

Projekt

z dnia 19 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA W MYSZKOWIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowymn Zasobem Gminy
Myszków na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 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) Rada Miasta w Myszkowie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwalić "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszków na lata 2026-2030" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Myszkowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta w Myszkowie

Norbert Jęczalik

Załącznik do uchwały nr
Rady Miasta w Myszkowie
z dnia.....2026 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MYSZKÓW NA LATA 2026-2030**



**Gmina Myszków
Powiat Myszkowski
Województwo Śląskie**

Myszków 2026

Spis treści

Spis treści.....	2
1. Wstęp	3
2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach	4
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.....	14
4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	17
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	17
6. 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.....	21
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	22
8. 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	23
9. Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	23
9.1 Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali	24
Spis tabel	25

1. Wstęp

Jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725) gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W ww. ustawie określono zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w tym zakres wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myszków na lata 2026-2030 to podstawowy dokument planistyczny określający działania operacyjne z zakresu poprawy wykorzystania i efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

Według stanu na dzień 30.12.2025r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy Myszków wchodzi łącznie 84 budynki (w tym 62 budynki wspólnot), w których znajduje się łącznie 496 lokali mieszkalnych i 2 pomieszczenia tymczasowe o łącznej powierzchni 19 381,76m².

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale usytuowane w budynkach, które stanowią w 100% własność Gminy Myszków, a także lokale w budynkach wspólnotowych.

154 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 5.254,35m² i 2 pomieszczenia tymczasowe o powierzchni użytkowej 26,70m² znajdują się w budynkach należących wyłącznie do Gminy Myszków, natomiast 342 lokale mieszkalne to lokale położone w budynkach wspólnotowych. Łączna powierzchnia lokali w budynkach wspólnotowych wynosi 14 100,71m².

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy gminy Myszków

Wyszczególnienie	Liczba budynków [szt.]	Liczba lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych [szt.]	Powierzchnia lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych [m2]
Budynki stanowiące 100% własność Gminy Myszków	22	156	5 281,05
Budynki wspólnot mieszkaniowych	62	342	14 100,71
Razem	84	498	19 381,76

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

W zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się 395 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 16 420,99m² oraz 101 lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, zajmujących powierzchnię 2 934,07m² i 2 pomieszczenia tymczasowe o powierzchni 26,70m². Wszystkie lokale będące przedmiotem najmu socjalnego znajdują się w budynkach należących w 100% do Gminy Myszków.

Tabela 2. Lokale komunalne i lokale będące przedmiotem najmu socjalnego w zasobie mieszkaniowym gminy Myszków

Wyszczególnienie	Liczba lokali będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony [szt.]	Powierzchnia lokali będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony [m ²]	Liczba lokali będących przedmiotem najmu na czas oznaczony [szt.]	Powierzchnia lokali będących przedmiotem najmu na czas oznaczony [m ²]	Liczba pomieszczeń tymczasowych będących przedmiotem najmu na czas oznaczony [szt.]	Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych będących przedmiotem najmu na czas oznaczony [m ²]
Budynki stanowiące w 100% własność Gminy Myszków	53	2 320,28	101	2 934,07	2	26,70
Budynki wspólnotowe	342	14 100,71	0	0	0	0
RAZEM:	395	16 420,99	101	2 934,07	2	26,70

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

Gmina Myszków nie dysponuje lokalami zamiennymi. W 2019 roku 2 lokale będące dotychczas przedmiotem najmu socjalnego zostały przekształcone na pomieszczenia tymczasowe.

Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków, w tym wyposażenie techniczne budynków prezentują tabele nr 3-6.

Najstarsze budynki w zasobie mieszkaniowym Gminy Myszków, które w całości stanowią własność gminy, zostały wybudowane w 1895r. Pozostała część budynków pochodzi z lat 1952-1984. Ponadto w roku 2018 wybudowany został jeden budynek wielolokalowy (ul. Kościuszki 243), a w roku 2024 oddano do użytku 8 nowych budynków w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (ul. Millenium 32 i 32a).

Od roku 2024 Gmina Myszków dysponuje również jednym lokalem treningowym – przy ul. Millenium 32 - utworzonym na podstawie art.53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 1214).

