

Wodzisław Śląski

Raport „Gospodarka mieszkaniowa”

Poznań, 07 lipca 2025 r.
© Fundacja Miasto

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
GOSPODARKA MIESZKANIOWA	5
OGÓLNA OCENA SYTUACJI W ZAKRESIE DOSTĘPNOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W GMINIE	6
OGÓLNA OCENA ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZADAŃ UŻYTECZNOŚCI Z ZAKRESU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ	12
OGÓLNA OCENA STRUKTURY WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ ZADAŃ Z ZAKRESU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ	22
OGÓLNA OCENA SPOSOBU I STOPNIA REALIZACJI WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM	28
OGÓLNA ANALIZA PORÓWNAWCZA EFEKTYWNOŚCI ZADAŃ Z ZAKRESU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W GMINIE W STOSUNKU DO GMIN GRUPY PORÓWNAWCZEJ	35
KLUCZOWE WNIOSKI I REKOMENDACJE	50

WPROWADZENIE

Raport opisujący sytuację Miasta Wodzisławia Śląskiego w wybranych obszarach został przygotowany przez Fundację Miasto na zlecenie Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego. Jego celem jest ułatwienie podejmowania decyzji strategicznych oraz wyznaczenie priorytetów działań na kolejne lata. Opracowanie odnosi się do następujących obszarów analitycznych:

- 1) gospodarka mieszkaniowa,
- 2) pomoc społeczna,
- 3) analiza stanu finansów,
- 4) proces naliczania i rozliczania dotacji dla szkół i przedszkoli niepublicznych.

Okres analizy obejmuje lata 2019-2024 zgodnie z dostępnością danych. W celu identyfikacji głównych tendencji i dokonania oceny w obszarach dotyczących gospodarki mieszkaniowej, pomocy społecznej i finansów porównano dane z dobraną grupą porównawczą innych JST o podobnych funkcjach administracyjno-gospodarczych. Metodologia doboru grupy porównawczej opierała się na koncepcji grup funkcjonalnych opracowanych w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego Polskiej Akademii Nauk. Dodatkowo w tych obszarach zaprezentowano sytuację Miasta na tle grupy porównawczej wybranej przez Zleceńodawcę.

Tabela 1. Grupa porównawcza – kryterium funkcjonalne

Jednostka	Typ	Kod TERYT	Ludność 30.06.2024
BEŁCHATÓW	Gmina miejska	1001011	51 943
CIECHANÓW	Gmina miejska	1402011	41 634
EŁK	Gmina miejska	2805011	59 463
GŁOGÓW	Gmina miejska	0203011	61 675
GNIEZNO	Gmina miejska	3003011	63 143
INOWROCŁAW	Gmina miejska	0407011	67 041
KĘDZIERZYN-KOŹŁE	Gmina miejska	1603011	54 029
LUBIN	Gmina miejska	0211011	67 155
MIELEC	Gmina miejska	1811011	56 719
OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI	Gmina miejska	2607011	61 637
OSTRÓW WIELKOPOLSKI	Gmina miejska	3017011	68 949
PIŁA	Gmina miejska	3019011	69 748
RACIBÓRZ	Gmina miejska	2411011	49 360
SANDOMIERZ	Gmina miejska	2609011	21 114
SIERADZ	Gmina miejska	1014011	38 458
STAŁOWA WOLA	Gmina miejska	1818011	54 631
STARACHOWICE	Gmina miejska	2611011	44 038
STARGARD	Gmina miejska	3214011	66 272
ŚWIDNICA	Gmina miejska	0219011	52 417
TCZEW	Gmina miejska	2214011	56 676
TOMASZÓW MAZOWIECKI	Gmina miejska	1016011	57 016
WODZISŁAW ŚLĄSKI	Gmina miejska	2415041	44 581
ZAWIERCIE	Gmina miejska	2416021	45 811

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2. Grupa referencyjna – zaproponowano przez Zlecniodawcę

Jednostka	Typ	Kod TERYT	Ludność 30.06.2024
CIESZYN	Gmina miejska	2403011	32 760
CZECHOWICE-DZIEDZICE	Gmina miejsko-wiejska	2402043	44 337
CZELADŹ	Gmina miejska	2401021	29 666
OŚWIĘCIM	Gmina miejska	1213011	35 420
RACIBÓRZ	Gmina miejska	2411011	49 360
WODZISŁAW ŚLĄSKI	Gmina miejska	2415041	44 581

Źródło: opracowanie własne.

Źródłem danych są informacje znajdujące się w statystyce publicznej (Bank Danych Lokalnych GUS), prezentowane przez Ministerstwo Finansów, jak również przekazane przez Urząd Miasta Wodzisławia Śląskiego.

GOSPODARKA MIESZKANIOWA

Miasto (gmina) stanowiąc podstawową jednostkę samorządu terytorialnego wykonuje zadania publiczne służące bieżącemu i nieprzerwanemu zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych, jako zadania własne¹ (zadania użyteczności publicznej), niezastrzeżone dla innych jednostek samorządu terytorialnego. Do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym. Ustawy określają **zadania własne gminy**, które mają charakter obowiązkowy, **takie jak sprawy wiążące się z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz gminnym budownictwem mieszkaniowym**².

Miasto (gmina) tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez mieszkańców. W tym celu może wykorzystywać mieszkaniowy zasób gminy. Na zasób ten składają się lokale stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów³. Komunalny zasób gminny służy przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Ponadto Miasto może tworzyć warunki do samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, tworząc warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego i wspierając budownictwo mieszkaniowe.

Ocena sytuacji w obszarze gospodarki mieszkaniowej Wodzisława Śląskiego prowadzonej przez Miasto obejmuje przede wszystkim ogólną ocenę zaspokojenia przez mieszkańców potrzeb mieszkaniowych, sytuację na rynku mieszkaniowym oraz ogólną analizę sposobu prowadzenia polityki gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wyniki analizy zaprezentowane w raporcie określają ujęcie syntetyczne stanu gospodarki mieszkaniowej w Wodzisławiu Śląskim z perspektywy zaangażowania władz samorządowych w kreowanie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Ujęcie to wskazuje zarówno na działania własne podjęte przez Miasto, jak również sferę komercyjnej działalności na lokalnym rynku nieruchomości.

¹ Miasto (gmina) może wykonywać zadania organów administracji rządowej zlecone na podstawie ustaw lub porozumień zawartych z tymi organami oraz zadania należące do właściwości organów powiatu i organów województwa przekazana na podstawie porozumień z tymi organami, zgodnie z art. 8 ust. 1-5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.).

² Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. nr 78 poz. 483 ze zm.), art. 164 ust. 1 i 3 oraz art. 166 ust. 1 w związku z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 6 ust. 1 i 2, art. 7 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 oraz art. 9 ust. 4., ustawa 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 ze zm.).

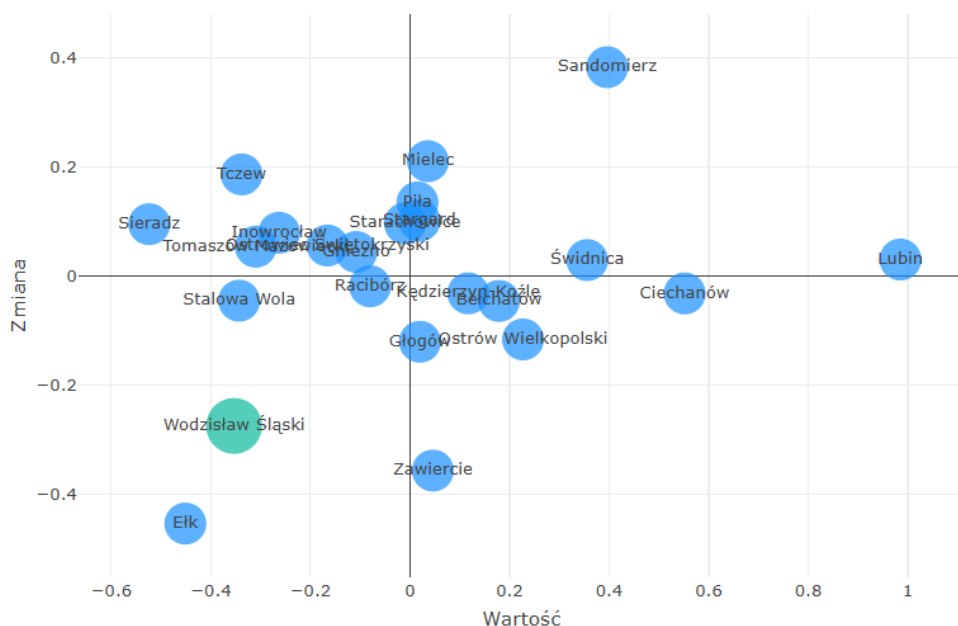
³ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* (Dz.U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.), art. 4 ust. 3 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 10.

³ Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm., art. 4 ust. 2.

OGÓLNA OCENA SYTUACJI W ZAKRESIE DOSTĘPNOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W GMINIE

W pierwszej kolejności warto uwagę zwrócić na relatywnie niekorzystną sytuację Miasta względem grupy porównawczej w zakresie dostępności i jakości zasobów mieszkaniowych. Podstawą są informacje prezentowane w Monitorze Rozwoju Lokalnego.

Wykres 1. Dostępność i jakość zasobów mieszkaniowych – pozycja Miasta w grupie porównawczej w 2023 r.

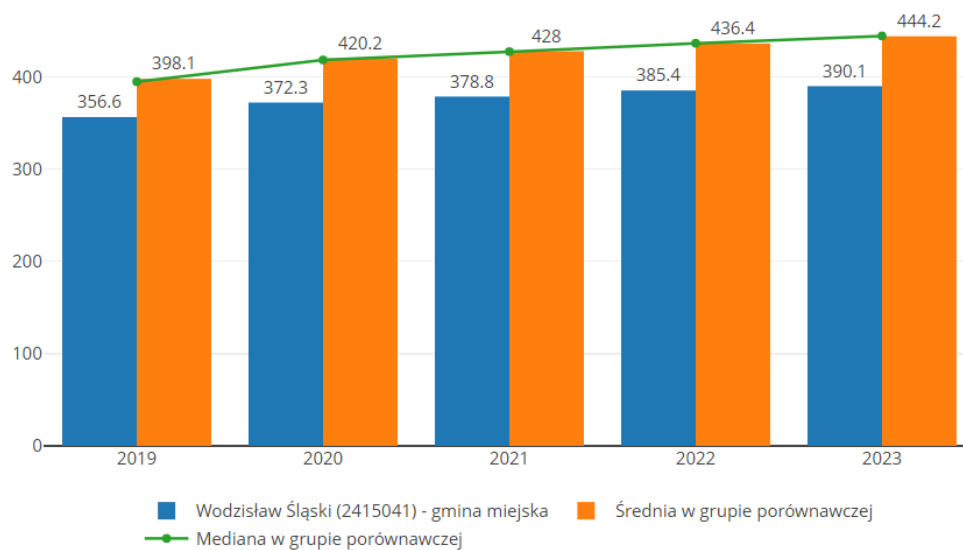


Źródło: opracowanie na podstawie <https://gminy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

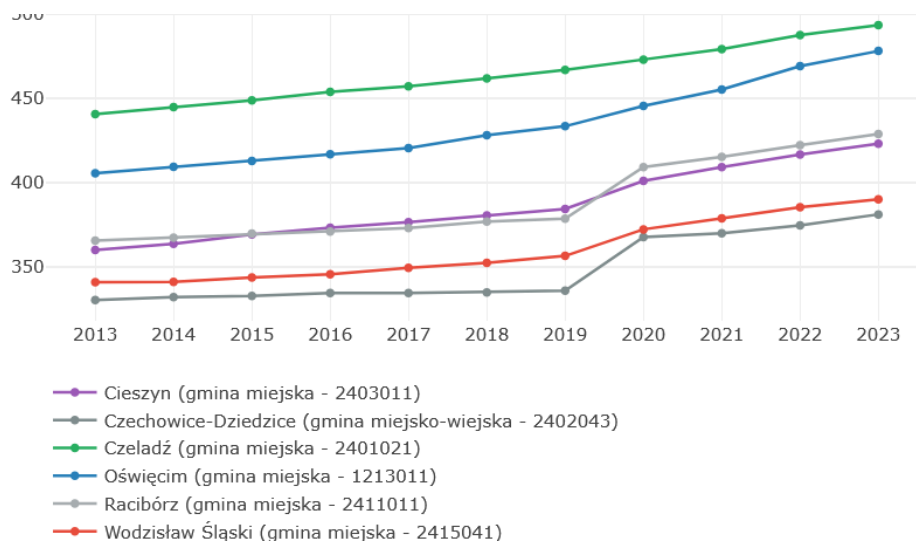
Analiza wykazała, że Miasto niekorzystnie wypada na tle grupy porównawczej w odniesieniu do podaży mieszkań w ujęciu ilościowym oraz sytuacji na rynku nieruchomości.

Przede wszystkim w Wodzisławiu Śląskim znacząco mniejsza jest liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców - najniższa w grupie porównawczej, a w grupie referencyjnej tylko Racibórz charakteryzuje się podobnie niskim wskaźnikiem. Oznacza to, iż w Wodzisławiu Śląskim jest niższy stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Sytuacja w tym zakresie nie poprawia się w wyniku oddawania nowych mieszkań. Jest ich oddawanych mniej niż w grupie porównawczej, a w grupie referencyjnej tylko Racibórz i Czeladź charakteryzują się niższymi wskaźnikami.

O tym, że mieszkania są relatywnie trudnodostępne świadczy także niewielka liczba transakcji kupna-sprzedaży na rynku mieszkaniowym, jedna z najniższych w grupie porównawczej (tylko Sandomierz ma niższą) oraz w grupie referencyjnej (tylko Racibórz ma niższą i podobną Cieszyn). Nieznacznie lepiej prezentuje się liczba nowo-oddanych mieszkań w przeliczeniu na liczbę osób młodych (zbliżona do średniej w grupie porównawczej). W efekcie mieszkańcy mają mało zakumulowanych zasobów mieszkaniowych.

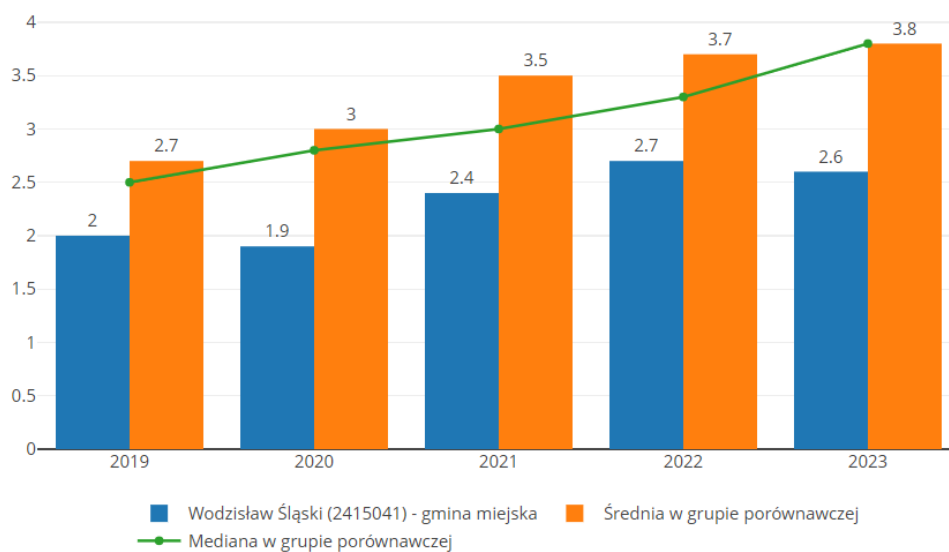
Wykres 2. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców (grupa porównawcza)

Źródło: opracowanie na podstawie <https://gminy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Wykres 3. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców (grupa referencyjna)

