Projekt

z dnia 4 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2027-2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Miejska Skoczowa uchwala:

§ 1. 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2027 –2031 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 20 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Skoczowie.

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

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany
przez Angelika Lis
Data: 2026.11.04
11:55:42 CET

Załącznik do uchwały nr .....

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia.....2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2027-2031

Rozdział 1.
Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2027-2031 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. Gmina Skoczów posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Skoczów. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów:

- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszenie liczby niezagospodarowanych lokali,

- efektywne i skuteczne egzekwowanie należności z tytułu czynszów z mieszkań gminnych i zmniejszenie zadłużenia,

- sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:

a) Realizację koniecznych remontów i modernizacji,

b) Likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,

c) Zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,

d) Optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu,

e) Racjonalizację wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

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

§ 1. Zasób mieszkaniowy gminy znajduje się w budynkach stanowiących własność gminy lub współwłasność z osobami fizycznymi i według stanu na 31.10.2026 r. obejmuje łącznie 397 lokali mieszkalnych.

§ 2. Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o. administruje 41 budynkami mieszkalnymi oraz mieszkalno- użytkowymi. 125 mieszkań własności gminy znajduje się w 23 budynkach wspólnot mieszkaniowych nie zarządzanych przez Spółkę. Dwa mieszkania znajdują się na poddaszu budynku przedszkola w Wiślicy.

Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

LP.	Adres budynku	Ilość lokali w szt.	Pow. Mieszkalna w m^2	Lokale mieszkalne		Lokale o obniżonym standardzie	
				Ilość lokali w szt.	Pow. mieszkalna w m^2	Ilość lokali w szt.	Pow. mieszkania w m^2
1	Bielska 1	3	135,85	3	135,85	-	-
2	Bielska 6	4	248,58	4	117,95	-	130,63
3	Bielska 13	4	166,53	2	69,90	2	96,63

4	Bielska14	5	266,32	5	266,32	-	-
5	Bielska 18	7	408,71	7	408,71	-	-
6	Bielska 20	5	320,60	5	320,60	-	-
7	Bielska 41	19	788,67	19	788,67	-	-
8	Bielska 41A	40	827,01	27	539,25	13	287,76
9	Cieszyńska 9	4	172,18	3	154,65	1	17,53
10	Cieszyńska 42	3	205,00	3	205,00	-	-
11	Ciężarowa 15	7	246,07	7	246,07	-	-
12	Dolny Bór 1A	4	53,24	2	26,62	2	26,62
13	Górecka 5	16	412,36	7	185,56	9	230,71
14	Górecka 7	15	402,90	6	159,60	9	243,30
15	Kiczycka 1	1	41,30	1	41,30	-	-
16	Kościelna 11	12	470,65	12	470,65	-	-
17	Mały Rynek 1	4	247,48	4	247,48	-	-
18	Mickiewicza 13	5	306,07	4	274,92	1	38,65
19	Rynek 9	2	126,89	2	126,89	-	-
20	Rynek 10	7	304,72	7	304,72	-	-
21	Rynek 15	8	342,14	7	317,14	1	25,00
22	Rynek 17	3	163,63	3	163,63	-	-
23	Rynek 18	6	311,01	6	311,01	-	-
24	Rynek 19	2	105,64	2	105,64	-	-
25	Stalmacha 2	8	357,15	8	357,15	-	-
26	Stalmacha 37	4	102,35	2	57,81	2	44,54
27	Ustrońska 2	2	74,30	2	74,30	-	-
28	Ustrońska 3	8	567,71	7	491,85	1	75,86
29	Wiślańska 34	3	103,09	3	103,09	-	-
30	Zawiśle 21	7	260,60	7	260,60	-	-
31	Zawiśle23	8	132,36	1	16,07	7	116,29
32	Zawiśle 25	17	631,37	9	317,63	8	313,74
33	Kiczyce Cisowa 11	1	62,12	-	-	1	62,12
34	Kiczyce Gminna 5	5	150,11	-	-	5	150,11
35	Kiczyce Ochabska 29	4	72,81	-	-	4	72,81
36	Pogórze Bielska 89	2	118,51	1	93,12	1	25,39
37	Pogórze Bielska 91	2	102,04	2	102,04	-	-
38	Modrzewiowa 1	5	131,67	3	44,80	2	86,87

