instalacje odgromowe, bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
- 8) sprawne i działające instalacje wodociągowe i kanalizacyjne,
- 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,

- 10) wyremontowane klatki schodowe,
- 11) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach

9. Planuje się, aby w latach obowiązywania niniejszego Programu wyłączać z użytkowania po dwa do trzech budynków (tj. po około 15 mieszkań) w najgorszych stanach technicznych. Będą to budynki wyeksploatowane, o znacznym stopniu zużycia technicznego, z lokalami o niskich standardach, gdzie nie jest ekonomicznie uzasadnione jakiejkolwiek inwestowanie.

10. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, gmina Zawiercie planuje zwiększać atrakcyjność otoczenia wokół budynków mieszkalnych poprzez:

- 1) likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) remonty dojsć do budynków
- 3) zwiększenie zagospodarowania terenów zielonych,
- 4) likwidację nieestetycznych obiektów (nieużytkowanych budynków gospodarczych, komórek czy pozostałości dawnej zabudowy) oraz budowę elementów małej architektury,
- 5) tworzenie miejsc integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

11. Działania remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne w zasobie mieszkaniowym gminy będą komplementarne z projektami podejmowanymi w ramach gminnego programu rewitalizacji do roku 2030 uchwalonego uchwałą Nr LXVII/912/22 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 31 sierpnia 2022 r., strategii rozwiązywania problemów społecznych oraz innych strategii i programów z zakresu polityki społecznej.

12. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność gminy Zawiercie na kolejne lata określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków w taki sposób, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań mogły zostać zabezpieczone w planie finansowym Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

13. Środki finansowe na realizację zadań remontowych i modernizacyjnych pochodzić będą z dotacji z budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.

14. Prace remontowe i modernizacyjne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Zawiercie posiada udziały, realizowane będą w oparciu o decyzje właścicieli lokali wynikające z podejmowanych przez nich uchwał.

15. Podejmowane działania związane z systematyczną poprawą stanu technicznego zasobu spowodują m.in.:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) polepszenie jakości zamieszkania,
- 4) zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza

Plan remontów i modernizacji zasobu gminy Zawiercie z podziałem na kolejne lata obrazują poniższe tabele:

Tab. 15. Termomodernizacje budynków z planowanym źródłem finansowania *

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	5	4	4	4	4
w tym pozyskane środki zewnętrzne	5	4	4	4	4

* - przewiduje się następujący zakres prac wchodzących w skład termomodernizacji:

- uzyskanie niezbędnej dokumentacji
- odtworzenie izolacji przeciwwilgociowej
- wymiana WLZ

- wymiana pionów wod.-kan.
- kompleksowe docieplenie przegród budowlanych
- wymiana źródeł ciepła
- malowanie klatek schodowych
- wymiana/uszczelnienie pokrycia dachowego
- wyburzenie budynków gospodarczych
- utwardzenie nawierzchni

Uznaje się za konieczne, aby w budynkach termomodernizowanych w mieszkaniach bez węzłów sanitarnych wykonać takie w trakcie termomodernizacji.

Tab.16. Ucieplownienie budynków

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	5	4	4	4	4

Tab.17. Opracowanie dokumentacji technicznej

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	7	4	4	4	4

Tab.18. Wyburzenia budynków

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	-	1	-	-	-

Tab.19. Remonty dachów

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	5	4	4	4	4

Tab.20. Wymiana stolarki okiennej

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość okien	60	60	50	50	50

Tab.21. Malowanie klatek schodowych

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	5	4	4	4	4

Tab.22. Utwardzenie nawierzchni

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	5	5	5	5	4

Tab.23. Odtworzenie izolacji przeciwwilgociowych

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	5	4	4	4	4

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta

Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawiercie, która wpływa na poprawę warunków ekonomicznego i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta.

Sprzedaż lokali mieszkalnych ma służyć poprawie struktury mieszkaniowej gminnego zasobu mieszkaniowego oraz realizować cele społeczne i ekonomiczne związane z przeniesieniem praw własności do lokali. Zakres lokali oferowanych do sprzedaży winien uwzględniać potrzeby oraz zdolność gminy do zaspokajania potrzeb mieszkalnych wspólnoty samorządowej.

Określenie zasobu mieszkaniowego przeznaczonego do sprzedaży następować będzie w oparciu o podejmowane na wniosek Prezydenta Miasta Zawiercie uchwały Rady Miejskiej, poprzedzone analizą celów

i efektów takich działań. Dopuszcza się możliwość udzielania bonifikat od ceny sprzedaży mieszkania. Ustalenie praw do bonifikat od ceny sprzedaży nastąpi w drodze odrębnej uchwały Rady Miejskiej podjętej w trybie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

Nie prowadzi się sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, które są wyłączną własnością gminy Zawiercie chyba, że sprzedaż ta obejmie jednocześnie wszystkie lokale w danym budynku.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych wybudowanych po 2000 roku.

Przeznaczenie lokali mieszkalnych do sprzedaży ich najemcom powinno być poprzedzone dokonaną przez zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy analizą ekonomiczną, oceną skutków społecznych i ustaleniem wpływów planowanej sprzedaży na możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, z której będzie wynikała zasadność sprzedaży lokali.