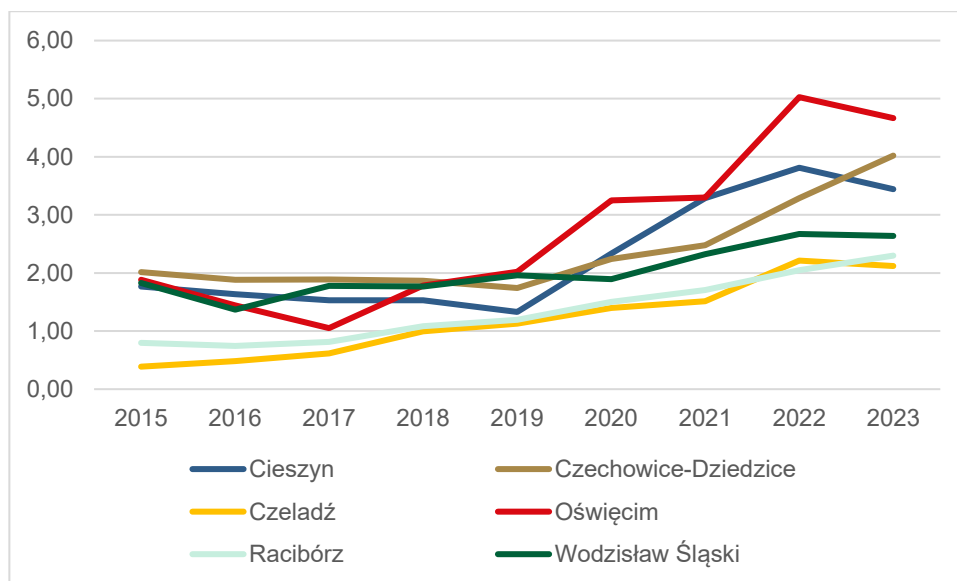
Źródło: opracowanie na podstawie <https://analizy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Wykres 4. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców (średnia 3-letnia) na tle grupy porównawczej



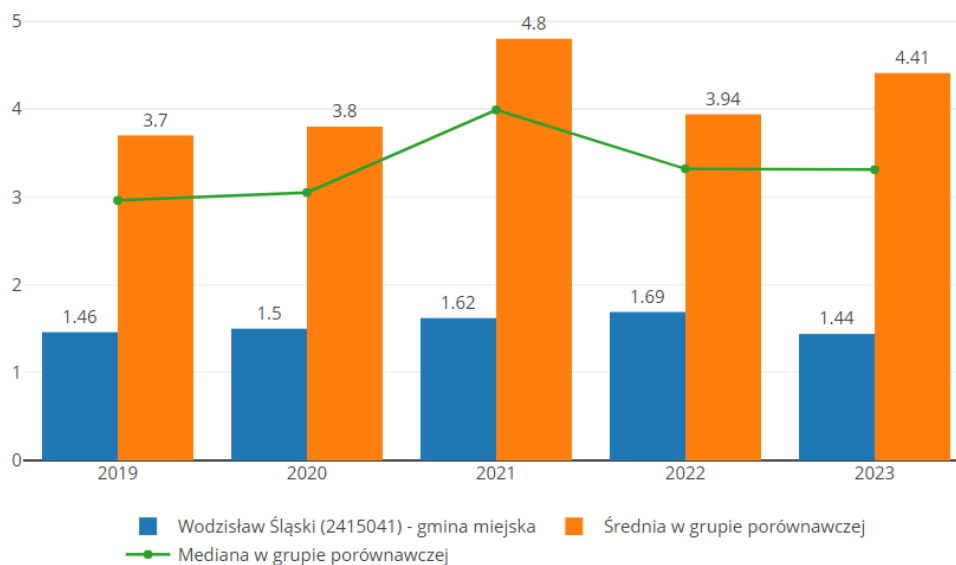
Źródło: opracowanie na podstawie <https://gminy.monitorrozwaju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Wykres 5. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców (średnia 3-letnia) na tle grupy porównawczej



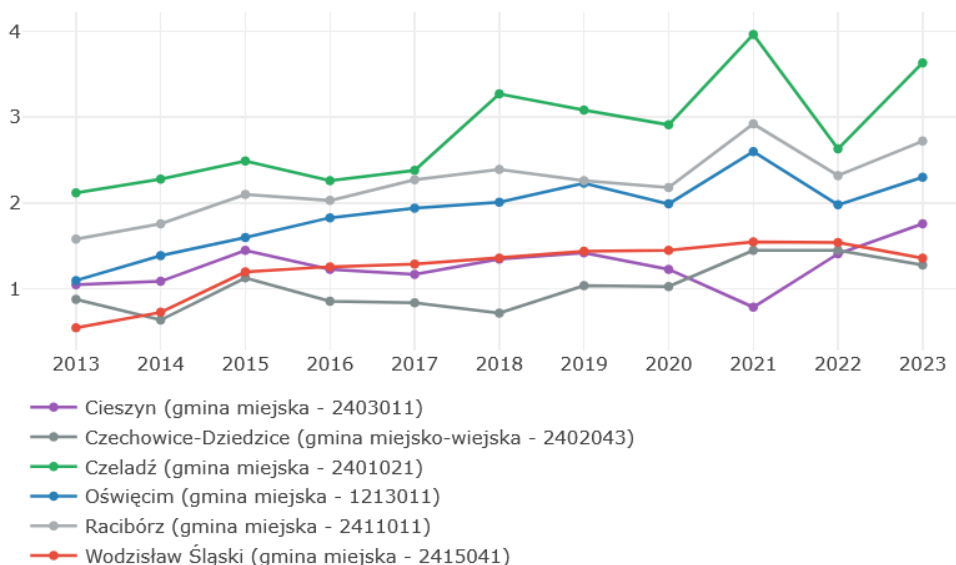
Źródło: opracowanie na podstawie <https://analizy.monitorrozwaju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Wykres 6. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców (dane powiatowe)

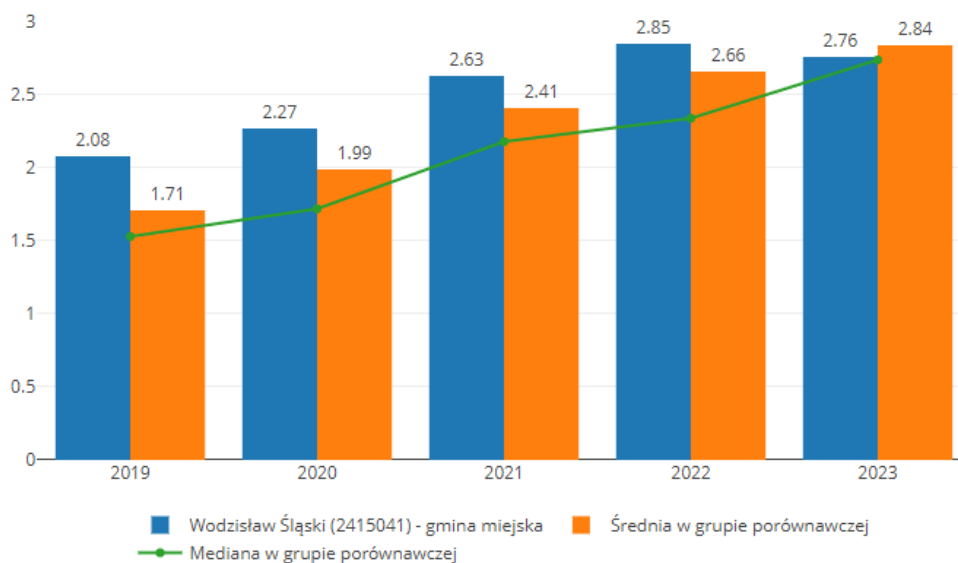


Źródło: opracowanie na podstawie <https://gminy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Wykres 7. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców (dane powiatowe)

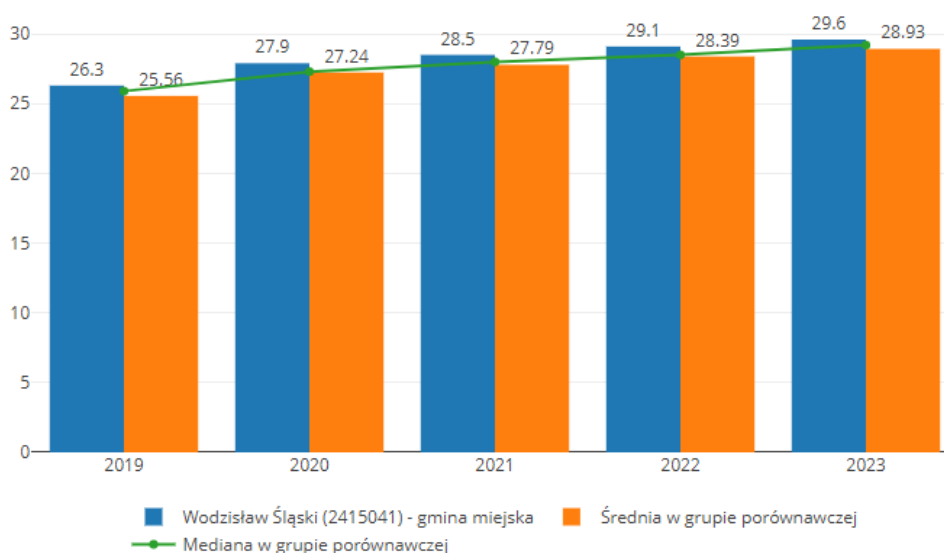


Źródło: opracowanie na podstawie <https://analizy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Wykres 8. Powierzchnia nowych mieszkań na osobę w wieku 25-34 lata (średnia trzyletnia)

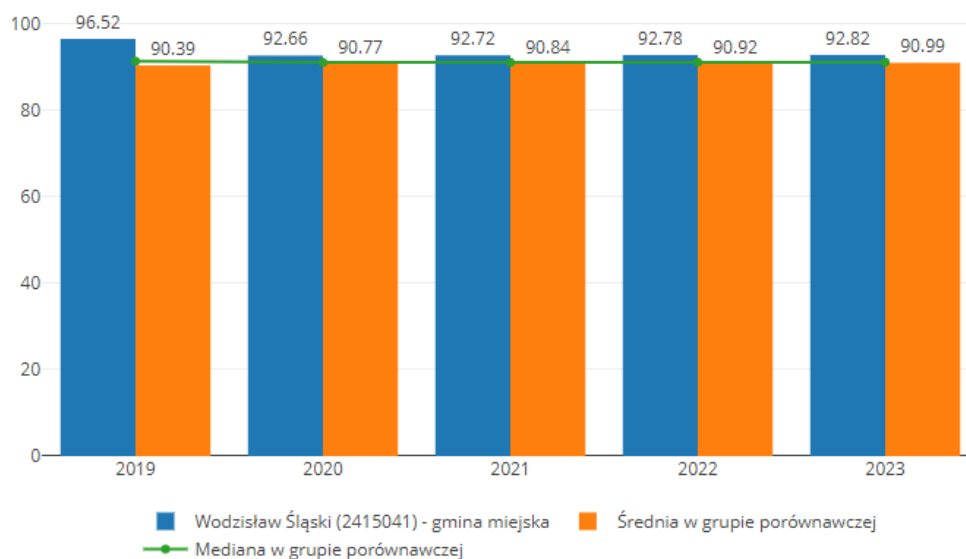
Źródło: opracowanie na podstawie <https://gminy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Natomiast w Wodzisławiu Śląskim występuje względnie korzystna sytuacja w zakresie podaży mieszkań w ujęciu jakościowym, także w zakresie dostępności mieszkań. Wyższa niż średnio w grupie porównawczej jest przeciętna powierzchnia mieszkania i są one relatywnie dobrze wyposażone. Za przeciętne wynagrodzenie można kupić większą powierzchnię mieszkalną niż średnio w grupie porównawczej.

Wykres 9. Przeciętna powierzchnia mieszkania

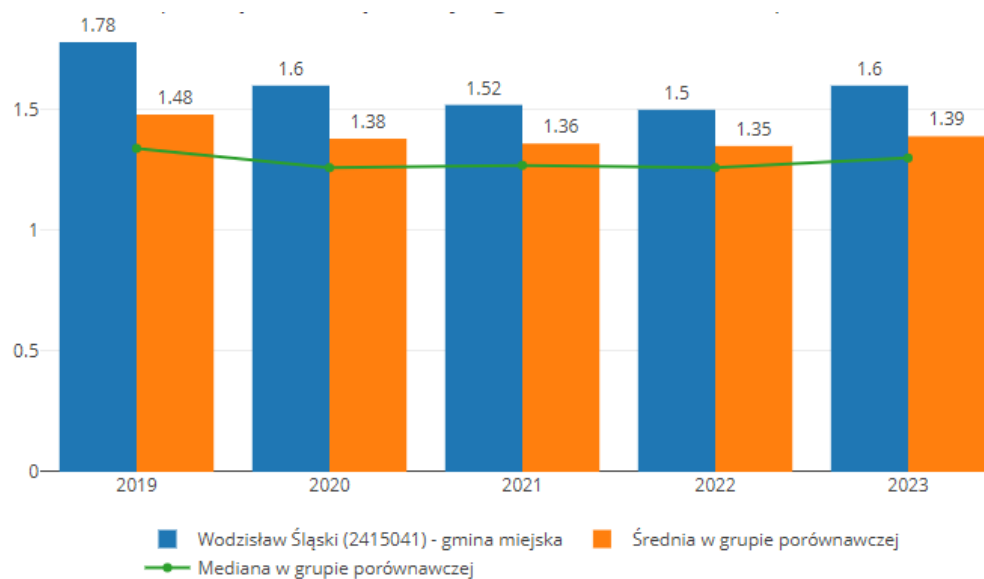
Źródło: opracowanie na podstawie <https://gminy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Wykres 10. Odsetek mieszkań z centralnym ogrzewaniem



Źródło: opracowanie na podstawie <https://gminy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Wykres 11. Powierzchnia mieszkania, jaka można kupić za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (dane powiatowe)



Źródło: opracowanie na podstawie <https://gminy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 04.06.2025 r.).

Podsumowując należy zauważyć, iż sytuacja mieszkaniowa w Wodzisławiu Śląskim jest niekorzystna zarówno na tle grupy porównawczej, jak i referencyjnej. Zbyt mały jest zasób mieszkaniowy, zbyt mało powstaje nowej powierzchni mieszkaniowej i w efekcie jest niewielki obrót mieszkaniami.

Wydaje się, że problem nie leży po stronie popytowej (małe zapotrzebowanie na mieszkania), gdyż Wodzisław Śląski charakteryzuje się nieznacznie lepszą niż przeciętna w grupie porównawczej sytuacją demograficzną (przeciętny przyrost naturalny; mniej ujemna migracja, szczególnie osób młodych) oraz sytuacja dochodowa mieszkańców także wydaje się być co najmniej nie gorsza niż w grupie porównawczej (przeciętne wynagrodzenie, dochody z pit i zapotrzebowanie na wsparcie w ramach pomocy społecznej). Po stronie

popytowej jedyną słabością jest niezadawalający poziom usług (m.in. edukacyjnych i wychowawczych – Obszar 5 Monitora Rozwoju Lokalnego). Zatem prawdopodobnie przyczyn niskiej podaży mieszkań należy szukać po stronie podażowej – niskim zainteresowaniu inwestorów, które może wynikać z niewystarczającej podaży terenów pod budownictwo mieszkaniowe, zbyt restrykcyjnych zapisów w planach miejscowych lub ogólnie złej atmosfery do inwestowania.

OGÓLNA OCENA ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZADAŃ UŻYTECZNOŚCI Z ZAKRESU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem stanowi jedno z wielu zadań użyteczności publicznej, którego realizacja wiąże się z wydatkowaniem środków pieniężnych z budżetu Miasta. Praktycznie każda jednostka samorządu terytorialnego (JST) w Polsce przeciwdziała ograniczonej ilości środków pieniężnych postawionych do jej dyspozycji w przestrzeni nieograniczonych, narastających i zmieniających się potrzeb wspólnoty lokalnej. W związku z tym koniecznym pozostaje optymalizacja nie tylko wydatków dotyczących sposobu wykonywania określonego rodzaju zadań publicznych, lecz również maksymalizacja źródeł finansowania samodzielności finansowej jednostki samorządu terytorialnego, do których można zaliczyć:

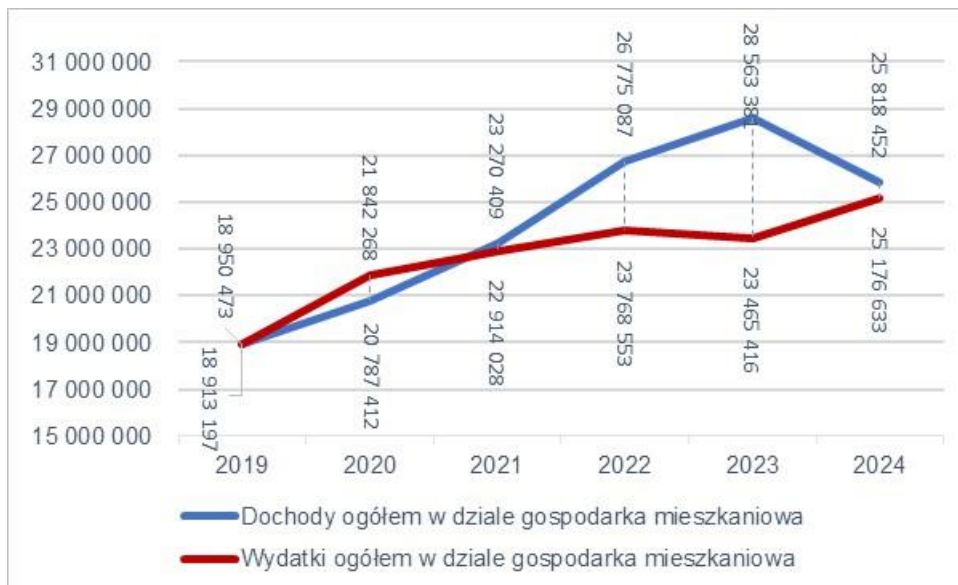
- wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych,
- wpływy z czynszów z najmu lokali użytkowych,
- wpływy z odszkodowań,
- wpływy z wynagrodzeń za zajmowany lokal bez tytułu prawnego,
- kredyty,
- dotacje pozyskiwane ze źródeł zewnętrznych,
- inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Należy jednak podkreślić, że **priorytetem w każdym kolejnym okresie programowania wieloletniej (pięcioletniej) polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta** (lata: 2015-2019, 2020-2024 oraz 2025-2029) **jest wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków**. Zbilansowanie wpływów i wydatków wiążących się z finansowaniem utrzymania, modernizacji i rozwoju komunalnej infrastruktury mieszkaniowej jest niezwykle trudnym wyzwaniem dla każdego samorządu terytorialnego.