Tabela 3. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach należących w 100% do gminy Myszków

Lp	Adres	Rok budowy	Ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m2]	Liczba lokali będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony [m2]	Liczba lokali będących przedmiotem najmu na czas oznaczony [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu na czas oznaczony [m2]
1	Kościuszki 2	1895	16	419,54	-	-	16	419,54
2	Kościuszki 2A	1895	27	865,21	-	-	27	865,21
3	Kościuszki 4	1895	21	597,58	9	249,85	13	374,13
4	Kościuszki 6	1895	12	378,68	4	126,46	9	309,76
5	Kościuszki 243	2018	16	625,81	-	-	16	625,81
6	Okrzei 65	1961	4	150,9	4	150,9	-	-
7	Szpitalna 13	1959	4	203,15	4	203,15	-	-
8	1-go Maja 45	1984	2	80,34	2	80,34	-	-
9	Folwarczna 6	1973	2	65,2	-	-	2	65,20
10	Folwarczna 8	1973	4	217,40	4	217,40	-	-
11	Folwarczna 10	1973	9	385,45	9	385,45	-	-
12	Folwarczna 12	1973	4	216,00	4	216	-	-
13	Kopernika 80A	1955	20	358,66	-	-	20	358,66
14	Millenium 32	2024	2	96,19	2	96,19	-	-
15	Millenium 32	2024	2	96,18	2	96,18	-	-
16	Millenium 32	2024	2	96,20	2	96,20	-	-
17	Millenium 32	2024	2	96,01	2	96,01	-	-
18	Millenium 32A	2024	1	46,95	1	46,95	-	-
19	Millenium 32A	2024	1	46,66	1	46,66	-	-
20	Millenium 32A	2024	2	96,78	2	96,78	-	-
21	Millenium 32A	2024	2	96,66	2	96,66	-	-
22.	Pułaskiego	1970	1	45,50	1	45,50	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

Wszystkie budynki mieszkalne należące w 100% do Gminy Myszków wyposażone są w instalację elektryczną i mają dostęp do wodociągu. 17 budynków posiada również dostęp do kanalizacji, a tylko 9 budynków do sieci gazowej.

W większości ww. budynków źródłem ciepła jest piec/kotłownia węglowa, 1 budynek ogrzewany jest za pomocą źródła elektrycznego, a w kolejnym na cele grzewcze wykorzystywany jest częściowo gaz sieciowy. Wszystkie budynki posiadają elektryczne źródło ciepłej wody użytkowej. W obrębie budynków bez dostępu do kanalizacji miejskiej zlokalizowane są zbiorniki bezodpływowe (tzw. szamba).

Szczegółowe dane nt. wyposażenia technicznego budynków przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4. Wyposażenie techniczne lokali w budynkach należących w 100% do gminy Myszków

L. p.	Adres	Instalacja elektryczna	Wodociąg	Kanalizacja	Gaz sieciowy	Źródło ciepła	Źródło ciepłej wody użytkowej
1	Kościuszki 2	tak	tak	tak	-	p. węglowy	elektryczne
2	Kościuszki 2A	tak	tak	tak	-	p. węglowy	elektryczne
3	Kościuszki 4	tak	tak	tak	-	p. węglowy	elektryczne
4	Kościuszki 6	tak	tak	tak	-	p. węglowy	elektryczne
5	Kościuszki 243	tak	tak	tak	-	elektryczne	elektryczne
6	Okrzei 65	tak	tak	tak	-	kot. węglowa	elektryczne
7	Szpitalna 13	tak	tak	tak	-	kot. węglowa	elektryczne
8	1-go Maja 45	tak	tak	tak	-	p. węglowy	elektryczne
9	Folwarczna 6	tak	tak	-	-	p. węglowy	elektryczne
10	Folwarczna 8	tak	tak	-	-	p. węglowy	elektryczne
11	Folwarczna 10	tak	tak	-	-	p. węglowy	elektryczne
12	Folwarczna 12	tak	tak	-	-	p. węglowy	elektryczne
13	Kopernika 80A	tak	tak	-	-	p. węglowy	elektryczne
14	Pułaskiego 70	tak	tak	tak	tak	gazowe	gazowe
15	Millenium 32	tak	tak	tak	tak	gazowe	gazowe
16	Millenium 32	tak	tak	tak	tak	gazowe	gazowe
17	Millenium 32	tak	tak	tak	tak	gazowe	gazowe
18	Millenium 32	tak	tak	tak	tak	gazowe	gazowe
19	Millenium 32A	tak	tak	tak	tak	gazowe	gazowe
20	Millenium 32A	tak	tak	tak	tak	gazowe	gazowe
21	Millenium 32A	tak	tak	tak	tak	gazowe	gazowe
22	Millenium 32A	tak	tak	tak	tak	gazowe	gazowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy Myszków w budynkach wspólnot mieszkaniowych są przedmiotem najmu na czas nieoznaczony (bez lokali będących przedmiotem najmu socjalnego). Najstarszy z budynków wspólnotowych wybudowany został w 1896 r., pozostałe wybudowano w latach 1952 – 1989.