39	Wiślica Stadionowa 11	2	94,49	2	94,49	-	-
40	Wiślica Powiatowa 85	2	93,96	2	93,96	-	-
41	Wiślica Powiatowa 142	2	116,22	2	116,22	-	-
RAZEM		270	10 255,82	198	8 237,99	74	2 017,83

Lokale mieszkalne własności gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych własności Gminy w szt.	Pow. mieszkalna w m^2
1	Bielska 7	2	99,93
2	Bielska 12	5	209,52
3	Cieszyńska 11	1	84,64
4	Cieszyńska 13	2	96,10
5	Górny Bór 8B	21	816,15
6	Ks. Mocko 3	7	291,20
7	Ks. Mocko 5	7	275,30
8	Ks. Mocko 12	2	61,98
9	Łęgowa 7	1	40,69
10	Łęgowa 11	1	47,40
11	Osiedlowa 10	10	426,52
12	Osiedlowa 12	5	217,75
13	Osiedlowa 14	20	1026,67
14	Osiedlowa 24	3	122,65
15	Powstańców Śląskich 2	6	216,97
16	Słoneczna 10	2	72,92
17	Słoneczna 12	1	37,05
18	Słoneczna 14	10	425,00
19	Targowa 11	4	192,10
20	Targowa 13	6	316,76
21	Targowa 15	2	77,40
22	Targowa 17	2	93,18
23	Zamkowa 2A	4	151,79
RAZEM		125	5 445,19

§ 3. W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów występują zarówno lokale o pełnym standardzie tzn. wyposażone we wszystkie media, instalacje oraz zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze, jak też lokale o obniżonym standardzie.

Szczegółowe wyposażenie poszczególnych budynków w urządzenia techniczne i instalacje, zostało przedstawione w poniższej tabeli.

LP.	Adres Rok budowy	Wyposażenie lokali mieszkalnych				
		Woda, kanalizacja	gaz	CO, CO etażowe, ogrzewanie elektryczne	Ubikacja	łazienka
1	Bielska 1 1869	3	3	2	3	3
2	Bielska 6 1849	-	-	-	-	-
3	Bielska 13 1890	4	3	3	4	4
4	Bielska 14	5	5	5	5	5

	1902					
5	Bielska 18 1879	7	7	7	7	7
6	Bielska 20 1839	5	5	5	5	5
7	Bielska 41 2005	19	19	19	19	19
8	Bielska 41A 2010	40	-	40	40	40
9	Cieszyńska 9 1879	4	2	2	4	3
10	Cieszyńska 42 1956	3	-	2	3	3
11	Ciężarowa 15 1958	3	3	7	3	3
12	Dolny Bór 1A 2008	4	-	4	4	-
13	Górecka 5 1937	16	4	14	8	3
14	Górecka 7 1939	15	5	7	8	4
15	Kiczycka 1 1889	1	-	-	1	1
16	Kościelna 11 1935	12	-	12	12	12
17	Mały Rynek 1 1870	4	4	4	4	4
18	Mickiewicza 13 1879	5	5	5	5	5
19	Rynek 9 1899	2	2	2	2	2
20	Rynek 10 1899	7	7	6	7	7
21	Rynek 15 1909	8	7	6	8	7
22	Rynek 17 1869	3	3	3	3	3
23	Rynek 18 1859	6	6	6	6	6
24	Rynek 19 1909	2	2	2	2	2
25	Stalmacha 2 1876	8	8	6	8	8
26	Stalmacha 37 1889	4	2	1	2	1
27	Ustrońska 2 1849	2	2	2	2	2
28	Ustrońska 3 1839	8	6	7	8	8
29	Wiślańska 37 1935	3	3	3	3	1
30	Zawiśle 21 1982	7	7	7	7	7
31	Zawiśle 23 1993	1	-	-	4	-