W przypadku Wodzisławia Śląskiego w odniesieniu do dochodów ogółem i wydatków ogółem w dziale gospodarki mieszkaniowej (dział 700 według klasyfikacji budżetowej) należy stwierdzić, że zagwarantowana jest nadwyżka dochodów nad wydatkami dotyczącymi tak gospodarki mieszkaniowej, jak i gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (grunty, budynki i lokale, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy). Nadwyżka ta występuje w latach 2021-2024 (w latach 2019 i 2020 wystąpił deficyt w zakresie działu gospodarki mieszkaniowej), jednakże największa różnica wpływów nad wydatkami miała miejsce w latach 2022 i 2023, a więc w okresie intensywnego wzrostu obrotu i cen transakcji na rynku nieruchomości, w szczególności na rynku komercyjnym nieruchomości. **Lata 2022-2023 to także okres, w którym Miasto dokonało zwiększonej prywatyzacji chociażby lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.** W 2024 r.

wyraźnie zmniejszyła się nadwyżka w dziale dotyczącym gospodarki mieszkaniowej wskutek zwiększenia wydatków oraz zmniejszenia wpływów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Miasta. **Tym samym należy mieć na uwadze, że skutkiem działań związanych z prywatyzacją zasobów mieszkaniowych będzie stopniowe „wysychanie” źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, jakim były wpływy z czynszów i najmu lokali. W konsekwencji zadania z tego obszaru w przyszłości mogą być finansowane w jeszcze większym stopniu z innych źródeł dochodów własnych niż pochodzących z gospodarki mieszkaniowej.** Szczegółowe informacje prezentuje wykres na kolejnej stronie.

Wykres 12. Dochody i wydatki ogółem w dziale gospodarka mieszkaniowa Miasta w latach 2019-2024 [w PLN]



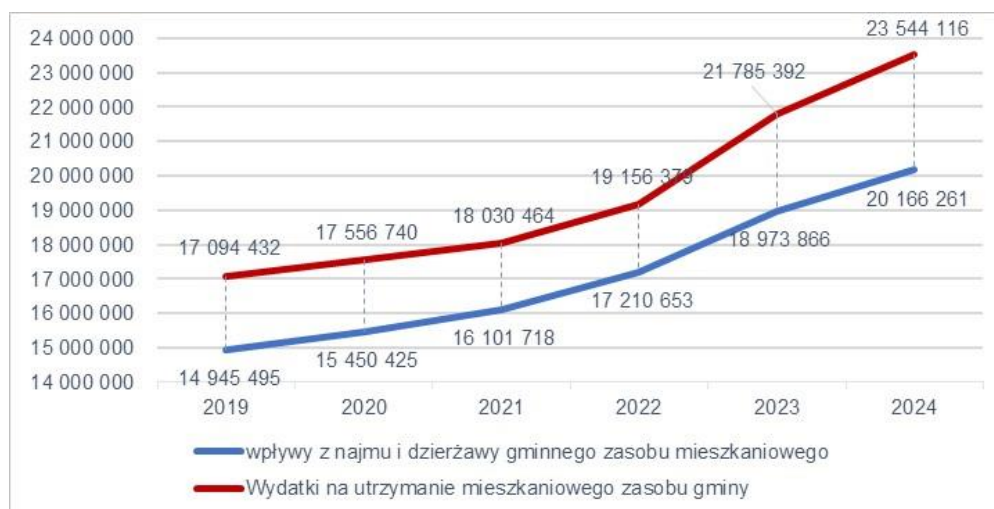
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024.

W strukturze finansowania zadań w przedmiocie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez Miasto ważnym jest wspomniane zrównoważenie dochodów i wydatków przede wszystkim dotyczących bieżącego utrzymania, w tym remontów, gminnego zasobu mieszkaniowego. W latach 2019-2024 wpływy z najmu i dzierżawy gminnego zasobu mieszkaniowego zabezpieczają środki pieniężne na pokrycie wydatków bieżących na ten zasób na poziomie od 85,65% w 2024 r. do 89,84% w 2022 r.⁴. Na podstawie analizy wykresów poniżej można stwierdzić, że **do 2023 r. polityka czynszowa prowadzona przez Miasto w zakresie gminnego zasobu mieszkaniowego była ukierunkowana na minimalizowanie deficytu stanowiącego nadwyżkę wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego nad wpływami z tytułu najmu i dzierżawy gminnego zasobu mieszkaniowego.** W latach 2023 i 2024 dynamika zwiększenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego była większa w porównaniu do zwiększenia wpływów z najmu i dzierżawy gminnego zasobu

⁴ W 2023 r. władze Miasta ustaliły nową zwiększoną stawkę czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Stawka bazowa czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego została zwiększona z 5,63 zł do 6,44 zł (wzrost stawki bazowej o 14,39 p.p.).

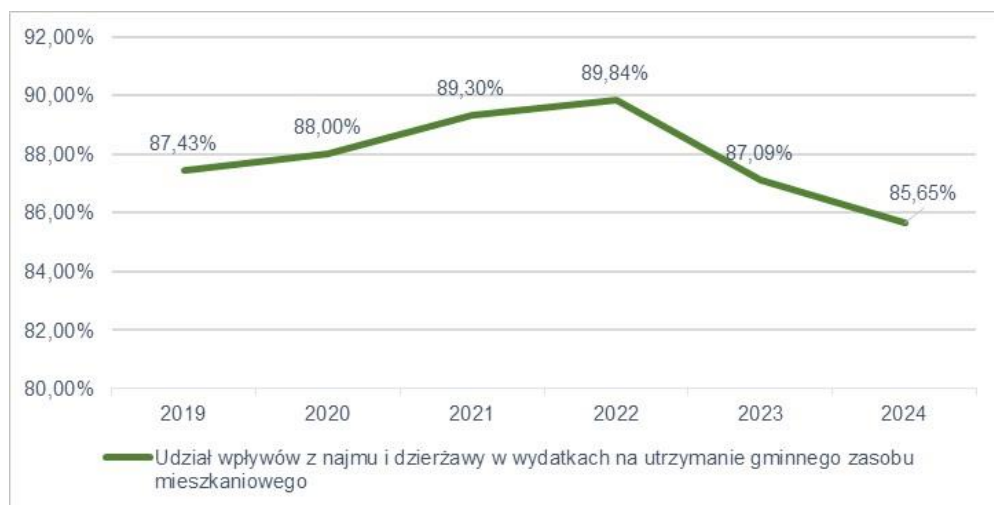
mieszkaniowego. W tej sytuacji należy zauważyć, iż **Miasto nie w pełni zrealizowało priorytet zrównoważenia struktury dochodów i wydatków.**

Wykres 13. Wpływy z najmu i dzierżawy oraz wydatki na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2019-2024 [w PLN]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024.

Wykres 14. Udział wpływów z najmu i dzierżawy w wydatkach na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2019-2024



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024

Ponadto w latach 2023 i 2024 poziom pokrycia wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z wpływów z najmu i dzierżawy tego zasobu był niższy w stosunku do wartości z 2019 r., a więc z końcem poprzedniego okresu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta (lata 2015-2019) stanowiącym podstawę do prognozowania w okresie kolejnego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta (lata 2020-2024). Należy też wskazać, że 2020 r. to szczególny rok ze względu na uwarunkowania społeczno-gospodarcze kształtowane przez okres pandemii zakaźnej choroby COVID-19 wywołanej przez koronawirusa SARS-CoV-2, np. czasowo wstrzymane postępowania administracyjne, wprowadzane obniżki i zwolnienia z czynszów najmu i

dzierżawy. Taki stan rzeczy wskazuje na **konieczność podjęcia działań przez władze Wodzisławia Śląskiego polegających na zwiększeniu stałych wpływów z najmu i dzierżawy gminnego zasobu mieszkaniowego w celu zrównoważenia wpływów i wydatków dotyczących gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Działanie te mogą wiązać się ze zwiększeniem stawki bazowej czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego czy też wprowadzeniem nowych zasad polityki czynszowej Miasta**, tj. warunki obniżenia stawek czynszu i czynniki podwyższające stawki czynszu. Implementacja nowych rozwiązań prowadzących do optymalizacji finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta jest istotna ze względu na tempo i skalę zmian czynników kształtujących ceny towarów i usług na rynku, np. zwiększenie kosztów zużycia energii, zwiększenie minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Aktualna polityka czynszowa Miasta jest określona w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2025-2029. Główne założenia polityki są zbliżone do tych określonych w okresie programowania przypadającym na lata 2020-2024. Istotą kształtowania polityki czynszowej jest zapewnienie należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych. Władze Wodzisławia Śląskiego za cel postawiły działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzające do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. W ramach tejże polityki Prezydent Wodzisławia Śląskiego ustala stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego mieszkaniowego zasobu Miasta, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających. W wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach w celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami czynszu najmu lokali mieszkalnych. Stąd też weryfikacja stawek czynszu za najem lokalu mieszkalnego oraz wprowadzenie zmian w tym zakresie jest uzasadnione w perspektywie programu do 2029 r., pomimo założenia podwyższania stawki czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Tabela poniżej prezentuje zestawienie porównawcze stawek czynszu najmu za lokal mieszkalny gmin z grupy referencyjnej względem Miasta.

Tabela 3. Stawki czynszu najmu za lokal mieszkalny w zasobie Miasta i gmin grupy referencyjnej

Grupa referencyjna	Stawki czynszu najmu za lokal mieszkalny				
	komunalny		socjalny		termin obowiązywania
	od	do	od	do	
Wodzisław Śląski	6,44 zł	-	3,00 zł	-	od 2023 r.
Cieszyn	6,68 zł	10,28 zł	0,69 zł	2,65 zł	od 2024 r.
Czechowice-Dziedzice	6,50 zł	-	1,80 zł	2,20 zł	od 2024 r.
Czeladź	8,50 zł	-	2,90 zł	-	od 2024 r.
Oświęcim	6,67 zł	10,30 zł	2,16 zł	-	od 2023 r.
Racibórz	4,00 zł	9,12 zł	2,00 zł	-	od 2020 r.
średnia	6,47 zł	9,90 zł	2,09 zł	2,43 zł	

Grupa referen- cyjna	Stawki czynszu najmu za lokal mieszkalny				
	komunalny		socjalny		termin obo- wiązywania
	od	do	od	do	
mediana	6,59 zł	10,28 zł	2,08 zł	2,43 zł	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych publicznie przez gminy grupy referen-
cyjnej.

Stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisław Śląski (6,44 zł) jest zbliżona do średniej stawki bazowej ustalonej dla gmin z grupy referencyjnej (6,47 zł). Zgodnie z polityką czynszową Miasta minimalna stawka czynszu za najem lokalu mieszkalnego, po zastosowaniu parametrów czynników obniżających (maksymalna możliwa obniżka o 11%), wynosi 5,73 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu. Z kolei stawka maksymalna czynszu najmu za lokal mieszkalny wynosi 8,31 zł (maksymalna możliwa podwyżka o 29%). Niezbędnym w tej sytuacji byłaby pogłębiona analiza stawek bazowych czynszu za najem lokali mieszkalnych ustalona w Mieście, jak i w gminach grupy referencyjnej w porównaniu do wielkości i struktury zasobu mieszkaniowego każdego z samorządów terytorialnych. Niemniej jednak warto podkreślić, że **stawka bazowa czynszu najmu w Wodzisławiu Śląskim, po Raciborzu, jest najniższa spośród jednostek grupy referencyjnej, co stanowi o podstawie do rozważenia zwiększenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych.**

Tabela 4. Źródła (główne) finansowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2019-2024 [w PLN]

Źródła finansowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wpływy bieżące ogółem z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym:	15 012 607	15 511 382	16 168 924	17 295 862	19 087 727	20 303 805
wpływy z najmu i dzierżawy gminnego zasobu mieszkaniowego	14 945 495	15 450 425	16 101 718	17 210 653	18 973 866	20 166 261
wpływy z pozostałych odsetek	43 991	40 909	34 324	54 012	70 353	83 300
wpływy z tytułu kar i odszkodowań wynikających z umów	6 953	14 553	21 693	10 487	14 266	33 447
wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej i kosztów upomnień	16 169	5 496	11 189	20 709	20 714	20 797
wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych					8 529	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024.

Podstawowym źródłem finansowania utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta są wpływy z najmu i dzierżawy gminnego zasobu mieszkaniowego (ponad 99% udziału w strukturze głównych źródeł finansowania gospodarki zasobem mieszkaniowym). Wpływy z tytułu czynszu najmu i dzierżawy gminnego zasobu mieszkaniowego Miasta zwiększyły się o 34,93% w 2024 r. w porównaniu do 2019 r. Niestety wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w analogicznym okresie zwiększyły się o 37,73%. Stąd też tak istotne jest kształtowanie odpowiedniej polityki czynszowej w celu zrównoważenia lub próby zrównoważenia dochodów i wydatków obejmujących gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Tabela 5. Udział (głównych) źródeł finansowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2019-2024

Źródła finansowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wpływy bieżące ogółem z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym:	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
wpływy z najmu i dzierżawy gminnego zasobu mieszkaniowego	99,55%	99,61%	99,58%	99,51%	99,40%	99,32%
wpływy z pozostałych odsetek	0,29%	0,26%	0,21%	0,31%	0,37%	0,41%
wpływy z tytułu kar i odszkodowań wynikających z umów	0,05%	0,09%	0,13%	0,06%	0,07%	0,16%
wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej i kosztów upomnień	0,11%	0,04%	0,07%	0,12%	0,11%	0,10%
wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych					0,04%	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024.

W tabeli poniżej jest przedstawione bilansowanie (równoważenie) gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta w latach 2019-2024. Na podstawie informacji wynikających z tabeli można stwierdzić, że Miasto równoważy (nie w sposób bezpośredni na co nie pozwalają reguły gospodarki finansowej samorządów) nadwyżkę bieżących wydatków nad wpływami w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez wpływy w dziale gospodarka mieszkaniowa (dział 700) w latach 2021-2024. **Taka sytuacja wskazuje na finansowanie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym remontów, z wpływów wynikających z dochodów z mienia (grunty i budynki), w szczególności z prywatyzacji lokali mieszkalnych czy też sprzedaży gruntów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.** Zatem należy wskazać, że **Miasto w części wyżywa się środków pieniężnych na realizację innego działania, poza zrównoważeniem wpływów i wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej, mającego na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Wodzisławia Śląskiego w wyniku zwiększenia zasobu lokali komunalnych poprzez budownictwo nowych mieszkań.**

Tabela 6. Bilansowanie prowadzonej przez Miasto gospodarki zasobem mieszkaniowym w latach 2019-2024 [w PLN]

Źródła finansowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wpływy bieżące ogółem z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	15 012 607	15 511 382	16 168 924	17 295 862	19 087 727	20 303 805
Wydatki bieżące ogółem na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	17 094 432	17 556 740	18 030 464	19 156 379	21 785 392	23 544 116

Źródła finansowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wydatki bieżące ogółem na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy wymagające pokrycia z innych źródeł	- 2 081 826	- 2 045 358	- 1 861 539	- 1 860 518	- 2 697 665	- 3 240 311
Wynik na działalności w zakresie gospodarki mieszkaniowej (dział 700) z wyłączeniem wpływów i wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	2 081 826	990 502	2 217 921	4 867 052	7 957 352	3 891 130
Wydatki bieżące ogółem na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy wymagające pokrycia z innych źródeł niż gospodarka mieszkaniowa (dział 700)		- 1 054 856				
Nadwyżka w zakresie gospodarki mieszkaniowej (dział 700)	-	- 1 054 856	356 381	3 006 534	5 259 686	650 819

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024.

Racjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta poprzez zwiększenie zasobu lokali komunalnych wskutek budowy nowych mieszkań winno opierać się na wpływach ze sprzedaży nieruchomości, w tym prywatyzacji lokali mieszkalnych oraz sprzedaży nieruchomości (nie tylko na cele mieszkaniowe). W przypadku Wodzisławia Śląskiego, jak już wskazano w raporcie, **wpływy ze sprzedaży nieruchomości wiążących się z kształtowaniem polityki mieszkaniowej nie były przeznaczane na finansowanie odtworzenia i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019-2024**. W części wpływy te pokrywały bieżące potrzeby wiążące się z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, z kolei w pozostałym zakresie stanowiły źródło finansowania innych zadań Miasta. Nie można nie zauważyć, że w latach 2019-2024 łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i wpływy ze sprzedaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wyniosły ponad 17,2 mln zł. Taka kwota zabezpieczona w budżecie Miasta w latach 2023 i 2024 na wydatki związane z budową nowych mieszkań pozwoliłaby na wybudowanie 58 mieszkań komunalnych o powierzchni użytkowej 45m² przy założeniu, że cena za 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania wynosi 6.563 zł⁵. W tabeli poniżej są przedstawione źródła finansowania odtworzenia i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy wraz ze wskazaniem możliwego sposobu ich przeznaczenia w latach 2019-2024.

Tabela 7. Źródła finansowania odtworzenia i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy i kierunki ich wykorzystania przez Miasto w latach 2019-2024 [w PLN]

Źródła finansowania odtworzenia i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości wiążących się z kształtowaniem polityki mieszkaniowej w gminie, w tym:	671 499	3 170 184	2 240 527	2 775 696	4 989 596	3 371 011
Wpływ ze sprzedaży lokali mieszkalnych	584 538	1 309 858	1 978 401	2 257 798	4 545 281	3 249 267

⁵ Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania ogłoszona przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Polsce za cztery kolejne kwartały w latach 2023 i 2024.

Źródła finansowania odtworzenia i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wpływy ze sprzedaży gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe	86 961	1 860 326	262 125	517 898	444 315	121 745
Wydatki bieżące ogółem na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy wymagające pokrycia z innych źródeł	- 2 081 826	- 2 045 358	- 1 861 539	- 1 860 518	- 2 697 665	- 3 240 311
Nadwyżka w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z możliwością przeznaczenia na odtworzenie i rozwój gminnego budownictwa mieszkaniowego	- 1 410 326	1 124 826	378 987	915 178	2 291 931	130 700

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024 oraz informacji i danych przygotowanych przez Urząd Miasta.

W zakresie oceny źródeł finansowania rozwoju gminnego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2019-2024, a więc budowy nowych budynków z przeznaczeniem na funkcje mieszkalne (lokale komunalne) lub modernizacji budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego podstawowe informacje prezentuje tabela poniżej. Aspekty, na które należy zwrócić uwagę to fakt ustalania wartości rynkowej lokali mieszkalnych (cena powierzchni m² sprzedanych lokali mieszkalnych przed uwzględnieniem bonifikaty) zgodnie ze średnią ceną powierzchni m² lokali mieszkalnych na rynku komercyjnym (wtórny rynek) w latach 2019-2024. Ponadto, udział utraconych przez Miasto korzyści z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z uwzględnieniem bonifikaty od wartości rynkowej lokali mieszkalnych⁶ wyniósł od 46,66% w 2019 r. do 71,87% w 2021 r. W latach 2019-2024 Miasto wskutek zastosowania bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych utraciło wpływy do budżetu w kwocie 29,2 mln zł. Niemniej jednak prawdopodobnie zastosowanie wysokich stawek procentowych bonifikaty wpłynęło na skalę prywatyzacji lokali mieszkalnych z zasobu Miasta w latach 2020-2024. Spośród 273 sprzedanych lokali komunalnych 209 lokali (76,56% wszystkich sprzedanych lokali mieszkalnych) zostało zbytych przy uwzględnieniu ponad 60% bonifikaty od ustalonej wartości rynkowej lokalu.

Tabela 8. Ocena gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta ze względu na wpływy z prywatyzacji mienia w latach 2019-2024 [w PLN]

Źródła finansowania odtworzenia i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	584 538	1 309 858	1 978 401	2 257 798	4 545 281	3 249 267
Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych (w m ²)	517	1 766	2 329	1 725	3 841	2 624
Cena powierzchni m ² sprzedanych lokali mieszkalnych (po uwzględnieniu bonifikaty)	1 130	742	850	1 309	1 183	1 238
Wartość rynkowa sprzedanych lokali mieszkalnych	1 095 920	4 359 033	7 033 159	6 458 592	14 422 496	9 755 365

⁶ Zasady bezprzetargowej sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom oraz określania warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych od ceny sprzedaży ustaliła w formie uchwały nr XIV/112/19 Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego w dniu 25 października 2019 r. na okres od 1 stycznia 2020 r. do 8 maja 2025 r. Od 9 maja 2025 r. obowiązują zasady określone w uchwale nr XIII/195/25 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z 16 kwietnia 2025 r.

Źródła finansowania odtworzenia i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cena powierzchni m ² sprzedanych lokali mieszkalnych (przed uwzględnieniem bonifikaty)	2 118	2 468	3 020	3 744	3 755	3 717
Cena powierzchni m ² lokali mieszkalnych na rynku komercyjnym (wtórnym)	2 649	2 650	3 070	3 479	3 740	b.d.
Utracone korzyści z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych z uwzględnieniem bonifikaty	511 382	3 049 175	5 054 758	4 200 794	9 877 215	6 506 098
Udział utraconych korzyści z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych z uwzględnieniem bonifikaty w wartości rynkowej lokali mieszkalnych	46,66%	69,95%	71,87%	65,04%	68,48%	66,69%
Wpływy ze sprzedaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe	86 961	1 860 326	262 125	517 898	444 315	121 745
Powierzchnia sprzedanych gruntów (w m ²)	1 183	20 584	4 209	5 236	4 106	1 025
Cena powierzchni m ² sprzedanych gruntów	74	90	62	99	108	119

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024 oraz informacji i danych przygotowanych przez Urząd Miasta

Nie można także nie wskazać, że w przypadku prawie 40% sprzedanych lokali mieszkalnych w latach 2020-2024 została udzielona bonifikata przy sprzedaży w wysokości ponad 75% wartości rynkowej lokalu mieszkalnego. W sytuacji, gdy taka liczba lokali mieszkalnych (107 lokali mieszkalnych z 273 lokali mieszkalnych) została sprzedana za 25% i mniej wartości rynkowej danego lokalu mieszkalnego należy podkreślić, iż osiągnięcie prognozowanego poziomu prywatyzacji w latach 2020-2024 (łączna prognozowana liczba sprzedaży lokali mieszkalnych wynosi 250 lokali) nie jest zjawiskiem szczególnym. Ocena zasadności takiego działania wymaga pogłębionej analizy i nie stanowi przedmiotu oceny w raporcie na większym poziomie szczegółowości. Niemniej jednak dopuszczenie do uzyskania maksymalnie 80% bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz jego najemcy w latach 2020-2025 (do 8 maja) można ocenić jako agresywną politykę prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Miasta. Racjonalizacja działań w tym zakresie została podjęta przez Radę Miejską Wodzisławia Śląskiego, która na mocy nowo podjętej uchwały (obowiązuje od 9 maja 2025 r.) ograniczyła wysokość bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy do 30%. Taki zwrot w polityce udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, gdy ceny wartości rynkowej lokali mieszkalnych są znacznie większe niż w 2020 r. i dalej zwiększają swoją wartość, zapewne wpłynie na zmniejszenia skali prywatyzacji lokali mieszkalnych z zasobu Miasta w kolejnych latach.

Skala prywatyzacji lokali mieszkalnych w latach 2020-2024 nie przyczyniła się do istotnej zmiany struktury gminnego zasobu mieszkaniowego, a także nie wpłynęła na racjonalizację wydatków związanych z utrzymaniem tego zasobu, tj. zrównoważenie dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Tabela 9. Udzielona bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych Miasta na rzecz ich najemców w latach 2020-2024

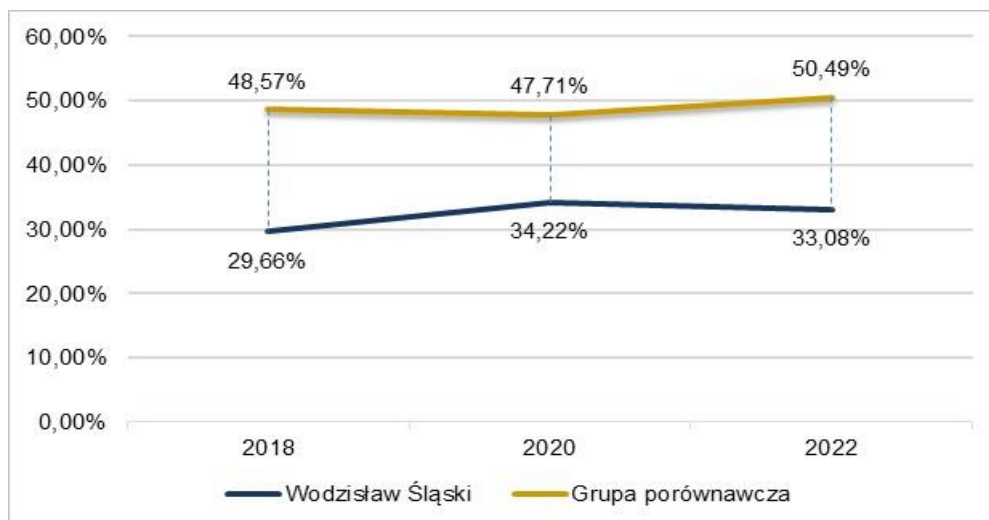
Udzielona bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców	Lata					Razem	Udział stawki udzielonej bonifikaty w liczbie sprzedanych lokali
	2020	2021	2022	2023	2024		
do 10,00%	-	-	-	-	-	-	-
od 10,01% do 25,00%	1	1	1	2	2	7	2,56%

Udzielona bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców	Lata					Razem	Udział stawki udzielonej bonifikaty w liczbie sprzedanych lokali
	2020	2021	2022	2023	2024		
od 25,01% do 50,00%	5	5	8	12	8	38	13,92%
od 50,01% do 60,00%	2	4	1	7	5	19	6,96%
od 60,01% do 75,00%	14	14	13	36	25	102	37,36%
powyżej 75,00%	16	28	16	29	18	107	39,19%
Razem	38	52	39	86	58	273	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji i danych przygotowanych przez Urząd Miasta.

W kontekście kształtowania się źródeł finansowania gospodarki zasobem mieszkaniowego Miasta istotne jest wskazanie na odsetek zadłużonych lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Miasta. Wykres poniżej prezentuje udział zadłużonych lokali mieszkalnych w zasobie Miasta w latach 2018, 2020 i 2022 (ograniczone dane w zakresie statystyki publicznej). Na podstawie informacji prezentowanych na wykresie można wskazać, że 2020 r. ze względu na sytuację epidemiologiczną (pandemia COVID-19) i zaistniałe w związku z tym różnego rodzaju ulgi dla mieszkańców poziom zadłużonych lokali mieszkalnych zwiększył się w porównaniu do 2018 r. (zwiększenie o 4,56 p.p.). Jednocześnie po 2020 r. odsetek zadłużonych lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Miasta zmniejszył się o 1,14 p.p. W latach 2020-2022 było zadłużonych ponad 30% wszystkich lokali mieszkalnych zasobu Miasta (według danych z 2022 r.). Działania władz Miasta powinny dalej koncentrować się na określeniu oraz skutecznym wdrożeniu polityki oddłużania najemców lokali mieszkalnych w celu optymalizowania wpływów z tytułu najmu i dzierżawy lokali zasobu mieszkaniowego. Ustalenie polityki ograniczenia zadłużenia lokali mieszkalnych musi być poprzedzone analizą struktury zadłużenia najemców oraz zasobu lokali, które użytkują. Niemniej jednak w stosunku do samorządów wchodzących w skład grupy porównawczej jedynie Gniezno (udział zadłużonych lokali wynosi 24,48% w 2022 r.), Racibórz (udział zadłużonych lokali wynosi 8,97% w 2022 r.) i Mielec (udział zadłużonych lokali wynosi 15,15% w 2022 r.) posiadają w zasobie mniejszy od Wodzisławia Śląskiego udział zadłużonych lokali mieszkalnych względem całego zasobu mieszkaniowego.

Wykres 15. Odsetek zadłużonych lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Miasta w latach 2018, 2020 i 2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://gminy.monitorrozwoju.pl/> (dostęp: 01.06.2025 r.).

Podsumowując ogólną analizę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w przedmiocie gminnego zasobu mieszkaniowego należy zauważyć, że Wodzisław Śląski nie w pełni realizuje priorytet zrównoważenia struktury dochodów i wydatków. Ponadto, niezbędnym będzie podjęcie działań, poprzedzonych pogłębionymi analizami, w zakresie:

- polityki czynszowej prowadzonej przez Miasto w zakresie gminnego zasobu mieszkaniowego ukierunkowanej na minimalizowanie deficytu stanowiącego nadwyżkę wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego nad wpływami z tytułu najmu i dzierżawy gminnego zasobu mieszkaniowego,
- wdrożenia polityki oddłużania najemców lokali mieszkalnych w celu optymalizowania wpływów z tytułu najmu i dzierżawy lokali zasobu mieszkaniowego przy kontynuacji już i tak skutecznej procedury egzekucji cywilno-prawnej należności z najmu i dzierżawy,
- wygospodarowania środków pieniężnych z przeznaczeniem na finansowanie odtworzenia i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy,
- monitorowania wprowadzonej w 2025 r. polityki udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego ze względu na znaczne ograniczenie wysokości stawek procentowych od ceny sprzedaży (wartości rynkowej) w porównaniu do okresu od 1 stycznia 2020 r. do 8 maja 2025 r.

OGÓLNA OCENA STRUKTURY WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ ZADAŃ Z ZAKRESU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Wydatki wiążące się z utrzymaniem przez Miasto zasobu mieszkaniowego obejmują koszty wynikające z podejmowanych decyzji w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Na koszty funkcjonowania mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach składają się:

- koszty bieżącej eksploatacji (utrzymania),
- koszty bieżących remontów,
- koszty modernizacji (inwestycje),
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- fundusz remontowy.

W ramach przyjętego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta wydatki na planowane remonty, modernizacje, inwestycje, bieżące utrzymanie oraz konserwację mogą być realizowane w przedmiocie:

- budynków, gdzie Miasto jest 100% właścicielem, samoistnym posiadaczem, bądź będących własnością Domaro Sp. z o.o. – do wysokości kwot przyjętych w budżecie Miasta danego roku z przeznaczeniem na ten cel, środków przekazanych do Domaro Sp. z o.o. w ramach czynności zarządzania, bądź środków finansowych wypracowanych z bieżącej działalności przez Domaro Sp. z o.o.
- budynków stanowiących współwłasność Miasta (partycypacja) – w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, z kolei każdego roku, w oparciu o potrzeby oraz możliwości finansowe zarządca ww. budynków przygotowuje plan gospodarczy, który jest zatwierdzany przez właścicieli do realizacji

Wydatki związane z realizacją zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej są dokonywane przez Miasto z uwzględnieniem możliwości finansowych Miasta (w szczególności wpływów z tytułu najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych). Należy przypomnieć, iż władze Miasta przyjęły jako priorytet zrównoważenie struktury dochodów i wydatków dotyczących gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Wydatki bieżące związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta w latach 2019-2024 prezentuje tabela poniżej.