Tabela 5. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Myszków [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m ²]
1	Sikorskiego 4	1962	3	128,98
2	Sikorskiego 6	1962	3	117,95
3	Sikorskiego 8	1962	4	156,49
4	Sikorskiego 10	1962	8	271,69
5	Sikorskiego 12	1969	1	37,40
6	Sikorskiego 47	1968	16	644,50
7	Sikorskiego 49	1969	26	1003,74
8	Skłodowskiej 3	1959	1	37,90
9	Skłodowskiej 6	1953	7	248,05
10	Skłodowskiej 6a	1954	6	252,65
11	Skłodowskiej 6b	1953	8	392,56
12	Skłodowskiej 8	1958	10	426,66
13	Skłodowskiej 10	1952	5	216,18
14	Skłodowskiej 10a	1952	4	254,72
15	Skłodowskiej 11a	1962	5	154,57
16	Skłodowskiej 12	1952	1	64,07
17	Skłodowskiej 12a	1952	2	82,17
18	Skłodowskiej 13	1959	5	218,52
19	Skłodowskiej 13a	1961	7	306,81
20	Skłodowskiej 14	1959	5	192,09
21	Skłodowskiej 14a	1959	3	85,70
22	Skłodowskiej 15	1961	8	351,2
23	Skłodowskiej 15a	1961	6	244,89
24	Skłodowskiej 15b	1961	5	218,4
25	Skłodowskiej 15c	1966	15	597,6
26	Kościuszki 245	1989	4	166,88
27	Kościuszki 64a	1963	18	684,30
28	Kościuszki 70a	1963	14	531,39
29	Kościelna 5	1964	2	80,19
30	Kościelna 5a	1963	2	89,15
31	Pińczycka 2a	1960	1	22,32
32	Millenium 15	1965	1	47,97
33	Pułaskiego 40	1896	3	182,45
34	Leśna 7	1979	3	114,00
35	Leśna 7a	1979	4	152,00
36	Leśna 7c	1978	4	173,46
37	Leśna 7d	1983	2	84,10
38	Leśna 7e	1979	1	38,00
39	Leśna 11	1962	1	49,57
40	Leśna 11a	1962	1	49,57
41	Leśna 11b	1962	2	86,96
42	Spółdzielcza 8	1976	1	54,80
43	Spółdzielcza 10	1976	2	76,00
44	Spółdzielcza 12	1977	5	216,80
45	Spółdzielcza 14	1978	3	124,00
46	Spółdzielcza 16	1978	2	92,80
47	Spółdzielcza 18	1979	4	178,80
48	Wolności 27/1	1951	8	339,85
49	Wolności 27/2	1951	8	347,42
50	Wolności 27/3	1954	7	280,15
51	Wolności 27/4	1954	4	170,08
52	Wolności 27/5	1954	6	253,99

53	Wolności 27/6	1955	7	313,77
54	Wolności 27/7	1955	7	296,91
55	Wolności 27/8	1955	10	405,88
56	Wolności 27/9	1956	7	304,29
57	Wolności 27/10	1956	3	121,70
58	Wolności 27/11	1957	7	304,99
59	Wolności 27/12	1957	13	502,08
60	Wolności 24	1977	7	266,00
61	Wolności 24a	1977	3	134,00
62	11-listopada 5	1978	1	58,60

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

Wszystkie budynki wspólnotowe posiadają instalację elektryczną i dostęp do wodociągu, posiadają również dostęp do kanalizacji (*poza budynkiem przy ul. Pińczyckiej 2a*). Zdecydowana większość budynków posiada także dostęp do sieci gazowej. Około 1/3 budynków podłączonych jest do sieci ciepłowniczej, która stanowi źródło ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

W większości budynków wspólnotowych na cele grzewcze wykorzystywane są piece węglowe lub gazowe, z kolei w 6 budynkach jedyne źródło ciepła nadal stanowią piece węglowe (brak dostępu do gazu). Większość budynków posiada elektryczne lub gazowe źródło ciepłej wody użytkowej.

Z kolei w budynkach gminnych tj. stanowiących w 100% własność Gminy Myszków, ogrzewanych aktualnie przez kotłownie węglowe, przewiduje się zmianę sposobu ogrzewania z węglowego na ekologiczny tj. z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (OZE).

Tabela 6. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych

L. p.	Adres	Instalacja elektryczna	wodociąg	kanalizacja	Gaz sieciowy	Źródło ciepła	Źródło ciepłej wody użytkowej
1	Sikorskiego 4	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
2	Sikorskiego 6	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
3	Sikorskiego 8	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
4	Sikorskiego 10	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
5	Sikorskiego 12	tak	tak	tak	tak	węgiel	elektryczne
6	Sikorskiego 47	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
7	Sikorskiego 49	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
8	Skłodowskiej 3	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
9	Skłodowskiej 6	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
10	Skłodowskiej 6a	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
11	Skłodowskiej 6b	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
12	Skłodowskiej 8	tak	tak	tak	tak	węgiel	elektryczne
13	Skłodowskiej 10	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
14	Skłodowskiej 10a	tak	tak	tak	-	węgiel	elektryczne
15	Skłodowskiej 11a	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
16	Skłodowskiej 12	tak	tak	tak	-	węgiel	elektryczne
17	Skłodowskiej 12a	tak	tak	tak	-	węgiel	elektryczne