32	Zawiśle 25 1994	17	17	5	17	17
33	Cisowa 11 1950	1	-	-	1	1
34	Gminna 5 1950	5	-	2	3	2
35	Ochabska 29 1950	4	-	-	2	-
36	Bielska 89 1796	2	1	1	1	1
37	Bielska 91 1965	2	1	2	2	2
38	Modrzewiowa 1 1933	4	2	5	2	2
39	Stadionowa 11 1935	2	2	2	2	2
40	Powiatowa 85 1920	2	2	2	2	2
41	Powiatowa 142 1975	2	2	2	2	2
RAZEM		**252**	**147**	**210**	**231**	**206**

Z przedstawionych tabeli wynika, że wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia i instalacje przedstawia się następująco:

- woda i kanalizacja 93 %
- gaz 54 %
- ogrzewanie (sieciowe, gazowe, elektryczne) 77 %
- ubikacja 85 %
- łazienka 76 %

§ 4. Przeciętny stan techniczny budynków i lokali jest średni. Działań remontowych wymaga około 60% budynków. Lokale znajdujące się w budynku przy ul. Bielskiej 6, znajdują się w trakcie remontu wykonywanego przez lokatorów na zasadach programu : „Mieszkanie za remont". Budynek „Arenda" w Pogórzu przy ul. Bielskiej 89 będący pod nadzorem konserwatorskim wymaga znacznych nakładów remontowych. Po kontroli przeprowadzonej przez Urząd Ochrony Zabytków zostały wydane zalecenia Konserwatora Zabytków zobowiązujące do prac remontowych i zabezpieczających. W budynku do niedawna znajdowały się lokale użytkowe, jednak brak zainteresowania najemców sprawił, że pomieszczenia te są wykorzystywane jako zaplecze Ośrodka Pomocy Społecznej. Z uwagi na to, że spółka nie ma możliwości wykorzystania tego budynku zgodnie z jego funkcją i wymaganiami narzucanymi przez Konserwatora Zabytków należy dążyć do jego przekazania Gminie Skoczów, co może umożliwić pozyskanie środków na remont.

Zestawienie budynków wymagających działań remontowych

Charakter działań				Razem
Konserwacje bieżące **stan techniczny dobry**	Remonty bieżące **stan techniczny średni**	Budynki do technicznego zużycia **stan techniczny średni**	Remont gruntowny z modernizacją **stan dostateczny**	
17	21	2	1	41

1. Stan techniczny zasobów wynika w dużej mierze z wieku budynków, a co się z tym wiąże z koniecznością doprowadzania ich do obecnie obowiązujących przepisów i standardów.

2. Oceniając stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy należy zwrócić uwagę, że są to zasoby wiekowe wymagające znacznych nakładów na utrzymanie. Istotnym celem modernizacji jest też obniżenie kosztów eksploatacyjnych budynków.

Zestawienie ilościowe budynków z podaniem ich wieku

Lata wybudowania (szt.)				**Razem**
Przed 1900	1901-1945	1945-1980	Po 1980	
18	**10**	7	**6**	**41**

§ 5. Przeprowadzane remonty i modernizacje zasobów, przyniosą poprawę standardu w stopniu zapewniającym sens ich dalszego wieloletniego użytkowania, a więc istotne zbliżenie do współczesnych wymagań. Stanowić to będzie także poprawę zagospodarowania miasta jako działanie na rzecz ładu przestrzennego.

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-użytkowych przedstawiono w tabelach.