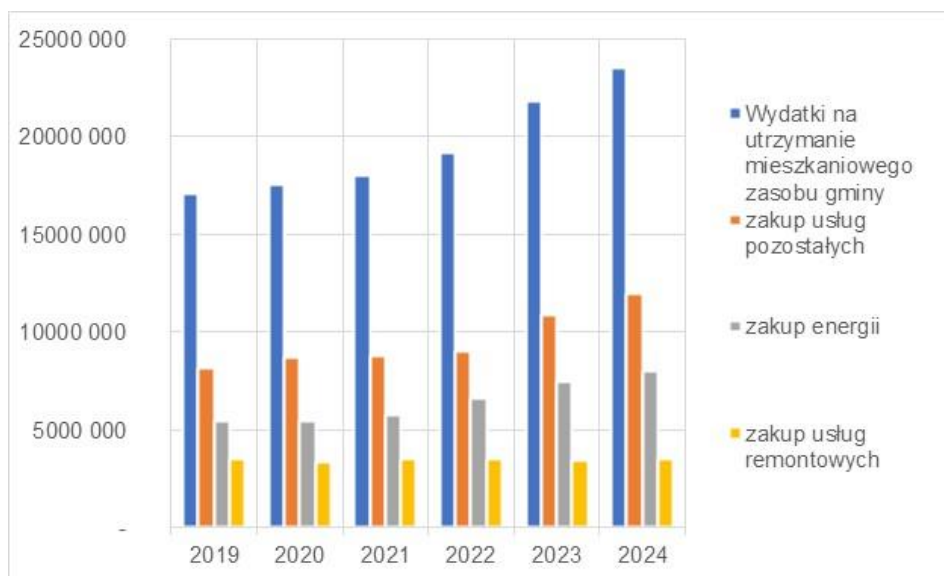
Tabela 10. Wydatki bieżące związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta w latach 2019-2024 [w PLN]

Wydatki bieżące na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy	17 094 432	17 556 740	18 030 464	19 156 379	21 785 392	23 544 116
zakup usług pozostałych	8 143 408	8 729 914	8 763 967	9 057 658	10 873 603	11 990 845
zakup energii	5 421 425	5 441 132	5 763 651	6 608 403	7 454 791	8 024 350
zakup usług remontowych	3 527 215	3 385 246	3 498 747	3 489 616	3 455 575	3 500 055
kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	2 384	449	4 098	702	1 423	28 866

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024 oraz informacji i danych przygotowanych przez Urząd Miasta.

W ramach ogólnej oceny wydatków bieżących na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta należy podkreślić, że wydatki ogółem zwiększyły się o 37,73% (6,46 mln zł) w 2024 r. w porównaniu do 2019 r. Ponadto, w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2024 r. wydatki bieżące ogółem zwiększyły o 34,10%, na co wpływ miały zwiększenie wydatków na zakup usług pozostałych (wzrost o 37,21% przy udziale 54,46% w kwocie wzrostu wydatków) oraz zwiększenie wydatków na zakup energii (wzrost o 44,82% przy udziale 43,14% w kwocie wzrostu wydatków). Wydatki na zakup usług remontowych kształtowały się w kwocie około 3,5 mln zł w każdym roku w latach 2019-2024. Taką sytuację w obszarze wydatków dotyczących gospodarowania przez Miasto zasobem mieszkaniowym w latach 2021-2024 przedstawia wykres poniżej.

Wykres 16. Wydatki bieżące związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta w latach 2019-2024 [w PLN]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2019-2024 oraz informacji i danych przygotowanych przez Urząd Miasta

Priorytetem w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta jest systematyczna poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisławia Śląskiego. Za celowe i konieczne jest uznawane przeprowadzenie napraw głównych, napraw bieżących, konserwacji i remontów w większości budynków stanowiących własność Miasta, będących w samoistnym posiadaniu Miasta, budynków mieszkalnych będących w posiadaniu Domaro Sp. z o.o. oraz współwłasność Miasta (Wspólnoty Mieszkaniowe). Realizacja potrzeb remontowych nieruchomości stanowiących własność Miasta jest szczegółowo określana w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym. Mając na uwadze strukturę wiekową budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne zasobu Miasta, obejmującą 94,53% budynków z okresem użytkowania powyżej 50 lat należy stwierdzić, że praktycznie wszystkie budynki wymagają nakładów finansowych na poprawę estetyki zewnętrznej i wewnętrznej. Biorąc powyższe pod uwagę w przypadku większości inwestycji jest wymagane przygotowanie dokumentacji projektowej wraz z uzgodnieniami konserwatorskimi (28 budynków; 70% wszystkich budynków mieszkaniowego zasobu gminy). Taka sytuacja powoduje, że dodatkowo jest utrudniony proces inwestycyjny oraz często wpływa na zwiększenie kosztów samej inwestycji w związku z dostosowaniem warunków technicznych prac do wymagań określonych przez konserwatora.

Władze Miasta ze względu na ograniczone środki pieniężne postawione do dyspozycji określiły pierwszeństwo w zakresie realizowanych remontów i modernizacji dotyczące:

- usuwania stanów zagrożenia, stanów awaryjnych,
- remontów elementów konstrukcyjnych budynków,
- zapewnienia szczelności pokryć dachowych,
- likwidacji kotłowni i pieców kaflowych,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- termomodernizacji budynków.

Rodzaje przedsięwzięć wymienione jako priorytetowe przy wyborze wykonywanych prac remontowych i modernizacji koncentrują się przede wszystkim na zapewnieniu bezpieczeństwa osób korzystających z budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta, w szczególności najemców lokali mieszkalnych położonych w tych budynkach. Ponadto, ważne są również prace wiążące się z utrzymaniem mienia komunalnego w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz inwestycje wpływające na poprawę środowiska, np. likwidacja pieców kaflowych, termomodernizacja budynków.

Wyniki podstawowej analizy wpływów i kosztów według ich rodzaju w ramach utrzymania lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta przedstawia tabela poniżej.

Tabela 11. Udział wpływów i kosztów według ich rodzaju w ramach utrzymania lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta w latach 2020-2024

Udział wpływów i kosztów według ich rodzaju w ramach utrzymania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy	Lata				
	2020	2021	2022	2023	2024
Udział wpływów z najmu i dzierżawy w wydatkach na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego	88,00%	89,30%	89,84%	87,09%	85,65%
Udział kosztów zakupu usług pozostałych w ramach utrzymania lokali w zasobie mieszkaniowym	49,72%	48,61%	47,28%	49,91%	50,93%
Udział kosztów zakupu energii w ramach utrzymania lokali w zasobie mieszkaniowym	30,99%	31,97%	34,50%	34,22%	34,08%
Udział kosztów zakupu usług remontowych w ramach utrzymania lokali w zasobie mieszkaniowym	19,28%	19,40%	18,22%	15,86%	14,87%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2020-2024 oraz informacji i danych przygotowanych przez Urząd Miasta

Warto podkreślić, iż udział wpływów z najmu i dzierżawy w wydatkach na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego wynosi powyżej 85% w latach 2020-2024 (szereżej na ten temat patrz część dotycząca oceny źródeł finansowania zadań użyteczności z zakresu gospodarki mieszkaniowej). Największym udziałem w strukturze (ponad 50% w latach 2023 i 2024) wydatków bieżących dotyczących utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta odznaczają się wydatki na zakup usług pozostałych. W drugiej kolejności wpływ na wysokość kwoty wydatków bieżących ogółem na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym mają wydatki na zakup energii (ponad 34% w latach 2022-2024). Limit wydatków na zakup usług remontowych kształtuje się na poziomie około 3,5 mln zł w latach 2019-2024. Stała zbliżona kwota wydatków na remonty budynków, w których są położone lokale mieszkalne zasobu mieszkaniowego Miasta powoduje, że przy zwiększających się kwotach na pozostałe rodzaje wydatków, udział kosztów zakupu usług remontowych zmniejsza się w ramach utrzymania lokali w zasobie mieszkaniowym (zmniejszenie udziału z 19,40% w 2021 r. do 14,87% w 2024 r., przy jednoczesnym udziale wydatków na remonty w strukturze wydatków ogółem wynoszącym 14,87% w 2024 r., gdzie w 2019 r. udział ten wynosił 20,63%). Warto podkreślić, że w latach 2019-2024 łączne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i wpływy ze sprzedaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wyniosły ponad 17,2 mln zł⁷.

⁷ Dochody ustalone na podstawie danych przedstawionych przez Urząd Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe za lata 2019-2024.

W przedmiocie ogólnej analizy wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta należy także wskazać na koszty utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym. **Roczny koszt utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta z uwzględnieniem wydatków na usługi remontowe zwiększył się o 49,65% w latach 2020-2024** (zwiększył się o 42,38% w latach 2021-2024). W latach 2021-2024 roczny koszt utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta z wyłączeniem wydatków na usługi remontowe zwiększył się o 50,40%. Jednocześnie w analogicznym okresie roczny koszt utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta z wyłączeniem wydatków na zakup energii zwiększył się o 37,95%. Taka sytuacja wskazuje na konieczność monitorowania wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w celu podejmowania racjonalnych decyzji pozwalających optymalizować wydatki przy dążeniu do maksymalizowania – w granicy rozsądku – wpływów z tytułu najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych. Szczegółowe informacje w zakresie rocznych i miesięcznych kosztów utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta w latach 2020-2024 prezentuje tabela poniżej.

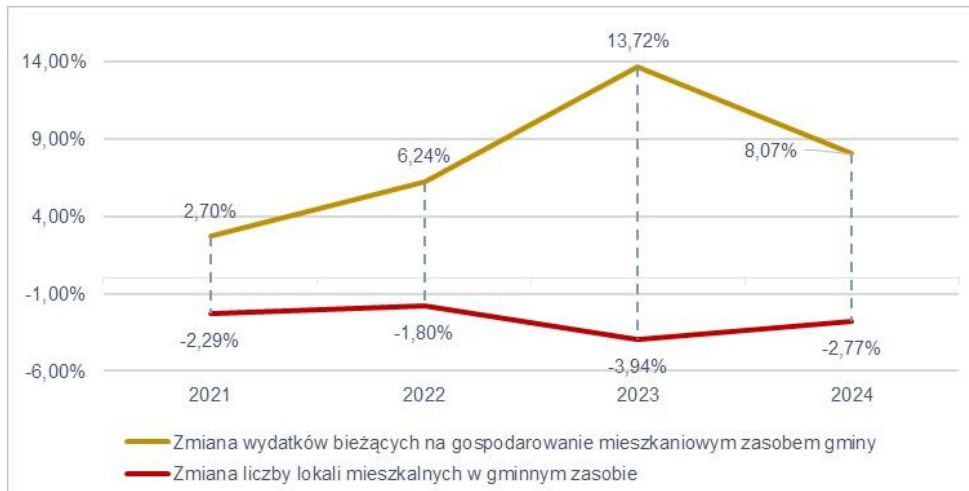
Tabela 12. Koszty utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta w latach 2020-2024 [w PLN]

Koszty utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy	Lata				
	2020	2021	2022	2023	2024
Koszt utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy (rocznie) z uwzględnieniem wydatków na usługi remontowe	7 727	8 122	8 787	10 404	11 564
Koszt utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy (miesięcznie)	644	677	732	867	964
Koszt utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy (rocznie) z wyłączeniem wydatków na zakup usług remontowych	6 237	6 546	7 187	8 753	9 845
Koszt utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy (miesięcznie)	520	545	599	729	820
Koszt utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy (rocznie) z wyłączeniem wydatków na zakup energii	5 333	5 526	5 756	6 844	7 623
Koszt utrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy (miesięcznie)	444	460	480	570	635

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2020-2024 oraz informacji i danych przygotowanych przez Urząd Miasta.

Na potrzeby uzupełnienia ogólnej oceny struktury wydatków związanych z realizacją zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej dokonano analizy relacji zmiany liczby lokali mieszkalnych zasobu Miasta w porównaniu do zmiany wydatków bieżących na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem. Szczegółowe informacje w przedmiocie tejże analizy za lata 2021-2022 prezentuje wykres poniżej.

Wykres 17. Relacja zmiany liczby lokali mieszkalnych zasobu Miasta w porównaniu do zmiany wydatków bieżących na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem w latach 2021-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z sprawozdania z wykonania budżetu Miasta za lata 2021-2024 oraz informacji i danych przygotowanych przez Urząd Miasta

Liczba lokali mieszkalnych zasobu Miasta zmniejsza się z roku na rok w latach 2021-2024 wskutek podejmowanie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości Miasta. Lokal wyłączony z wynajmu podlega sprzedaży w trybie przetargu na wolnym rynku. W analizowanym okresie średnie tempo zmniejszenia liczby stanu lokali mieszkalnych w zasobie Miasta wynosi 2,70%. Jednocześnie wydatki bieżące ogółem na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego zwiększały tempo przyrostu kwoty wydatków z roku na rok w analogicznym okresie. Średnie tempo zwiększenia wydatków na utrzymanie, w tym remonty, lokali mieszkalnych w zasobie Miasta wynosi 7,68%. Ponadto, należy zauważyć, iż zmniejszenie liczby lokali, nawet ponad wartość średniego tempa (2023 r.) zachowuje relacje odwrotnie proporcjonalną do zwiększenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta.

Podsumowując ogólną analizę struktury wydatków związanych z realizacją zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Miasta Wodzisław Śląski warto podkreślić konieczność przeprowadzenia pogłębionej analizy kosztów utrzymania poszczególnych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne zasobu mieszkaniowego. Analiza ta winna obejmować ocenę porównawczą kosztów utrzymania każdego z budynków z podziałem na rodzaje tych kosztów, wpływów z tytułu czynszów najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych (w tym zadłużenia), stanu technicznego budynków wiążącego się z prognozą potencjalnych nakładów na modernizację obiektu w przyszłości oraz strukturę lokatorów (najemców lokali mieszkalnych).

W rezultacie przeprowadzonej analizy będzie możliwe określenie szczegółowej polityki odnoszącej się do każdego z osobna budynków zasobu mieszkaniowego, jak i całego systemu gospodarki mieszkaniowej Wodzisławia Śląskiego.

OGÓLNA OCENA SPOSOBU I STOPNIA REALIZACJI WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANOWYM

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2020-2024 było realizowane na podstawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisław Śląski na lata 2020-2024 ustanowionego w formie uchwały nr XVI/130/19 przez Radę Miejską Wodzisławia Śląskiego w dniu 19 grudnia 2019 r.⁸ Aktualnie polityka gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta jest realizowana zgodnie z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2025-2025 określonym w formie uchwały nr IX/116/24 w dniu 19 grudnia 2024 r.⁹

Ogólna ocena sposobu i stopnia realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym opiera się na weryfikacji sposobu i stopnia wypełnienia postanowień programu na lata 2020-2024 z uwzględnieniem oceny zasobu mieszkaniowego przedstawionej w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2025-2029. Uzupełnienie stanowią informacje i dane przekazane przez Urząd Miasta Wodzisławia Śląskiego, przede wszystkim w zakresie prywatyzacji mienia komunalnego (gruntów i lokali z funkcją mieszkalną).

Zasób mieszkaniowy Miasta liczy ponad 2.000 lokali mieszkalnych w latach 2020-2024. Mieszkaniowy zasób Miasta Wodzisławia Śląskiego tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność:

- Miasta, bądź będących w samoistnym posiadaniu Miasta,
- Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto jest współwłaścicielem,
- Domaro Sp. z o.o., której Miasto powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej
- Innych budynkach, w przypadku lokali nabytych drogą spadku¹⁰.

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta zachodzi m.in. wskutek podejmowania działań określonych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 (aktualnie program obejmuje perspektywę do 2029 r.). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem jest opracowywany cyklicznie co najmniej raz na pięć lat i obejmuje, w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Wodzisławia Śląskiego w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Wodzisławia Śląskiego w kolejnych latach,

⁸ Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2020 r. poz. 242.

⁹ Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2024 r. poz. 9206.

¹⁰ W momencie podejmowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 w strukturze zasobu znajdowały się budynki, w przypadku lokali nabytych w drodze spadku. Miasto nie posiada lokali nabytych drogą spadku położonych w innych budynkach według stanu na 31 grudnia 2023 r.

- wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, koszty ponoszone na realizację zobowiązań wobec wspólnot mieszkaniowych, w których miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Wodzisławia Śląskiego jako dokument o wymiarze strategicznym stanowi formalną podstawę do realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta przy wykorzystaniu składników zasobu mieszkaniowego. W ramach czynności służących wykonywaniu zadania publicznego w obszarze gospodarki mieszkaniowej istotnym są:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony,
- zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony,
- zapewnienie lokali zamiennych.