Tab. 24. Planowana sprzedaż lokali

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.)	20	10	10	10	10

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- czynsz za lokale mieszkalne
- czynsz za najem socjalny lokali
- czynsz za pomieszczenia tymczasowe

Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, pomieszczenia tymczasowego i czynszu socjalnego określa Zarządzenie Prezydenta Miasta Zawiercie z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z czynszu najmu lokali mieszkalnych, zakłada się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji Programu. Planuje się, aby stawka czynszu wzrastała systematycznie corocznie do 15% dotychczasowej wartości, lecz nie więcej niż do wysokości 3% wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu.

Tab. 25. Przewidywania stawka bazowa – wyjściowa czynszu w kolejnych latach programu

Rok	Przewidywana średnia stawka (zł/m ²)	% wzrostu
2026	5,07	10
2027	5,58	10
2028	6,14	10
2029	6,75	10
2030	7,43	10

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszowej.

Tab. 26. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu

L.p.	CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU	Wskaźnik podwyższający w %
I.	Ze względu na położenie budynku	
1.	Lokale położone w strefie centralnej ¹	10%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	Lokale mieszkalne usytuowane korzystnie w budynkach ²	10%
III.	Ze względu na wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia	

3.	Lokale wyposażone we wszystkie instalacje i urządzenia	20%
IV.	Ogólny stan budynku	
4.	Lokale mieszkalne położone w budynku będącym w stanie technicznym dobrym ³	20%
5.	Lokale mieszkalne położone w budynku będącym w stanie technicznym średnim ⁴	10%
6.	Lokale mieszkalne w budynkach nowo wybudowanych do czasu wykonania pierwszego przeglądu pięcioletniego tego budynku	30 %

1. – za strefę centralną uważa się obszar miasta z wyłączeniem sołectw Bzów, Karlin, Pomrożyce, Skarżyce i Żerkowice

2. – mieszkania usytuowane na I i II piętrze

3. – budynki w stanie dobrym – elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń nie zachodzi potrzeba remontu budynków

4. – budynki w stanie średnim – elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontów (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku

Tab. 27. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

L.p.	CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU	Wskaźnik obniżający w %
I.	Ze względu na położenie budynku	
1.	Lokale położone w strefie peryferyjnej ¹	10%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	Lokale mieszkalne usytuowane niekorzystnie ²	10%
III.	Ze względu na brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	
3.	Lokale bez c.o.	10%
4.	Lokale bez instalacji gazowej	10%
5.	Lokale bez łazienki	10%
6.	Lokale bez w.c. lub posiadające wc wspólne	10%
IV.	Ogólny stan budynku	
7.	Lokale mieszkalne położone w budynku będącym w stanie technicznym dostatecznym ³	10%

1. – za strefę peryferyjną uważa się obszar sołectw Bzów, Karlin, Pomrożyce, Skarżyce i Żerkowice

2. – mieszkania usytuowane bezpośrednio nad piwnicami lub IV i wyższym piętrze

3. – budynki w stanie dostatecznym – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia istnieje pilna potrzeba wykonania remontów w bieżącym roku

Zapisów z tabeli 27 pkt. III ppkt. 3 i 4 nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w lokalach w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o. zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.

Dla lokali z czynszem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

Warunki obniżenia czynszu na wniosek najemcy obrazuje tabela 28.

Tab. 28. Warunki obniżania czynszu na wniosek najemcy

L.p.	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki w %
1.	W gospodarstwie jednoosobowym: - nie przekracza 80% najniższej emerytury - nie przekracza 60% najniższej emerytury	15% 20%
2.	W gospodarstwie wieloosobowym: - nie przekracza 50% najniższej emerytury - nie przekracza 30% najniższej emerytury	15% 20%

Racjonalna polityka czynszowa gminy Zawiercie w latach 2026-2030 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

Rozdział 5.

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

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) w art. 184b definiuje zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, a w szczególności właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, właściwej gospodarki energetycznej, bieżącego administrowania nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Ustala się, iż rolę zarządcy mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia pełni Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu.

ZGM jest gminną jednostką organizacyjną realizującą zadania w zakresie utrzymania i eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy oraz administrowania wspólnotami mieszkaniowymi na podstawie statutu określonego uchwałą Rady Miejskiej w Zawierciu nr LIII/564/06 z dnia 18 października 2006 r.

Podstawą finansowania działalności ZGM są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dotacje z budżetu miasta.

Miasto wykonuje uprawnienia właścicielskie w zakresie wskazania osób, z którymi ZGM zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.