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych - Budynki mieszkalne

Lp.	Potrzeby remontowe ---------- Adres budynku	Dach pokrycie rynny	Elewacja Balkony	Klatka schodowa	Kominy	Stolarka	Instalacja Elektryczna	Instalacja wod-kan	Instalacja c.o. piece	Podwórka mała architektura kanalizacja zewnętrzna
1.	Bielska 41	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Cieszyńska 42	-	Do remontu	-	-	-	-	-	Do remontu	Do remontu
3.	Ciężarowa 15	-	Do remontu	-	-	-	-	-	-	-
4.	Kiczycka 1	-	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
5.	Kościelna 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Mickiewicza 13	-	Do remontu	Do remontu	-	-	-	-	-	-
7.	Wiślańska 34	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zawiśle 21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Wiślica, Stadionowa 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Wiślica powiatowa 85	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podsumowanie		-	**3**	**1**	-	-	-	-	**2**	**1**

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych – Budynki mieszkalne z lokalami o obniżonym standardzie

Lp	Potrzeby remontowe ---------- Adres budynku	Dach pokrycie rynny	Elewacja Balkony	Klatka schodowa	Kominy	Stolarka	Instalacja Elektryczna	Instalacja wod-kan	Instalacja c.o. Piece	Podwórka mała architektura kanalizacja zewnętrzna
1.	Bielska 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.	Bielska 41 A	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Górecka 5	-	-	Do remontu	-	Do remontu	-	-	Do remontu	-
4.	Górecka 7	-	-	-	-	Do remontu	-	-	Do remontu	-
6.	Kiczyce ul. Gminna 5	Budynek do technicznego zużycia								
7.	Kiczyce ul. Ochabska 29	Budynek do technicznego zużycia								
8.	Kiczyce ul. Cisowa 11	Budynek do technicznego zużycia								
9.	Stalmacha 37	-	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
10.	Zawiśle 23	-	-	-	-	Do remontu	-	-	Do remontu	-
11.	Zawiśle 25	-	-	-		--	-	-	Do remontu	-
12.	Pogórze ul. Bielska 89	-	Do remontu	Do remontu	-	Do remontu	-	-	-	Do remontu
13.	Harbutowice Modrzewiowa 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Dolny Bór 1 A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem		**-**	**1**	**2**	**-**	**4**	**-**	**-**	**5**	**1**

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych - budynki mieszkalno – użytkowe

Lp.	Potrzeby remontowe ---------- Adres budynku	Dach pokrycie rynny	Elewacja Balkony	Klatka schodowa	Kominy	Stolarka	Instalacja Elektryczna	Instalacja wod-kan	Instalacja c.o. Piece	Podwórka mała architektura kanalizacja zewnętrzna
1.	Bielska 1	Do remontu	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
2.	Bielska 6	-	Do remontu	Do remontu	-	-	-	-	-	Do remontu
3.	Bielska 14	-	-	-	-	-	-	-	-	--
4.	Bielska 18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Bielska 20	Do remontu	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Cieszyńska 9	Do remontu	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
7.	Ustrońska 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ustrońska 3	-	-	Do remontu	-	-	-	-	-	-
9.	Mały Rynek 1	-	-	--		Do remontu	-	-	-	-
10.	Rynek 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Rynek 10	-	-	Do remontu	-	-	-	-	Do remontu	-
12.	Rynek 15	-	-	-	-	-	-		-	-
13.	Rynek 17	Do remontu	-	-	-	-		-		-
14.	Rynek 18	-	-	-	-	-	-	-	--	-

15.	Rynek 19	-	-	-	-	-	-	-		-
16.	Stalmacha 2	-	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
17.	Wiślica, Powiatowa 142	-	Do remontu	-	-	-	-	-	--	Do remontu
18.	Pogórze ul. Bielska 91	-	Do remontu	-	-	Do remontu	-	-		-
	Razem	**4**	**3**	**3**	**-**	**2**	**-**	**-**	**4**	**2**

W oparciu o potrzeby remontowe dokonano zestawienia zbiorczego z wyszczególnieniem zakresu rzeczowego.