Założenia i rozwiązania określone w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem kształtują politykę Miasta przy zapewnieniu realizacji celu zachowania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym.

Wykonanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Wodzisławia Śląskiego powierzono Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego, który zarządza lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta podejmowane przez Prezydenta Miasta polega m.in. na:

- utrzymaniu stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie jego użytkowania,
- prowadzeniu gospodarki lokalami,
- kształtowaniu wysokości czynszów i polityki mieszkaniowej,
- podejmowaniu decyzji oraz czynności prawnych i procesowych dotyczących m.in.:
 - zawierania i rozwiązywania umów najmu,
 - przeprowadzeniem eksmisji,
 - zlecaniem prac remontowych,
 - usuwaniem awarii,
 - rozkładaniem spłaty zadłużenia na raty,
 - odraczaniem terminu zapłaty i zawieraniem porozumień.

W okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 nie przewidywano zmian w zarządzaniu lokalami mieszkalnymi (analogicznie w kolejnym okresie programowania na lata 2025-2029).

W ramach ogólnej oceny sposobu i stopnia realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta na lata 2020-2024 uwzględnione takie czynniki, jak:

- struktura wiekowa budynków,
- stan techniczny budynków,

- wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych,
- stan zasobu mieszkaniowego,
- sprzedaż lokali mieszkalnych,
- wpływy i wydatki dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Ocena sposobu i stopnia realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta opiera się o analizę porównawczą między programami na lata 2020-2024 oraz na lata 2025-2029, jak również zestawieniem wielkości prognozowanych z wielkością faktyczną w danym okresie.

Wiek budynków zasobu mieszkaniowego ma bezpośrednie przełożenie na ich stan techniczny. Jak wskazano w ww. programach średniomiesięcznie notowane jest około 300 awarii, na które składają się m.in. awarie instalacji, uszkodzenia i dewastacje. Należy podkreślić, iż **struktura wiekowa budynków zasobu mieszkaniowego Miasta nie zmieniła się w latach 2020-2024, mimo założenia zwiększenia zasobu lokali komunalnych poprzez budownictwo nowych mieszkań**. Budynki zasobu mieszkaniowego z okresem użytkowania powyżej 50 lat stanowią 94,53%, co świadczy o posiadaniu przez Miasto mienia o znacznym stopniu wyeksploatowania, wymagającego coraz większych nie tylko bieżących nakładów na ich utrzymanie, w tym remont, lecz także znacznych nakładów na inwestycje związane z modernizacją obiektów. Informacje o strukturze wiekowej budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne Miasta w latach 2020 i 2024 przedstawia tabela poniżej.

Tabela 13. Struktura wiekowa budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne Miasta w latach 2020 i 2024

Lata budowy (wybudowany)	Lata			
	2020		2024	
	Budynki	Udział w strukturze	Budynki	Udział w strukturze
przed 1919 r.	2	1,56%	2	1,56%
1911 - 1930	4	3,13%	4	3,13%
1931 - 1950	8	6,25%	8	6,25%
1951 - 1960	42	32,81%	42	32,81%
1961 - 1970	65	50,78%	65	50,78%
1971 - 1980	5	3,91%	5	3,91%
po 1980 r.	2	1,56%	2	1,56%
Razem	128	100,00%	128	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 oraz na lata 2025-2029.

Znaczny stopień dekapitalizacji składników zasobu mieszkaniowego ze względu na okres ich użytkowania wpływa na stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych (81 sztuki w 2024 r. oraz 83 sztuki w 2020 r.), w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Miasta Wodzisław Śląski. Stan techniczny tych budynków jest mocno zróżnicowany, na co przekłada się również wysokość stawek funduszy remontowych oraz okres ich płatności. Należy podkreślić, że w 2024 r. w porównaniu do 2020 r. zwiększyła się liczba budynków wymagających bieżącej konserwacji i napraw, pomimo zwiększenia wydatków bieżących na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta, w tym wydatków na remont budynków (wzrost liczby budynków o 18 budynków, wzrost o 81,82%). Z kolei, co zasługuje na wyróżnienie, zmniejszyła się

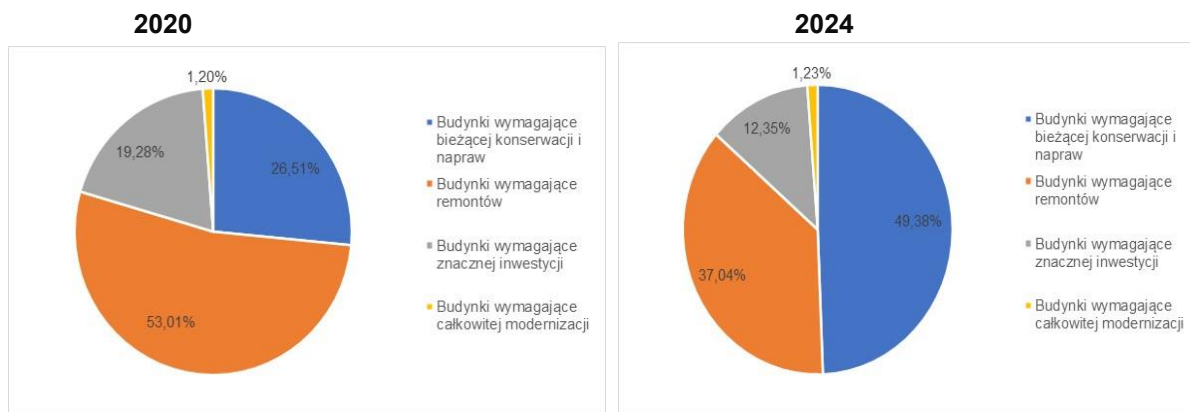
liczba budynków zarówno wymagających remontów (z 44 budynków w 2020 r. do 30 budynków w 2024 r., zmniejszenie o 31,82%), jak i liczba budynków wymagających znacznej inwestycji (z 16 budynków w 2020 r. do 10 budynków w 2024 r., zmniejszenie o 37,5%). Istotny jest fakt, że systematyczne nakłady na remonty budynków zasobu mieszkaniowego podejmowane przez prywatnych właścicieli ze współudziałem Miasta wpłynęły na zmniejszenie udziału w strukturze budynków wspólnot mieszkaniowych budynków wymagających znacznej inwestycji (z 19,28% udziału do 12,32% udziału) oraz budynków wymagających remontów (z 53,01% udziału do 37,04% udziału). Szczegółowe informacje w przedmiocie określenia stanu technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Miasto w latach 2020 i 2024 prezentuje tabela oraz wykres poniżej.

Tabela 14. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Miasto w latach 2020 i 2024

Stan techniczny budynków	Lata			
	2020		2024	
	Budynki	Udział w strukturze	Budynki	Udział w strukturze
Budynki wymagające bieżącej konserwacji i napraw	22	26,51%	40	49,38%
Budynki wymagające remontów	44	53,01%	30	37,04%
Budynki wymagające znacznej inwestycji	16	19,28%	10	12,35%
Budynki wymagające całkowitej modernizacji	1	1,20%	1	1,23%
Razem	83	100,00%	81	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 oraz na lata 2025-2029.

Wykres 18. Struktura stanu technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Miasto w latach 2020 i 2024



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 oraz na lata 2025-2029.

Priorytetem w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta, jak to jest kilkakrotnie podkreślone w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, jest systematyczna poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisławia Śląskiego. W programach na lata 2020-2024 oraz 2025-2029 są określone prognozy stanu technicznego budynków miejskich, będących w samoistnym posiadaniu Miasta oraz spółki Domaro sp. z o.o. W przypadku budynków miejskich, będących w samoistnym posiadaniu Miasta oraz spółki Domaro sp. z o.o. stan techniczny tych budynków jest oceniany jako gorszy w stosunku do stanu technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Wodzisławia

Śląskiego. Należy zauważyć, że zmniejszyła się liczba budynków, których stan techniczny oceniany jest jako bardzo dobry z 15 w okresie programowania na lata 2020-2024 do 3 w programie określonym na lata 2025-2029 (zmniejszenie liczby budynków z oceną bardzo dobrą stanu technicznego o 80%). W strukturze budynków odnotowano również stan techniczny budynków oceniany jako średni (13 budynków) i zły (3 budynki). Stan techniczny łącznie tych 16 budynków pogorszył się w latach 2020-2024. Budynki te wymagają remontów minimum dwóch elementów lub istnieje pilna potrzeba generalnego remontu nieruchomości. Szczegółowe informacje dotyczące prognozy stanu technicznego budynków miejskich, będących w samoistnym posiadaniu Miasta oraz spółki Domaro sp. z o.o. w latach 2020-2024 oraz 2025-2029 prezentuje tabela poniżej.

Tabela 15. Prognoza stanu technicznego budynków miejskich, będących w samoistnym posiadaniu Miasta oraz spółki Domaro sp. z o.o. w latach 2020-2024 oraz 2025-2029

Stan techniczny budynków (ocena) ¹¹	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem			
	2020-2024 (prognoza 2024)		2025-2029 (prognoza 2024)	
	Budynki	Udział w strukturze	Budynki	Udział w strukturze
Bardzo dobry	15	36,59%	3	7,69%
Dobry	26	63,41%	19	48,72%
Średni	0	-	13	33,33%
Zły	0	-	3	7,69%
Bardzo zły	0	-	1 ¹²	2,56%
Razem	41	100,00%	39	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 oraz na lata 2025-2029.

Zakładając systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisławia Śląskiego określoną w wieloletnich programach za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie napraw głównych, napraw bieżących, konserwacji i remontów w większości budynków stanowiących własność Miasta, będących

¹¹ W Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta skala oceny stanu technicznego budynków została określona na podstawie zaleceń z protokołów przeglądów, według następującej klasyfikacji:

- bardzo dobry – wymagane jedynie drobne naprawy konserwacyjne,
- dobry – zachodzi potrzeba remontu jednego elementu oraz drobnych napraw konserwacyjnych,
- średni – konieczność remontów minimum dwóch elementów,
- zły – istnieje pilna potrzeba generalnego remontu nieruchomości,
- bardzo zły – przeznaczone do wyłączenia z eksploatacji i sprzedaży.

¹² Budynek przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 8. Budynek ulega notorycznej degradacji, a lokale mieszkalne usytuowane pod tym adresem zostały wyłączone z oferty najmu z uwagi na zły stan techniczny. Miasto jest w trakcie procedury sprzedaży udziałów w ww. nieruchomości.

w samoistnym posiadaniu Miasta, budynków mieszkalnych będących w posiadaniu Domaro sp. z o.o. oraz współwłasność Miasta (wspólnoty mieszkaniowe).

W przypadku oceny wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2020 i 2024 należy zwrócić uwagę na następujące zmiany:

- zwiększenie udziału lokali mieszkalnych posiadających ogrzewanie centralne (z 92,10% do 95,20% udziału w strukturze źródeł ogrzewania lokali),
- zmniejszenie udziału lokali mieszkalnych posiadających ogrzewanie węglowe (z 3,80% do 0,90% udziału w strukturze źródeł ogrzewania lokali),
- zwiększenie udziału lokali mieszkalnych posiadających instalację gazową (z 85,20% do 95,50% udziału w strukturze wszystkich lokali),
- zwiększenie udziału lokali mieszkalnych posiadających dostęp do łazienki i WC (z 99,40% do 99,50% udziału w strukturze wszystkich lokali),
- zmniejszenie wskutek prywatyzacji lokali mieszkalnych wyposażonych w centralne ogrzewanie oraz centralnie dostarczaną ciepłą wodę użytkową.

Szczegółowe informacje dotyczące wyposażenia techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2020 i 2024 przedstawia tabela poniżej.

Tabela 16. Wyposażenia techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2020 i 2024

Nazwa urządzenia technicznego lokalu mieszkalnego	Lata			
	2020		2024	
	Lokale mieszkalne	Udział w strukturze	Lokale mieszkalne	Udział w strukturze
Ogrzewanie, w tym:	2 380	100,00%	2 094	100,00%
ogrzewanie centralne	2 190	92,10%	1 993	95,20%
ogrzewanie etażowe (elektryczne)	99	4,10%	77	3,60%
ogrzewanie węglowe	91	3,80%	18	0,90%
ogrzewanie gazowe	-	-	6	0,30%
Instalacja elektryczna	2 380	100,00%	2 094	100,00%
Instalacja wodno-kanalizacyjna	2 380	100,00%	2 094	100,00%
Instalacja gazowa	2 029	85,20%	1 999	95,50%
Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	851	35,70%	712	34,00%
Dostęp do łazienki i WC	2 365	99,40%	2 083	99,50%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 oraz na lata 2025-2029.

Ocena realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym w ostatnim elemencie tejże części raportu opiera się o analizę wybranych czynników określających sposób wykonania programu w zakresie wielkości prognozowanych i wielkości faktycznych mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2020-2024. Warto wskazać na ogólną uwagę, która wiąże się z **wystąpieniem odchylenia wielkości planowanych od wielkości rzeczywistych, wynikających z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta**. Taki stan pozwala stwierdzić, że **Miasto nie**

realizowało w pełni postanowień programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2020-2024. Szczegółowe informacje dotyczące oceny wybranych czynników określających sposób i stopień realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2020-2024 prezentuje tabela poniżej.

Tabela 17. Ocena wybranych czynników określających sposób i stopień realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2020-2024

Wyszczególnienie		Lata				
		2020	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu	Planowana	2310	2260	2210	2160	2110
	Faktyczna	2272	2220	2180	2094	2036
	Odchylenia	-38	-40	-30	-66	-74
Liczba sprzedanych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu	Planowana	50	50	50	50	50
	Faktyczna	38	52	40	86	58
	Odchylenia	-12	2	-10	36	8
Wpływy bieżące ogółem z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Planowana	9 230 000	8 878 000	6 720 000	6 530 000	6 300 000
	Faktyczna	15 511 382	16 168 924	17 295 862	19 087 727	20 302 085
	Odchylenia	6 281 382	7 290 924	10 575 862	12 557 727	14 003 805
Wydatki na utrzymanie budynków w mieszkaniowym zasobie	Planowana	9 230 000	11 411 000	11 801 000	12 100 000	12 100 000
	Faktyczna	17 556 740	18 030 464	19 156 379	21 785 392	23 544 116
	Odchylenia	- 8 326 740	- 6 619 464	- 7 355 379	- 9 685 392	- 11 444 116
Wydatki na realizację potrzeb remontowych budynków w mieszkaniowym zasobie	Planowana	4 550 000	4 700 000	3 350 000	2 550 000	2 600 000
	Faktyczna	3 385 246	3 498 747	3 489 616	3 455 575	3 500 055
	Odchylenia	449	- 1 201 253	139 616	905 575	900 055

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 oraz na lata 2025-2029, a także informacji i danych przedstawionych przez Urząd Miasta.

Podsumowując ogólną ocenę sposobu i stopnia realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Wodzisławia Śląskiego należy zwrócić uwagę na:

- niepełną realizację priorytetu dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu wiążącego się z równoważeniem struktury dochodów i wydatków,
- brak zwiększenia zasobu lokali komunalnych poprzez budownictwo nowych mieszkań,
- brak pozyskania istotnej kwoty zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne,
- utrzymujący się wysoki poziom lokali zadłużonych w zasobie mieszkaniowym Miasta (ponad 50% w 2022 r.), a tym samym dokonanie oceny możliwości zwiększenia skuteczności windykacji zadłużeń w zakresie opłat za najem lokali.

Warto podkreślić, iż od maja 2025 r. tempo prywatyzacji lokali mieszkalnych może zmniejszyć się, co też zakłada program mieszkaniowy na lata 2025-2029 (roczna sprzedaż lokali w liczbie 25 lokali przy założeniu rocznej sprzedaży lokali w liczbie 50 lokali w przypadku programu mieszkaniowego na lata 2020-2024), ponieważ maksymalna stawka procentowa udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokalu wynosi 30% przy maksymalnej stawce 80% w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 8 maja 2025 r.