18	Skłodowskiej 13	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
19	Skłodowskiej 13a	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
20	Skłodowskiej 14	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
21	Skłodowskiej 14a	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
22	Skłodowskiej 15	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
23	Skłodowskiej 15a	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
24	Skłodowskiej 15b	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
25	Skłodowskiej 15c	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
26	Kościuszki 245	tak	tak	tak	-	węgiel	elektryczne
27	Kościuszki 64a	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
28	Kościuszki 70a	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
29	Kościelna 5	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
30	Kościelna 5a	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
31	Pińczycka 2a	tak	tak	-	-	elektryczne	elektryczne
32	Millenium 15	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
33	Pułaskiego 40	tak	tak	tak	-	ciepłownia	ciepłownia
34	Leśna 7	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
35	Leśna 7a	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
36	Leśna 7c	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
37	Leśna 7d	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
38	Leśna 7e	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
39	Leśna 11	tak	tak	tak	-	ciepłownia	ciepłownia
40	Leśna 11a	tak	tak	tak	-	ciepłownia	ciepłownia
41	Leśna 11b	tak	tak	tak	-	ciepłownia	ciepłownia
42	Spółdzielcza 8	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
43	Spółdzielcza 10	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
44	Spółdzielcza 12	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
45	Spółdzielcza 14	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
46	Spółdzielcza 16	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
47	Spółdzielcza 18	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
48	Wolności 27/1	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
49	Wolności 27/2	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
50	Wolności 27/3	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
51	Wolności 27/4	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
52	Wolności 27/5	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
53	Wolności 27/6	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
54	Wolności 27/7	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
55	Wolności 27/8	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
56	Wolności 27/9	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
57	Wolności 27/10	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
58	Wolności 27/11	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
59	Wolności 27/12	tak	tak	tak	tak	węg/gaz	elektr./gaz.
60	Wolności 24	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
61	Wolności 24a	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia
62	11-listopada 5	tak	tak	tak	tak	ciepłownia	ciepłownia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

Stan techniczny lokali w budynkach wspólnotowych można określić jako zadowalający.

W przypadku budynków należących wyłącznie do Gminy Myszków większość charakteryzuje się średnim stanem technicznym, w związku z czym konieczne jest

przeprowadzenie w nich prac remontowych mających na celu poprawę stanu budynków, w tym zapewnienie bezpiecznego ich użytkowania.

Prognozę stanu technicznego budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Myszków zaprezentowano w tabelach 7 i 8. Kryteria dla przyjęcia stanu technicznego budynku jako „zadawalający”, „średni” i „niezadawalający” zawarto w tabeli nr 14. Klasyfikacja stanu technicznego budynków

Tabela 7. Prognoza stanu technicznego budynków w 100% stanowiących własność gminy Myszków

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Zadawalający	9	10	11	12	13
Średni	11	10	9	8	7
Niezadawalający	2	2	2	2	2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

Tabela 8. Prognoza stanu technicznego budynków wspólnotowych

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Zadawalający	62	62	62	62	62
Średni	0	0	0	0	0
Niezadawalający	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

Istnieje wiele ograniczeń dotyczących realizacji prac remontowych w przedstawionych w tabeli nr 7 zasobach. Do najistotniejszych z nich zaliczyć należy:

- sytuacje, których przewidzieć nie można (np. zniszczenia, dewastacje, kradzieże, zalania), które pociągają za sobą bardzo wysokie koszty remontów zniszczonych budynków lub części wspólnych,
- ograniczone możliwości finansowania z budżetu Gminy Myszków w latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,

- ograniczone możliwości finansowe części właścicieli lokali mieszkalnych i wspólnot (w przypadku budynków wspólnotowych).

Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gmina Myszków będzie czyniła wszelkie starania, aby stan techniczny budynków stanowiących własność gminy Myszków pozostał w niepogorszym stanie technicznym.

W tabeli nr 9 przedstawiono liczbę lokali mieszkalnych w podziale na lokale będące przedmiotem najmu na czas nieoznaczony i lokale będące przedmiotem najmu socjalnego na terenie Gminy Myszków w latach 2021-2025.

Z analizy danych wynika, że na przestrzeni ostatnich 5 lat łączna liczba lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków wzrosła do liczby 498 (*stan na rok 2025*). Ilość lokali/pomieszczeń zwiększyła się w związku z wyodrębnieniem lokalu przy ul. Okrzei 65 w roku 2023 oraz budową 14 nowych lokali mieszkalnych przy ul. Millennium 32 i 32a w roku 2024 i otrzymaniem przez Gminę w drodze przyjęcia spadku z dobrodziejstwem inwentarza dwóch lokali położonych przy ul. 11-go Listopada w roku 2022 i przy ul. Sikorskiego 12 w roku 2025.