Wyszczególnienie zakresu rzeczowego	Potrzeby remontowe budynków mieszkalnych szt.	Potrzeby remontowe budynków mieszkalno-użytkowych szt.	Potrzeby remontowe budynków z lokalami o obniżonym standardzie szt.
Dach, pokrycie, rynny	-	4	1
Elewacja, balkony	3	3	1
Klatka schodowa	1	3	1
Kominy	-	-	-
Stolarka	-	2	4
Instalacja elektryczna	-	-	-
Instalacja wod-kan	-	-	-
Instalacja c.o. Piece	3	4	5
Podwórka, mała architektura, kanalizacje zewnętrzne	1	2	1

Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Lp.	Adres	Rok				
		2027	2028	2029	2030	2031
1	Bielska 1	średni	średni	średni	średni	średni
2	Bielska 6	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Bielska 13	średni	średni	średni	średni	Średni
4	Bielska 14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Bielska 18	średni	średni	średni	średni	średni
6	Bielska 20	średni	średni	średni	średni	średni
7	Bielska 41	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Bielska 41 A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Cieszyńska 9	średni	średni	średni	średni	średni
10	Cieszyńska 42	średni	średni	średni	dobry	dobry
11	Ciężarowa 15	średni	średni	średni	średni	średni
12	Dolny Bór 1A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Górecka 5	średni	średni	średni	średni	średni
14	Górecka 7	średni	średni	średni	średni	średni
15	Kiczycka 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Kościelna 11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	Mały Rynek 1	średni	średni	dobry	dobry	dobry
18	Mickiewicza 13	średni	średni	średni	średni	średni
19	Rynek 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	Rynek 10	średni	średni	średni	średni	dobry
21	Rynek 15	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	Rynek 17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	Rynek 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24	Rynek 19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25	Stalmacha 2	średni	średni	średni	średni	średni
26	Stalmacha 37	średni	średni	średni	średni	średni
27	Ustrońska 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28	Ustrońska 3	średni	średni	średni	średni	średni
29	Wiślańska 34	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30	Zawiśle 21	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

31	Zawiśle 23	średni	średni	średni	średni	średni
32	Zawiśle 25	średni	średni	średni	średni	średni
33	Kiczyce Cisowa 11	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
34	Kiczyce Gminna 5	średni	średni	średni	średni	średni
35	Kiczyce Ochabska 29	średni	średni	średni	średni	średni
36	Pogórze Bielska 89	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
37	Pogórze Bielska 91	średni	średni	średni	średni	średni
38	Modrzewiowa 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
49	Wiślica Stadionowa11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40	Wiślica Powiatowa 85	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
41	Wiślica Powiatowa 142	średni	średni	średni	średni	średni

Pojęcia użyte w tabeli oznaczają:

-dobry: elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń

-średni: elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia

-dostateczny: w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów w poszczególnych latach

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m^2
1.	2027	41	393	15 676,46
2.	2028	41	390	15 221,56
3.	2029	41	380	14 889,36
4.	2030	41	372	14 539,86
5.	2031	41	364	14 165,01

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 6. Z oceny stanu technicznego wynika, że w większości budynków stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest dobry lub średni. W większości wykonano remonty dachów, kominów oraz instalacji elektrycznych i gazowych. Obecnie największe potrzeby remontowe, wynikają z przepisów ustawy antysmogowej, gdyż zobowiązują do dokończenia zmian sposobu ogrzewania budynków. Pozwoli to uzyskać dalszą poprawę bezpieczeństwa, ograniczenia niskiej emisji oraz stanu zgodnego z obecnymi standardami i wymaganiami. Potrzeby remontowe istnieją nadal w zakresie odnowień klatek schodowych, remontów dachów oraz prowadzonej od lat wymiany stolarki okiennej –zwłaszcza stolarki okiennej w piwnicach. Po wykonanym podłączeniu do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej budynków na terenie Wiślicy, problem braku miejskiej sieci kanalizacji dotyczy tylko budynku Cieszyńska 42. Kontynuowany będzie także program "Mieszkanie za remont", który będzie dotyczyć głównie mieszkań, przyznanych przez Komisję Mieszkaniową osobom z listy, które odmówiły ich przyjęcia.