OGÓLNA ANALIZA PORÓWNAWCZA EFEKTYWNOŚCI ZADAŃ Z ZAKRESU GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W GMINIE W STOSUNKU DO GMIN GRUPY PORÓWNAWCZEJ

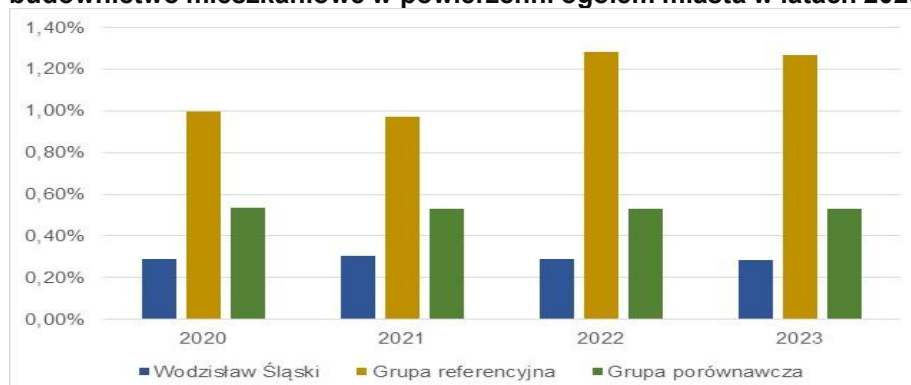
Analiza porównawcza efektywności zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej w gminie w stosunku do gmin grupy referencyjnej i grupy porównawczej jest determinowana dostępnością informacji w publicznych zasobach baz danych, w szczególności danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny w Polsce. Mając na uwadze konieczność wykorzystania danych statystyki publicznej tak do oceny obszaru gospodarki mieszkaniowej, jak również w celu przeprowadzenia analizy porównawczej z uwzględnieniem grupy referencyjnej i grupy porównawczej, należy wskazać na ograniczenia w dostępności danych za 2024 r. (według stanu na dzień sporządzenia raportu). W związku z powyższym analiza została oparta na badaniu danych przede wszystkim za lata 2019-2023, co przy takim okresie oceny pozwala na sformułowanie rzeczowych i wiarygodnych wniosków.

Istota tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wiąże się z posiadanym przez Miasto (gminę) narzędziem do kształtowania polityki przestrzenno-architektonicznej w granicy samorządu terytorialnego w postaci studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czy też decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z informacji przedstawionej przez Miasto łączna powierzchnia miasta objęta planami miejscowymi wynosi 47,99 km² co stanowi 96,9% jego powierzchni administracyjnej. W granicy Miasta Wodzisławia Śląskiego obowiązuje łącznie 29 planów zagospodarowania przestrzennego, w tym największy obszar o powierzchni 46,07 km², stanowiący 93,0% powierzchni Miasta obejmuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty przez Radę Miejską Wodzisławia Śląskiego w formie uchwały nr XXV/255/16 w dniu 7 grudnia 2016 r. W ocenie władz Miasta duże rezerwy terenowe pod budownictwo mieszkaniowe dostępne są w każdym z obrębów Wodzisławia Śląskiego. Z kolei popularność zyskuje zabudowa szeregowa oraz małe budynki wielorodzinne (kilka mieszkań w budynku) co wynika z dążenia do obniżenia kosztu budowy 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na sprzedaż. **Miasto posiada w swoim zasobie nieruchomości dostępne tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową** zorganizowaną zarówno o niskiej, jak i wysokiej intensywności zabudowy. **W ramach polityki tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego Miasto wykorzystuje etapami w miarę potrzeb posiadane tereny pod zabudowę mieszkaniową.** Ponadto, w obrębie granicy Miasta są dostępne tereny przeznaczone pod usługi, głównie w dzielnicach Centrum, Kokoszyce, Jedłownik, Marusze i Zawada. Wodzisław Śląski posiada również dużą powierzchnię terenów przeznaczonych w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, na których można realizować w ramach przeznaczenia podstawowego również zabudowę mieszkaniową bez usług. Na podstawie informacji z Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego w

świecie obowiązujących obecnie przepisów w zakresie planowania przestrzennego **Miasto nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych, dodatkowych rezerw terenów pod zabudowę mieszkaniową.**

Odnosząc się do planowania terenów pod budownictwo warto także wskazać na wartość wskaźnika określającego rzeczywisty udział powierzchni zasobu gruntów Miasta przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w powierzchni ogółem Miasta w latach 2020-2023 (brak danych statystyki publicznej za 2019 r.). Wartość tego wskaźnika osiągnięta przez Wodzisław Śląski (od 0,0029 w 2020 r. do 0,0028 w 2023 r.) jest mniejsza od średniej wartości wskaźnika obliczonej dla samorządów grupy porównawczej (0,0053 w latach 2020-2023) oraz ponad czterokrotnie mniejsza od średniej wartości wskaźnika ustalonej dla samorządów grupy referencyjnej (od 0,0097 w 2021 r. do 0,0128 w 2022 r. oraz 0,0127 w 2023 r.). Wodzisław Śląski dysponuje 14 ha gruntów uzbrojonych i nieuzbrojonych, które stanowią zasób gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe¹³ (zbliżonym poziomem posiadania tego rodzaju gruntów odznacza się jeszcze Czechowice-Dziedzice – 15,3 ha powierzchni gruntów w 2023 r.). Warto podkreślić, że średnia powierzchnia gruntów pod budownictwo mieszkaniowe ustalona dla grupy referencyjnej wynosi od 44,3 ha w 2020 r. do 56,2 ha w 2023 r. Największą powierzchnię gruntów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową posiada Cieszyn (122 ha w 2023 r.). W przypadku samorządów wchodzących w skład grupy porównawczej średnia powierzchnia gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wynosi 26 ha w latach 2020-2023. Spośród samorządów tejże grupy największą powierzchnią gruntów pod budownictwo mieszkaniowe dysponuje Gniezno (109 ha w 2023 r.). Mając na uwadze ocenę obszaru należy wskazać na niewielką dostępność gruntów (powierzchni gruntów) z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w Wodzisławiu Śląskim w stosunku do innych samorządów z grupy referencyjnej i grupy porównawczej. Zestawienie porównawcze wskaźnika udziału powierzchni zasobu gruntów miasta przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w powierzchni ogółem miasta w latach 2020-2023 przedstawia wykres poniżej.

Wykres 19. Udział powierzchni zasobu gruntów miasta przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w powierzchni ogółem miasta w latach 2020-2023



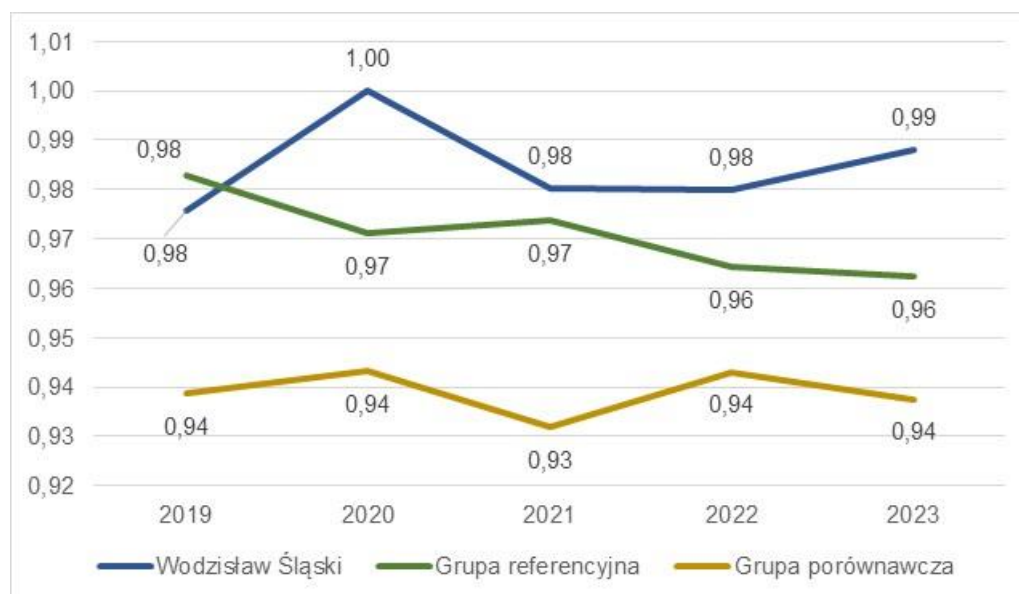
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Ograniczenia w zakresie planowania przestrzennego czy też możliwości rzeczywistego dysponowania gruntami pod budownictwo mieszkaniowe warto zwrócić uwagę na relację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddanych do użytku do budynków mieszkalnych ogółem oddanych do użytku w latach 2019-2023, co prezentuje wykres poniżej. Oceniając udział budynków jednorodzinnych mieszkalnych

¹³ Powierzchnia gruntów ujęta w statystyce publicznej GUS.

względem oddania do użytku wszystkich budynków mieszkalnych nie można pominąć, iż Wodzisław Śląski odznacza się znacznym stopniem udziału zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej w całym zasobie budynków mieszkalnych oddanych do użytku (budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki mieszkalne wielorodzinne). Wartości wskaźnika zbliżone do 1,00 dla Wodzisławia Śląskiego (0,98 w latach 2019, 2021 i 2022, 0,99 w 2023 r. oraz 1,00 w 2020 r.) informuje, iż spośród wszystkich budynków mieszkalnych oddanych do użytku praktycznie zdecydowaną większość stanowiły budynki mieszkalne jednorodzinne oddane do użytku. Nie można pominąć faktu kształtowania się wskaźnika relacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddanych do użytku do budynków mieszkalnych ogółem oddanych do użytku powyżej 0,93 w latach 2019-2023 dla średniej wartości ustalonej względem samorządów grupy referencyjnej i grupy porównawczej.

Wykres 20. Relacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddanych do użytku do budynków mieszkalnych ogółem oddanych do użytku w latach 2019-2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego, tak jednorodzinne, czy też wielorodzinne, stanowi ważny czynnik pobudzający gospodarkę wpływając pozytywnie na jej ożywienie i poprawę jej kondycji. Nie można jednak również zapominać o oddziaływaniu wzrostu cen mieszkań na rynku nieruchomości na ogólny wzrost cen towarów i usług (wzrost wskaźnika inflacji CPI), rzadziej spadek cen nieruchomości (tzw. „korekta” cen na rynku nieruchomości), który w mniejszym stopniu i znacznie później skutkuje obniżeniem cen towarów i usług. Czynniki kształtujące ceny nieruchomości o zabudowie mieszkalnej zazwyczaj mają zróżnicowane podłoże i zależą m.in. od lokalizacji w terenie, usytuowania w ramach budynku (dotyczy mieszkań), powierzchni użytkowej, funkcjonalności rozkładu pomieszczeń czy też standardu wyposażenia. Stąd też ważnym elementem wpływającym na tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego są możliwości dotyczące uzbrojenia terenu i dostępu do podstawowej infrastruktury (sieci i przyłącza: wodno-kanalizacyjne, energii elektrycznej, gazowe). Wbrew faktycznej sytuacji prowadzenia działalności na wolnym rynku przez przedsiębiorstwa z branż: dostaw wody, odbioru nieczystości (w tym ścieków) oraz źródeł energii, należy podkreślić ustawową odpowiedzialność Miasta za realizację zadań w zakresie spraw: zaopatrzenia w wodę,

kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą, gaz oraz działalności w zakresie telekomunikacji. Ponadto, samorząd gminny jest odpowiedzialny za gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizacji ruchu drogowego¹⁴. Biorąc powyższe pod uwagę Miasto obarczone jest szeregiem obowiązków wiążących się z budową, modernizacją, remontem (naprawą), bieżącym utrzymaniem i zarządzaniem szeroką infrastrukturą publiczną służącą mieszkańcom (właścicielom, współwłaścicielom i użytkownikom nieruchomości). Odpowiednie tworzenie warunków do rozbudowy przedmiotowej infrastruktury jest kluczowe dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. W takim przypadku warto zwrócić uwagę na stopień wyposażenia budynków w wodociąg i kanalizację, a następnie udział mieszkań w stosunku do mieszkań ogółem wyposażonych w wodociąg, centralne ogrzewanie i gaz ziemny. Informacje te kolejno prezentują tabele poniżej.

Tabela 18. Udział budynków wyposażonych w wodociąg i kanalizację w budynkach ogółem w latach 2019-2023

Grupa referencyjna	Budynki wyposażone w:									
	wodociąg					kanalizacja				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Oświęcim	100,0	99,0	99,5	99,0	98,3	46,3	51,6	52,6	53,1	53,7
Czeladź	100,0	100,0	92,5	93,2	100,0	71,0	71,0	70,9	71,2	79,9
Czechowice-Dziedzice	100,0	100,0	100,0	99,8	80,2	59,2	60,6	60,7	65,5	77,6
Cieszyn	96,0	96,0	96,0	96,0	96,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0
Racibórz	80,1	78,4	81,1	83,1	83,9	64,4	63,2	65,3	67,3	67,3
Wodzisław Śląski	82,6	83,0	82,1	82,5	81,3	46,7	47,9	49,3	49,0	51,2
Średnia	93,1	92,7	91,9	92,3	90,0	60,8	61,9	62,6	63,9	67,8
Mediana	98,0	97,5	94,3	94,6	90,0	61,8	61,9	63,0	66,4	72,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

W zakresie wyposażenia budynków w wodociąg i kanalizację należy podkreślić niski poziom tego wskaźnika w Wodzisławiu Śląskim (wartość wskaźnika wynosi 81,3% w 2023 r.) – na zbliżonym poziomie wartości tego wskaźnika pozostaje Racibórz (wartość wskaźnika wynosi 83,9% w 2023 r.). Szczególnie jest to widoczne na tle średniej wartości czy też wartości środkowej (mediana) samorządów terytorialnych wchodzących w skład grupy referencyjnej. Takie miasta jak Czeladź i Oświęcim charakteryzują się stopniem wyposażenia budynków w podstawowe sieci wodociągowe i sieci kanalizacyjne na poziomie blisko 100%, w mniejszym odsetku udziału Cieszyn (96% w 2023 r.).

Tabela 19. Udział mieszkań wyposażonych w wodociąg w ogólnej liczbie mieszkań w latach 2019-2023

Grupa referencyjna	Odsetek mieszkań wyposażonych w:				
	wodociąg				
	2019	2020	2021	2022	2023
Oświęcim	99,7	99,6	99,6	99,6	99,6

¹⁴ Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2-3a.

Grupa referencyjna	Odsetek mieszkań wyposażonych w:				
	wodociąg				
	2019	2020	2021	2022	2023
Czeladź	99,6	99,4	99,4	99,4	99,5
Czechowice-Dziedzice	99,1	95,8	95,9	95,9	96,0
Cieszyn	99,6	99,6	99,6	99,6	99,6
Racibórz	99,4	99,3	99,3	99,3	99,3
Wodzisław Śląski	99,6	99,4	99,4	99,4	99,4
Średnia	99,5	98,9	98,9	98,9	98,9
Mediana	99,6	99,4	99,4	99,4	99,5
Grupa porównawcza					
Średnia	99,1	98,6	98,6	98,6	98,6
Mediana	99,4	98,9	98,9	98,9	99,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Znacznie lepiej sytuacja prezentuje się w Wodzisławiu Śląskim, gdy porównuje się udział mieszkań wyposażonych w wodociąg w ogólnej liczbie mieszkań. Wartości tego danego wskaźnika wynoszą 99,4% w latach 2020-2023, lecz w odniesieniu do grupy referencyjnej mniejszą wartość wskaźnika uzyskało jedynie miasto Czechowice-Dziedzice (96% w 2023 r.). Ponadto, zarówno w porównaniu średniej wartości oszacowanej dla samorządów lokalnych grupy referencyjnej i grupy porównawczej, Wodzisław Śląski zawiera większy stopień wyposażenia mieszkań w sieć wodociągową.

W przypadku wyposażenia mieszkań w centralne ogrzewanie, Wodzisław Śląski zdecydowanie osiągnął większe wartości wskaźnika udziału mieszkań z centralnym ogrzewaniem w ogólnej liczbie mieszkań (od 92,7% do 92,8% w latach 2020-2023). Większą wartość wskaźnika spośród miast grupy referencyjnej uzyskał jedynie Oświęcim (od 94,3% do 94,4% w latach 2020-2023).