Tabela 9. Stan zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31 XII w poszczególnych latach

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Łączna liczba lokali/ pomieszczeń	485	486	482	497	498
Liczba lokali będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony	383	384	379	394	395
Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego lokalu	100	100	101	101	101
Liczba pomieszczeń tymczasowych będących przedmiotem najmu	2	2	2	2	2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

W latach 2026-2030 przy ulicy Zamenhoffa w Myszkowie planowana jest budowa 8 budynków jednorodzinnych, z których każdy będzie składał się z dwóch lokali mieszkalnych (parter + piętro). Lokale te wyposażone będą w ogrzewanie gazowe oraz ciepłą wodę i dostęp do kanalizacji.

Analizując ilość pozytywnie kwalifikowanych wniosków o najem lokali mieszkalnych w latach ubiegłych można przypuszczać, że w kolejnych latach utrzyma się zbliżona tendencja.

Tabela 10. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dotyczące lokali mieszkalnych.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych łącznie	24	1	27	30	29	33
Liczba lokali będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony	14	1	15	11	18	19
Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	10	0	12	19	11	14

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

Pomimo oddania do użytku 16 nowych lokali w roku 2018 będących przedmiotem najmu na czas oznaczony (umowy najmu socjalnego) i 14 lokali mieszkalnych w roku 2024 będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony, na terenie Gminy Myszków w dalszym ciągu występuje uzasadniona potrzeba rozwoju bazy mieszkaniowej. Gmina Myszków w chwili obecnej przygotowuje się do sporządzenia projektu budowy 8 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Planowane jest utworzenie w związku z ww. inwestycją 16 nowych lokali będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony. Nie został ustalony dokładny termin realizacji inwestycji, jednakże przy możliwości uzyskania zewnętrznego dofinansowania można zakładać, że inwestycja zostanie zrealizowana w latach 2026-2030, w związku z czym powstałe lokale mieszkalne powiększą zasób mieszkaniowy Gminy Myszków. Powstałe budynki będą stanowiły w 100% własność Gminy Myszków.

W uchwalonym gminnym programie rewitalizacji dla miasta Myszkowa na 2017 - 2030, o którym mowa w rozdziale 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 278) wskazuje i uwzględnia się działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji, w szczególności prowadzenie działań mających na celu zwiększenie dostępności do zatrudnienia, w tym aktywnego uczestnictwa i zwiększaniu szans na zatrudnienie, jak i wzrost zdolności do zatrudnienia osób zagrożonych ubóstwem lub wykluczonych społecznie. Rosnąca liczba osób ubogich oraz zagrożonych wykluczeniem sprawia bowiem, że z każdym rokiem coraz więcej rodzin oczekuje na najem socjalny lokalu.

Dodatkowo gminny program rewitalizacji dla miasta Myszkowa na 2017-2030 zakłada również działania mające na celu znaczną poprawę jakości infrastruktury technicznej oraz stanu technicznego zabudowy, w tym przede wszystkim mieszkaniowej. Przy podejmowanych działaniach pod uwagę będzie brany między innymi czynnik środowiskowy tj. poprawa jakości powietrza i większe wykorzystanie odnawialnych źródeł energii + termomodernizacja.

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

Na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz zapotrzebowania na wykonanie remontów bieżących w latach kolejnych planuje się kontynuowanie niezbędnych prac remontowych w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy. Potrzeby remontowe wynikają z wieku większości budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy, w tym długoletniego okresu ich eksploatacji.

Ogólne potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego gminy Myszków przedstawiono w tabeli 11. Zostały one podzielone na następujące prace:

- roboty dekarско-blacharskie,
- roboty elektryczne, odgromowe, dźwigowe,
- remonty przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych,
- termomodernizacja.
- naprawa tynków elewacji,
- wymiana / naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji,
- remonty balkonów, schodów,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych i lokalach będących przedmiotem najmu socjalnego,
- wymiana pieców grzewczych w lokalach komunalnych i lokalach będących przedmiotem najmu socjalnego,
- roboty malarskie części wspólnych budynku,
- remont pomieszczeń sanitarnych,
- roboty związane z izolacją fundamentów,
- roboty związane ze zmianą sposobu ogrzewania z węglowego na gazowe/elektryczne.