W trakcie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych
- czynsze z lokali użytkowych
- przychody uzyskane z innych umów dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy np.: opłaty z reklam,
- dotacje z budżetu miasta
- inne źródła (w tym Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, fundusze unijne, Wojewódzki Konserwator Zabytków)

Tab. 29. Prognozowane przychody Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej dotyczące działalności mieszkaniowej w latach 2026-2030:

Wyszczególnienie	Planowane przychody w poszczególnych latach w zł				
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Czynsz lokale mieszkalne	6.329.400	6.962.340	7.658.574	8.424.431	9.266.874
Czynsz lokale użytkowe	1.100.000	1.110.000	1.120.000	1.130.000	1.140.000
Przychód z usług zarządzania wspólnotami	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000
Przychód z usług konserwacyjno-remontowych wykonanych dla wspólnot mieszkaniowych	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Pozostałe przychody (reklamy, wynajem garaży)	99.000	101.000	103.000	105.000	107.000
Razem	7.833.400	8.478.340	9.186.574	9.964.431	10.818.874

Dotacja przedmiotowa z budżetu miasta	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Ogółem	17.833.400	18.478.340	19.186.574	19.964.431	20.818.874

Tab. 30. Prognozowane wysokości stawek bazowych – wyjściowych czynszów w zasobie mieszkaniowym miasta Zawiercia

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Stawka czynszu (zł/m ²)	5,07	5,58	6,14	6,75	7,43

Tab. 31. Prognozowane wysokości stawek średnich czynszów w zasobie mieszkaniowym miasta Zawiercia

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Stawka czynszu (zł/m ²)	5,58	6,14	6,75	7,43	8,17

Rozdział 7.

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, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być finansowane z wpływów z czynszów. Ustalanie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożnością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobory środków na ten cel muszą być finansowane z innych źródeł. Sukcesywne podnoszenie przez gminę stawek czynszowych umożliwi pokrycie kosztów eksploatacji i części remontów bieżących. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczenie przed pogarszaniem się ich stanu technicznego wymagają dużych nakładów finansowych. Niedobory środków na remonty budynków mieszkalnych są od lat pokrywane z wpływów z tytułu czynszów za lokale użytkowe oraz z innych źródeł.

Rozdział 8.

Wydatki na pokrycie kosztu zarządu budynków i lokali komunalnych oraz wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w odniesieniu do wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Zawiercia na lata 2026-2030

Tab. 32 Koszty zarządu

Lp.		Koszty w latach (w tys. zł)				
		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
I	Wydatki na pokrycie kosztów zarządu					
1	Koszt bieżącej eksploatacji (bez opłat niezależnych)*	5906	6143	6389	6645	6910
2	Koszty remontów	3982	4380	4818	5300	5830
3	Koszty modernizacji	5000	5000	5000	5000	5000
4	Koszty inwestycji	5000	5000	5000	5000	5000
	Razem	18888	20523	21207	21945	22740
II	Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi					
1	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i remontów	1800	1900	2000	2100	2200
	Razem	1800	1900	2000	2100	2200
	Ogółem	20688	22423	23207	24045	24940

* w podanych kwotach kosztów nie wykazano kosztu amortyzacji

Rozdział 9.

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

Gmina Zawiercie będzie podejmować działania umożliwiające:

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:

- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne,
- przeznaczenie terenów miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty z którymi miasto podejmuje współpracę,
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne, pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność miasta oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Zawiercie,
- przejmowanie budynków od dłużników miasta Zawiercie i ich adaptacja na cele mieszkalne,
 - skuteczne odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem:
 - a) osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania,
 - b) osób niezamieszkujących trwale w lokalu.

2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych m.in. z remontami budynków i lokali:

- realizowanie zamiany mieszkań z odzyskaniem dotychczasowego lokalu,
- zintensyfikowanie zamian lokali o dużych powierzchniach, zajmowanych przez rodziny, które nie są w stanie uregulować opłat związanych z najmem tych lokali,
- intensyfikacji wzajemnych zamian lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których przynajmniej jedna jest lokatorem komunalnym), jako sposobu na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,
- zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub adaptowanych na cele niemieszkalne,

3. Planowana sprzedaż lokali.

Planowana sprzedaż lokali realizowana będzie na warunkach i zasadach określonych w Rozdziale III niniejszego programu,

4. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym będzie realizowane poprzez:

- obniżanie kosztów eksploatacji,
- bieżąca aktualizacja bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność gminy Zawiercie,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości,
- kwalifikowanie w budynkach stanowiących 100% własności miasta lokali mieszkalnych na lokale z najmem socjalnym oraz pomieszczenia tymczasowe,
- zintensyfikowanie działań mających na celu poprawę poziomu ściągłości czynszów za lokale mieszkalne,
- realizowanie programu oddłużeniowego dla najemców lokali mieszkalnych gminy Zawiercie, mającego na celu pomoc osobom w trudnej sytuacji życiowej, a zalegającymi z opłatami, zawierającego następujące elementy:
 - 1) stosowanie ulg (raty, umorzenia) zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Zawierciu w sprawie określenia zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających gminie Zawiercie oraz jej jednostkom podległym,
 - 2) odpracowanie zadłużenia – zgodnie z obowiązującym zarządzeniem Dyrektora ZGM w sprawie ułatwienia spłaty zadłużenia,

- 3) zamiana mieszkania celem zmniejszenia czynszu lub umożliwienia otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 4) pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego.

5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wspomagane w drodze:

- zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne,
- kontynuowania realizacji zadań inwestycyjnych związanych z budową podstawowej infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod przyszłą zabudowę mieszkaniową.