Plan remontów na lata 2027 – 2031

ROK 2027		
Lp.	**Adres budynku**	**Zakres remontu**
1.	Cieszyńska 9	Remont dachu
2.	Bielska 6	Odnowienie klatki schodowej
3.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
4.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych

5.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty według podjętych uchwał
ROK 2028		
1.	Mały Rynek 1	Dokończenie wymiany stolarki okiennej
2.	Mickiewicza 13	Odnowienie klatki schodowej
3.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
4.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
5.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty według podjętych uchwał
ROK 2029		
1.	Cieszyńska 42	Remont elewacji
2	Ustrońska 3	Odnowienie klatki schodowej
3.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
4.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
5.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty według podjętych uchwał
ROK 2030		
1.	Rynek 10	Odnowienie klatki schodowej
2.	Bielska 20	Remont dachu
3.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
4.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
5.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty według podjętych uchwał
ROK 2031		
1.	Rynek 10	Remont dachu
3.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
4.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
5.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty według podjętych uchwał

Przeprowadzenie niezbędnych remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymaga podjęcia uchwał przez współwłaścicieli.

Plan modernizacji na lata 2027 - 2031

ROK	PLANOWANE MODERNIZACJE
2027	Brak planowanych modernizacji
2028	Brak planowanych modernizacji
2029	Brak planowanych modernizacji
2030	Brak planowanych modernizacji
2031	Brak planowanych modernizacji

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Sprzedaż lokali w budynkach wytypowanych do sprzedaży będzie prowadzona sukcesywnie .

LP	Adres budynku	Ilość lokali	Sprzedaż lokali w latach				
			2027	2028	2029	2030	2031
1	Cieszyńska 11	1	-	1	-	-	-
2	Cieszyńska 13	2	-	1	-	-	-
3	Łęgowa 7	1	-	1	-	-	-
4	Łęgowa 11	2	-	-	1	-	-
5	Mocko 3	7	-	-	1	1	1
6	Mocko 5	7	-	1	-	1	-
7	Mocko 12	2	-	-	-	1	-
8	Targowa 11	4	-	-	1	-	-
9	Targowa 13	6	-	1	-	-	1
10	Targowa 15	2	-	-	1	-	-
11	Targowa 17	2	1	-	-	1	-
12	Osiedlowa 10	11	-	1	1	-	1
13	Osiedlowa 12	5	-	-	1	-	1
14	Osiedlowa 14	20	1	2	-	1	-
15	Osiedlowa 24	3	-	1	-	-	-
16	Słoneczna 10	2	-	-	1	-	1
17	Słoneczna 12	1	-	-	1	-	-
18	Słoneczna 14	10	1	1	-	1	-
19	Powstańców Śl. 2	6	1	-	1	-	-
20	Zamkowa 2A	4	-	1	1	1	1
21	Górny Bór 8B	21	1	-	-	1	2

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1 .W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu ustala się za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu. Stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta w formie zarządzenia nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Od stawki bazowej czynszu ustalonej przez Burmistrza Miasta Skoczowa stosuje się obniżkę lub podwyżkę stawki czynszu uwzględniającą czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu w zależności od:

a) położenia budynku

- położenie budynku w sołectwie- obniżenie o 10%

b) położenia lokalu w budynku

- położenie lokalu w oficynie lub na poddaszu – obniżenie o 10%
- położenie lokalu na parterze – obniżenie o 3%

c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne oraz ich stanu:

- brak kuchni lub aneksu kuchennego w lokalu (lokale 1 izbowe) obniżenie o 10%
- brak instalacji c.o. w lokalu - obniżenie o 20%
- brak instalacji wodnej w lokalu - obniżenie o 15%
- brak łazienki w lokalu - obniżenie o 20%
- brak instalacji gazowej - obniżenie o 10%
- brak okiennego oświetlenia w kuchni (ślepa kuchnia) - obniżenie o 5%

d) ogólnego stanu technicznego budynku

- położenie lokalu w budynku oddanym do użytku nie wcześnie niż w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały - podwyższenie o 25%