Tabela 11. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Wyszczególnienie	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (zł)					Razem 2026-2030
	2026	2027	2028	2029	2030	
Roboty dekarско-blacharskie	20 000	20 000	20 000	20 000	30 000	110 000
roboty elektryczne, odgromowe, dźwigowe	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	250 000
remonty przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych	30 000	20 000	30 000	10 000	20 000	110 000
termomodernizacja	-	150 000	150 000	270 000	150 000	720 000
naprawa tynków elewacji	10 000	5 000	10 000	10 000	5 000	40 000
wymiana / naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji	10 000	10 000	15 000	10 000	10 000	55 000
remonty balkonów, schodów	25 000	25 000	25 000	15 000	10 000	100 000
wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych i lokalach będących przedmiotem najmu socjalnego	15 000	20 000	20 000	40 000	30 000	125 000
wymiana pieców grzewczych w lokalach będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony i lokalach będących przedmiotem najmu socjalnego	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	60 000
roboty malarskie części wspólnych budynku	8 000	15 000	10 000	5 000	5 000	43 000
remont pomieszczeń sanitarnych	10 000	10 000	15 000	20 000	10 000	65 000
roboty związane z izolacją fundamentów	50 000	100 000	100 000	200 000	100 000	550 000
roboty związane ze zmianą sposobu ogrzewania z węglowego na gazowe/elektryczne	70 000	220 000	190 000	320 000	70 000	870 000

Razem	310 000,00	657 000,00	647 000,00	982 000,00	502 000,00	3 098 000,00
-------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

W tabeli 12 przedstawiono z kolei wykaz planowanych podstawowych prac remontowych mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych budynkach należących w 100% do Gminy Myszków. Budynki gminne wymagają w szczególności naprawy tynków, izolacji termicznej fundamentów, przeprowadzenia robót dekarско-blacharskich, a także remontu instalacji elektrycznej i pomieszczeń sanitarnych.

Tabela 12. Plan remontowy mieszkaniowego zasobu gminy Myszków

L.p	Adres i zakres planowanych prac remontowych	Szacowany koszt (zł)					Razem 2026-2030
		2026	2027	2028	2029	2030	
1.	Folwarczna 8/10/12 naprawa tynków elewacji, izolacja fundamentów	40 000	25 000	25 000	10 000	10 000	110 000
2.	Kopernika 80a izolacja fundamentów, remont pomieszczeń sanitarnych	10 000	50 000	50 000	10 000	10 000	130 000
3.	Kościuszki 6 remont pomieszczeń sanitarnych, remont schodów, remont instalacji elektrycznej	35 000	25 000	25 000	10 000	10 000	105 000
4.	Kościuszki 4 remont pomieszczeń sanitarnych, remont schodów, remont instalacji elektrycznej	15 000	30 000	25 000	15 000	10 000	95 000
5.	Okrzei 65 roboty dekarско-blacharskie	-	10 000	-	10 000	-	20 000
6.	1-go Maja 3 naprawa tynków, izolacja fundamentów, roboty dekarско-blacharskie	-	20 000	-	20 000,00	-	40 000
Razem		100 000	160 000	125 000,00	75 000	40 000	500 000

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2021-2025 na terenie Gminy Myszków nie dokonano sprzedaży żadnego z lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy.

Z uwagi na fakt, iż zasób mieszkaniowy Gminy Myszków jest niewielki, a zadaniem własnym Gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy o niskich dochodach, nie planuje się prowadzenia sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Myszków.

Tabela 13. Planowana sprzedaż lokali

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa Gminy Myszków zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, które zapewniłyby zmniejszenie dopłat z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Wpływy z tytułu czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniać również pozyskanie środków na remonty bieżące i konserwację budynków.

Dla ustalenia stawki czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość.

Wysokość stawek uzależniona jest od następujących czynników:

1. Położenie budynku, w którym znajduje się lokal:

a) czynniki obniżające:

- niekorzystne usytuowanie budynku – oddalenie od publicznej komunikacji ponad 2 km: -5%

b) czynniki podwyższające:

- korzystne usytuowanie budynku – oddalenie od publicznej komunikacji poniżej 2 km: +5%

2. Położenie lokalu w budynku:

a) czynniki obniżające:

- usytuowanie lokalu na IV piętrze: -5%

b) czynniki podwyższające:

- usytuowanie lokalu na parterze i I piętrze: + 5%

3. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

a) czynniki obniżające:

- brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu lub jej zły stan: -30%

- brak łazienki/WC w lokalu lub jej zły stan: -30%

- brak kuchni z oświetleniem naturalnym: -20%

b) czynniki podwyższające:

- instalacja wodno-kanalizacyjna w lokalu lub nowoutworzona: +30%

- łazienka/WC w lokalu lub nowoutworzona: +30%

- instalacja CO w lokalu lub nowoutworzona: +30%

- instalacja gazu przewodowego w lokalu: +15%

4. Wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

a) czynniki obniżające:

- brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku lub jej zły stan: -15%

- brak WC w budynku lub ogólnodostępne WC w złym stanie: -15%

b) czynniki podwyższające:

- instalacja gazu przewodowego w budynku: +15%

5. Ogólny stan techniczny budynku:

a) czynniki obniżające:

- stan techniczny budynku średni zgodnie z kryteriami klasyfikacji stanu technicznego budynku zawartymi w tabeli nr 14: -15%

- stan techniczny budynku niezadawalający zgodnie z kryteriami klasyfikacji stanu technicznego budynku zawartymi w tabeli nr 14: -30%

b) czynniki podwyższające:

- termomodernizacja budynku: +30%

Tabela 14. Klasyfikacja stanu technicznego budynków

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny elementów	Zakres i celowość działań konserwacyjnych
zadawalający	Elementy budynku lub jego konstrukcji i wykończenia są dobrze utrzymane i konserwowane, nie występują uszkodzenia i elementy zużycia	Właściwości zabudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm. Nie występuje konieczność remontu, a jedynie bieżącej konserwacji elementów budynku.
średni	Elementy budynku utrzymane należyście choć występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, które nie zagrażają bezpieczeństwu ich bieżącego użytkowania.	Właściwości zabudowanych materiałów w większości odpowiadają wymogom polskich norm. Celowy jest częściowy remont, jak i bieżąca konserwacja i/lub impregnacja elementów budynku.
niezadawalający	Budynki niezamieszkałe (pustostany). W elementach budynku występują liczne uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu.	Właściwości zabudowanych materiałów mają obniżoną klasę nie odpowiadającą polskim normom. Celowy kompleksowy remont kapitalny względnie sukcesywna wymiana zużytych elementów budynku.

Należy zauważyć, że stawka bazowa w Gminie Myszków wynosiła do 31.12.2024r.

- w lokalach z umowami najmu na czas nieoznaczony: 2,16 zł/m²
- w lokalach z umowami najmu socjalnego (najem na czas oznaczony): 0,80 zł/m²
lub 1,08 zł/m²

Na mocy Zarządzenia Burmistrza Miasta Myszkowa Nr 205/KZGM/2024 z dnia 17 września 2024r. podwyższono stawkę bazową i przyjęto stawkę bazową wynoszącą od 01.01.2025r.:

- w lokalach z umowami najmu na czas nieoznaczony: 3,20 zł/m²
- w lokalach z umowami najmu socjalnego (najem na czas oznaczony): 1,30 zł/m²
lub 1,60 zł/m²

Zarządzeniem Burmistrza Miasta Myszkowa Nr KZGM/58/2024 z dnia 18.03.2024r. ustalone zostały również stawki czynszu najmu dla lokali mieszkalnych położonych w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Millenium 32 i 32a w Myszkowie, gdzie przyjęto stawkę:

- dla lokali usytuowanych na parterze: 5,00 zł/m²
- dla lokali usytuowanych na 1 piętrze: 4,32 zł/m²

Pomimo stosunkowo niskiej stawki bazowej czynszu, która obowiązuje na terenie Gminy Myszków, z analizy danych z lat ubiegłych wynika, że co roku występują zaległości czynszowe za wynajmowane lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przy czym utrzymuje się w tym zakresie tendencja spadkowa. Biorąc przy tym pod uwagę występujące problemy społeczne mieszkańców, w tym m.in. zdiagnozowane w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji dla miasta Myszkowa na lata 2017-2030, w najbliższych latach nie przewiduje się, aby stawka bazowa czynszu wzrosła do poziomu 4% aktualnej wartości odtworzeniowej ustalonej na czwarty kwartał roku 2025 i pierwszy kwartał 2026 r. - zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2025r. (Dz.U. Województwa Śląskiego z 2025r., poz. 5471). tj. kwoty 22,41 zł/m².

W celu zapewnienia efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszcza się jednak możliwość corocznego zwiększania stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS, co zapewniłoby wzrost dochodów na cele związane z bieżącym utrzymaniem budynków.

Tabela 15. Zaległości czynszowe w latach ubiegłych

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Zaległości czynszowe [zł]	160 529,58	156 539,66	156 524,27	147 969,75	188 753,95

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

6. 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

Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myszków polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które na celu mają w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 2) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 3) prowadzenie gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny,
- 4) zawieranie i rozwiązywanie umów najmu oraz przeprowadzanie eksmisji,
- 5) windykację należności oraz udzielanie ulg w ich spłacie, w tym zawieranie porozumień i ugód,
- 6) wykonywanie konserwacji i remontów oraz nadzór nad ich realizacją,
- 7) zawieranie umów najmu i pobieranie opłat związanych z najmem lokali.

Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym gminy prowadzone jest w sposób pośredni przez Gminę Myszków jako właściciela zasobu za pośrednictwem Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie.

O powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych każdorazowo decydują współwłaściciele. Decyzja ta podejmowana jest w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myszków określa odrębna uchwała Rady Miasta w Myszkowie.