- położenie lokalu w budynku posiadającym windę - podwyższenie o 25%

- brak docieplenia budynku, w którym znajduje się lokal - obniżenie o 3%

3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia oraz przeprowadzić remont lokalu tylko za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnie zawartej umowy określającej sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę. Z tytułu dokonanych przez najemcę remontów bądź ulepszeń stosuje się obniżki czynszu:

a) wymiana okna (za każde okno o pow. powyżej 1 m^2) - obniżka czynszu w wysokości 5% przez okres 5 lat,

b) wymiana drzwi wejściowych do mieszkania - obniżka czynszu w wysokości 5% przez okres 3 lat,

c) wymiana całej instalacji wod-kan, gazowej, elektrycznej - obniżka czynszu w wysokości 7% za każdy rodzaj instalacji przez okres 5 lat,

d) modernizacja lub wykonanie przez najemcę instalacji centralnego ogrzewania - obniżka czynszu w wysokości 20% przez okres 5 lat

e) adaptacja poddasza na cele mieszkalne - obniżka czynszu w wysokości 50% przez okres 20 lat.

4. Podstawą do wprowadzenia obniżki czynszu jest odbiór przeprowadzonych prac, przez uprawnioną osobę, w formie protokołu.

5. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu remontów bądź ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

6. Wynajmujący dokonuje podwyżek czynszu wypowiadając dotychczasową stawkę w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Wszystkie budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są przez spółkę komunalną - Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o.

2. W budynkach, w których Gmina Skoczów posiada zasoby mieszkaniowe, zarządzanie nieruchomościami wspólnymi prowadzone jest przez zarządców nieruchomości.

3. Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o. wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powinno prowadzić do podnoszenia wartości budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu.

5. Zadania Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,

3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,

4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,

5) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

6. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w stosunku do lat poprzednich.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Finansowanie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy oparte jest na wpływach z:

- czynszów najmu za lokale użytkowe,
- czynszów najmu za lokale mieszkalne.

Prognozowane wpływy roczne

Rok	Wpływy roczne w tys. zł	Lokale mieszkalne w tys. zł	Lokale użytkowe w tys. zł
2027	2 311,0	1 387,5	923,5
2028	2 380,6	1 456,8	923,8
2029	2 453,6	1 529,6	924,0
2030	2 530,1	1 606,0	924,1
2031	2 610,5	1 686,3	924,2

Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których Gmina Skoczów jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Wielkość kosztów w kolejnych latach w rozbiciu na różne rodzaje kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów w tys. zł	Koszty zarządu budynków wspólnot w tys. zł	Koszty modernizacji w tys. zł	Koszty inwestycyjne w tys. zł
2027	650	330	160	0	0
2028	670	350	165	0	0
2029	690	370	170	0	0
2030	710	390	175	0	0
2031	730	410	180	0	0

W proponowanych kosztach mimo prowadzonej sprzedaży lokali w wytypowanych nieruchomościach przyjęto tendencję wzrostową kosztów zarządzania budynkami wspólnot.

Rozdział 9.
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. 1. W celu poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy proponuje się podjęcie działań o charakterze administracyjno- organizacyjnym tj.:

- zamiana lokali przez najemców, którzy nie są w stanie sami regulować opłat,
- sprzedaż lokali w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych, z prawem pierwszeństwa na rzecz obecnego najemcy.

2. W miarę upływu czasu z uwagi na prowadzoną sprzedaż lokali maleć będą zasoby gminy. W związku z tym w swojej polityce należy uwzględnić wszystkie możliwości pozyskania lokali.

3. Remonty wskazane w Rozdziale 2, realizowane będą w sposób niewymagający przydzielenia najemcom lokali zamiennych.

Uzasadnienie

projektu uchwały Rady Miejskiej Skoczowa

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2027-2031

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skoczów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą Nr XXXI/359/2021 Rady Miasta Skoczowa z dnia 24 listopada 2021 r. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Skoczów obejmował lata 2022-2026. W związku z powyższym wymagane jest przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni, obejmujący lata 2027-2031.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *„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 Skoczów na lata 2027-2031 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia. Uchwała została opracowana, w przeważającej części, na podstawie danych i prognoz przedstawionych przez Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. Podane w dokumencie prognozy dotyczące kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skoczów na lata 2027 – 2031 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

BURMISTRZ
Rajmund Dedio

PREZES ZARZĄDU
Katarzyna Reczka