W najbliższych 5 latach (2026-2030) nie jest planowana zmiana w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie odpowiada za eksploatację, administrowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Myszków, w tym lokalami stanowiącymi własność Gminy Myszków, znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Myszków opiera się na następujących zasadach:

- utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- wykonywanie konserwacji i remontów oraz nadzór nad ich realizacją,
- zakup usług eksploatacyjnych dla budynków,
- zawieranie umów najmu i pobieranie opłat związanych z najmem lokali.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Myszków w latach 2026-2030 będą:

- wpływy z tytułu opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Myszków,
- środki z budżetu Gminy Myszków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy,

Wsparciem dla budżetu Gminy mogą być środki pozyskane z:

- 1) Banku Gospodarstwa Krajowego
- 2) Funduszy Unii Europejskiej
- 3) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach
- 4) Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Tabela 16. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030.

Rok	Źródła finansowania	
2026	Wpływy z tytułu opłat czynszowych najmu lokali mieszkalnych	Środki z budżetu Gminy Myszków
2027	Wpływy z tytułu opłat czynszowych najmu lokali mieszkalnych	Środki z budżetu Gminy Myszków
2028	Wpływy z tytułu opłat czynszowych najmu lokali mieszkalnych	Środki z budżetu Gminy Myszków
2029	Wpływy z tytułu opłat czynszowych najmu lokali mieszkalnych	Środki z budżetu Gminy Myszków
2030	Wpływy z tytułu opłat czynszowych najmu lokali mieszkalnych	Środki z budżetu Gminy Myszków

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

8. 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

Wysokość wydatków będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostu kosztów inwestycyjnych.

W pierwszej kolejności należy zabezpieczyć środki na wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki inwestycyjne będą ponoszone w miarę możliwości finansowych oraz uzależnione będą od możliwości ubiegania się o finansowanie zewnętrzne, w tym ze środków europejskich.

Planowane wydatki na remont, modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiono w tabeli 16.

Tabela 17. Wysokość kosztów w kolejnych latach

Wyszczególnienie	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (w zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	2 772 000	2 775 000	2 779 000	2 802 000	2 805 000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	310 000	657 000	647 000	982 000	502 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	8 000	8,500	9 000	9,500	10 000
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, Urzędu Miasta Myszkowa

9. Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Myszków planuje podejmowanie następujących działań:

- zabezpieczanie co roku w budżecie Gminy Myszków środków finansowych na bieżące prace remontowe budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy;
- prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych;
- okresowe przeglądy stanu technicznego budynków, w tym lokali będących przedmiotem najmu na czas oznaczony i czas nieoznaczony;

- analizowanie możliwości tworzenia nowych lokali będących przedmiotem najmu na czas oznaczony (najem socjalny lokalu);
- nadzorowanie terminowości regulowania opłat czynszowych i wysokości zaległości z tego tytułu;
- wyodrębnianie z zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych z przeznaczeniem na najem.

Zasadnym działaniem w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Myszków będzie również przyjęcie znowelizowanych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

9.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Potrzeby remontowe i zakreślony plan remontów na lata 2026-2030 wskazują, że nie ma potrzeby wyłączenia z eksploatacji lokali mieszkalnych w celu wykonania prac remontowych. Mając na uwadze powyższe nie przewiduje się dokonywania zamian lokali w związku z planowanymi remontami budynków i lokali mieszkalnych.

Spis tabel

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy gminy Myszków.....	4
Tabela 2. Lokale będące przedmiotem umów najmu na czas nieoznaczony i lokale będące przedmiotem najmu socjalnego (umowy na czas oznaczony) w zasobie mieszkaniowym gminy Myszków	5
Tabela 3. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach należących w 100% do gminy Myszków.....	6
Tabela 4. Wyposażenie techniczne lokali w budynkach należących w 100% do gminy Myszków.....	7
Tabela 5. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych	8
Tabela 6. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych.....	9
Tabela 7. Prognoza stanu technicznego budynków w 100% stanowiących własność gminy Myszków.....	11
Tabela 8. Prognoza stanu technicznego budynków wspólnotowych	11
Tabela 9. Stan zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31 XII w poszczególnych latach.....	12
Tabela 10. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dotyczące lokali mieszkalnych	13
Tabela 11. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	15
Tabela 12. Plan remontowy mieszkaniowego zasobu gminy Myszków	16
Tabela 13. Planowana sprzedaż lokali	17
Tabela 14. Klasyfikacja stanu technicznego budynków.....	19
Tabela 15. Zaległości czynszowe w latach ubiegłych	20
Tabela 16. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030.....	22
Tabela 17. Wysokość kosztów w kolejnych latach	23

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszków na lata 2026-2030

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszków na lata 2026-2030 jest realizacją obowiązku, który nakłada na gminę art. 21 ust.1. pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zgodnie z art.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego jest zadaniem własnym Gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszków na lata 2026-2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, zmierzającej do zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Kierownik
Komunalnego Zakładu
Gospodarki Mieszkaniowej
w Myszkowie
[Podpis]
Aneta Nowak