Tabela 20. Udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie w ogólnej liczbie mieszkań w latach 2019-2023

Grupa referencyjna	Odsetek mieszkań wyposażonych w:				
	centralne ogrzewanie				
	2019	2020	2021	2022	2023
Oświęcim	93,5	94,3	94,3	94,4	94,4
Czeladź	70,7	79,3	79,4	79,5	79,6
Czechowice-Dziedzice	87,7	87,2	87,3	87,4	87,6
Cieszyn	89,8	89,2	89,2	89,3	89,4
Racibórz	89,0	88,5	88,5	88,6	88,6
Wodzisław Śląski	96,5	92,7	92,7	92,8	92,8
Średnia	87,9	88,5	88,6	88,7	88,7
Mediana	89,4	88,9	88,9	89,0	89,0
Grupa porównawcza					
Średnia	90,4	90,8	90,8	90,9	91,0
Mediana	91,4	91,1	91,1	91,1	91,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Tabela 21. Udział mieszkań wyposażonych w gaz ziemny w ogólnej liczbie mieszkań w latach 2019-2023

Grupa referencyjna	Odsetek mieszkań wyposażonych w:				
	gaz ziemny				
	2019	2020	2021	2022	2023
Oświęcim	88,7	91,0	91,0	89,7	90,4
Czeladź	69,2	74,8	75,7	75,5	76,0
Czechowice-Dziedzice	81,2	79,0	81,2	82,7	83,4
Cieszyn	92,8	92,2	91,9	91,8	91,3
Racibórz	86,3	88,0	88,9	88,5	88,4
Wodzisław Śląski	69,6	71,6	73,7	73,5	73,3
Średnia	81,3	82,8	83,7	83,6	83,8
Mediana	83,8	83,5	85,1	85,6	85,9
Grupa porównawcza					
Średnia	78,0	79,4	79,7	79,5	79,7
Mediana	80,9	82,0	82,3	82,3	83,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Mieszkania znajdujące się w granicy Wodzisławia Śląskiego charakteryzują się mniejszą dostępnością do sieci gazowej (od 69,6% w 2019 r. do 73,3% w 2023 r.) w porównaniu do samorządów terytorialnych, które tworzą grupę referencyjną (średnia wartość od 81,3% w 2019 r. do 83,8% w 2023 r.) oraz grupę porównawczą (średnia wartość od 80,9% w 2019 r. do 83,3% w 2023 r.).

Biorąc powyższe pod uwagę **w Wodzisławiu Śląskim wyposażenie mieszkań w podstawową infrastrukturę pozostaje na dobrym poziomie, szczególnie w zakresie wodociągów i centralnego ogrzewania.**

Obszar wpływający na kształt przestrzeni społecznej w stosunku do decydowania o polityce gospodarki mieszkaniowej w Mieście obejmuje kwestie społeczne i socjalne (pomocowe). Ważne, co zostało już podniesione w tejże części raportu, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dotyczy m.in. zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wykres poniżej prezentuje osoby wpisane i osoby wykreślone z listy oczekujących na najem lokali mieszkalnych w Wodzisławiu Śląskim w latach 2019-2023. W oparciu o informacje przedstawione na wykresie należy stwierdzić, że największa liczba osób wpisanych na listę wystąpiła w 2023 r., z kolei w odniesieniu do osób wypisanych z listy oczekujących największa liczba została osiągnięta w 2019 r.

Wykres 21. Osoby wpisane i wykreślone z listy oczekujących na najem lokali mieszkalnych w latach 2019-2023

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Mając na uwadze liczbę osób oczekujących na najem lokali mieszkalnych warto podkreślić, iż liczba ta uzyskana przez Wodzisław Śląski w 2023 r. (185 osób oczekujących) jest znacznie mniejsza w porównaniu do średniej wartości liczby osób oczekujących na najem lokali mieszkalnych oszacowanej dla samorządów terytorialnych wchodzących w skład grupy referencyjnej (324 osoby oczekujące na najem w 2023 r.) i grupy porównawczej (276 osoby oczekujące na najem w 2023 r.). Szczegółowy wykaz oczekujących na najem lokali mieszkalnych przedstawia tabela poniżej.

Tabela 22. Oczekujący na najem lokali mieszkalnych w latach 2019-2023

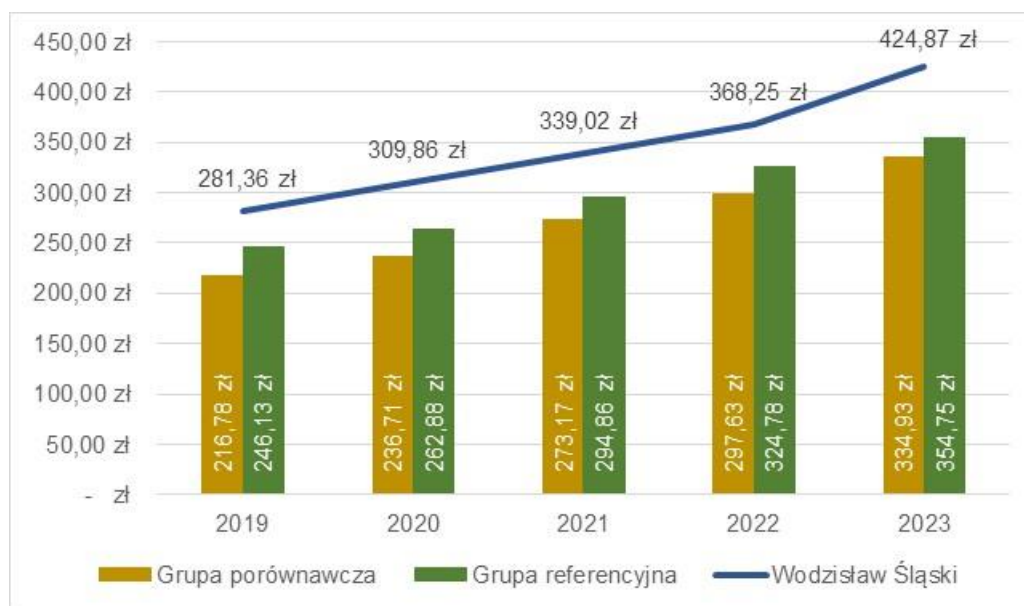
Grupa referencyjna	Oczekujący na najem				
	<i>lokale mieszkalne (z wyłączeniem lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń)</i>				
	2019	2020	2021	2022	2023
Oświęcim	743	720	737	744	736
Czeladź	211	246	230	170	180
Czechowice-Dziedzice	217	274	141	185	166
Cieszyn	324	210	190	189	196
Racibórz	434	412	410	437	483
Wodzisław Śląski	245	247	220	141	185
Średnia	362	352	321	311	324
Mediana	285	261	225	187	191
Grupa porównawcza					
Średnia	307	295	287	273	276
Mediana	285	277	244	254	283

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

W ocenie sytuacji gospodarki mieszkaniowej Miasta należy zauważyć, iż Wodzisław Śląski cechuje się większą w stosunku do samorządów terytorialnych grupy

referencyjnej i grupy porównawczej przeciętną wysokością dodatku mieszkaniowego w latach 2019-2023. Odchylenia dotyczące przeciętnej wysokości dodatku mieszkaniowego w Mieście względem grupy wynosi od 35,23 zł (grupa referencyjna w 2019 r.) do 89,98 zł (grupa porównawcza w 2023 r.). Nie można zapominać, że instrument dopłaty do czynszu w postaci dodatku mieszkaniowego pozwala zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe osób z niskimi dochodami, jednakże zawsze należy mieć na uwadze zasady racjonalności i gospodarności w zakresie ponoszonych wydatków z budżetu Miasta. Wysoka i zwiększająca się przeciętna kwota dodatku mieszkaniowego może wynikać ze zwiększania kwoty bieżących kosztów utrzymania mieszkania czy też zwiększenia kwoty dofinansowania wskutek spełniania kryterium dochodowego.

Wykres 22. Przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego w latach 2019-2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Należy zauważyć, że Wodzisław Śląski odznacza się znacznym udziałem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddanych do użytku w porównaniu do ogólnej liczby budynków oddanych do użytku w latach 2019-2024 (udział wynosi od 0,98 w latach 2019, 2021 i 2022, poprzez 0,99 w 2023 r. i 1,00 w latach 2020 i 2024). Większy poziom udziału posiada jedynie Czeladź (udział wynosi 0,98 w 2022 r. oraz 1,00 w latach 2019-202, 2023 oraz 2024). Taki stan wskazuje kolejny raz na większy rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w stosunku do budownictwa wielorodzinnego. Niemniej nie można zapominać, iż często przedsiębiorcy (deweloperzy) realizują budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wielolokalowych (dwa więcej lokali mieszkalnych). Średnie wartości udziału budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddanych do użytku w ogólnej liczbie budynków oddanych do użytku oszacowane dla grupy referencyjnej, a zwłaszcza dla grupy porównawczej są mniejsze od wartości udziału Wodzisławia Śląskiego. Taki stan rzeczy wskazuje na **ukierunkowanie się Miasta na zabudowę indywidualną, co przekłada się na sytuację, w której Miasto nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych, dodatkowych rezerw terenów pod zabudowę mieszkaniową**. Ponadto, **budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne powoduje, iż gęstość zaludnienia będzie mniejsza w porównaniu do zabudowy wielorodzinnej. Ograniczenie możliwości wyznaczenia nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w znacznym stopniu utrudnia procesy planistyczne w kształtowaniu**

urbanizacji Miasta w kolejnych latach. Innymi słowy **Miasto nie ma zdolności do tworzenia warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w zakresie nowych terenów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe**. Stąd też istotnym pozostaje rozważenie analizy aktualnie wyznaczonych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, które jeszcze nie zostały zagospodarowane i ewentualna zmiana – w zgodzie z przepisami prawem i uwarunkowaniami społecznymi – parametrów sposobu zagospodarowania nieruchomości poprzez zwiększenie intensyfikacji zabudowy.

Tabela 23. Udział budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddanych do użytku w ogólnej liczbie budynków oddanych do użytku w latach 2019-2024

Grupa referencyjna	Budynki mieszkalne jednorodzinne oddane do użytku					
	ogółem					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oświęcim	0,93	0,86	0,98	0,94	1,00	0,94
Czeladź	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00
Czechowice-Dziedzice	1,00	0,96	1,00	0,97	0,93	0,98
Cieszyn	0,97	0,97	0,87	0,95	0,95	0,93
Racibórz	1,00	0,97	0,97	0,95	0,95	0,94
Wodzisław Śląski	0,98	1,00	0,98	0,98	0,99	1,00
Średnia	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,97
Mediana	0,99	0,99	0,98	0,96	0,97	0,94
Grupa porównawcza						
Średnia	0,94	0,94	0,93	0,94	0,94	0,94
Mediana	0,94	0,98	0,89	0,97	0,98	0,89

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

W zakresie mieszkań oddanych do użytku Wodzisław Śląski (średnia liczba mieszkań oddanych do użytku wynosi 111 w latach 2019-2024) nie jest samorządem, w którym liczba nowych mieszkań zwiększa się szbciej w stosunku do liczby ustalonej dla grupy referencyjnej (średnia liczba mieszkań oddanych do użytku wynosi 112 w latach 2019-2024).

Tabela 24. Mieszkania oddane do użytku w latach 2019-2023

Grupa referencyjna	Mieszkania oddane do użytku				
	ogółem				
	2019	2020	2021	2022	2023
Oświęcim	79	157	131	262	112
Czeladź	31	52	57	93	42
Czechowice-Dziedzice	65	150	119	172	246
Cieszyn	59	137	139	109	96
Racibórz	56	87	122	103	121
Wodzisław Śląski	89	107	127	131	100
Średnia	63	115	116	145	120
Mediana	62	122	125	120	106
Grupa porównawcza					
Średnia	174	177	244	205	188
Mediana	126	111	229	158	121

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

W latach 2019-2023 najwięcej mieszkań oddano do użytku łącznie w Czechowicach-Dziedzicach (752 mieszkania oddane do użytku), na następnie w Oświęcimiu (741 mieszkań oddanych do użytku). W Wodzisławiu Śląskim w rozpatrywanym okresie oddano do użytku łącznie 554 mieszkania (średnia liczba oddanych mieszkań grupy referencyjnej wynosi 559 nowych mieszkań, z kolei grupy porównawczej 987 mieszkań). Dla przykładu spośród miast grupy porównawczej najwięcej lokali mieszkalnych zostało oddanych do użytku w latach 2019-2023 w Ostrowie Wielkopolskim (2.220 mieszkań) oraz w Elku (1.928 mieszkań). Taki stan wskazuje, iż w Wodzisławiu Śląskim liczba nowych mieszkań przyrasta w tempie odpowiadającym miastom grupy referencyjnej, jednakże w znacznie mniejszym tempie w stosunku do średniej liczby ustalonej dla miast grupy porównawczej.

Warto podkreślić, że Wodzisław Śląski charakteryzuje się drugą co do wielkości liczbą mieszkań spośród miast grupy referencyjnej (17.490 mieszkań w 2023 r. wg stanu na 31 grudnia). Więcej mieszkań znajduje się jedynie w Raciborzu (21.289 mieszkań w 2023 r. wg stanu na 31 grudnia).

Należy jednak zauważyć kwestie zmiany stanu zasobu mieszkań. W Wodzisławiu Śląskim liczba mieszkań zwiększyła się o 2,59% w 2023 r. w porównaniu do 2019 r. W tym samym okresie średnia liczba mieszkań ustalona dla samorządów z grupy referencyjnej zwiększyła się o 4,07%, a dla jednostek grupy porównawczej zwiększyła się o 4,14%. W Czechowicach-Dziedzicach zwiększenie liczby mieszkań w 2023 r. w stosunku do 2019 r. wyniosło 10,78%. Mniejszy przyrost liczby mieszkań niż Wodzisław Śląski w ramach grupy referencyjnej uzyskała Czeladź (wzrost liczby mieszkań o 0,57%). Stargard (wzrost o 8,80%) oraz Ostrów Wielkopolski (wzrost o 8,38%) to miasta, które osiągnęły największy przyrost liczby mieszkań w 2023 r. w stosunku do 2019 r. spośród wszystkich miast grupy porównawczej.

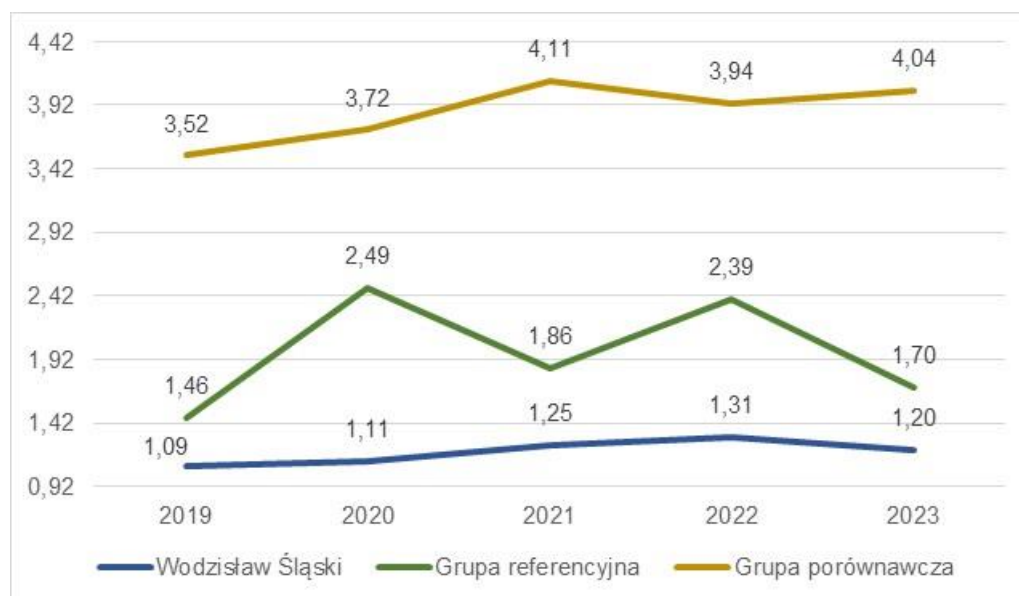
Żadne z miast (gmin) składających się na grupę referencyjną nie oddało do użytku nowych mieszkań komunalnych w latach 2019-2023.

W kwestii intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej należy podkreślić, że **w Wodzisławiu Śląskim w znacznie mniejszym stopniu w porównaniu do gmin z grupy referencyjnej oraz gmin z grupy porównawczej wykorzystuje się tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe** (wyjątek stanowi miasto Czeladź). Miasto odznacza się budownictwem jednorodzinnym, a więc o charakterze rezydencyjnym. Liczba mieszkań oddanych do użytku w porównaniu do liczby budynków oddanych do użytku jednoznacznie wskazują na przewagę zabudowy jednorodzinnej nad zabudową wielolokalową. Taka sytuacja powoduje, że aktualne i przyszłe potrzeby mieszkańców będą odnosiły się do takiego układu urbanistycznego, np. zapewnienie utwardzonej i wyposażonej w infrastrukturę rozbudowanej sieci dróg, rozproszona sieć komunikacji miejskiej, obiekty komunalne małej architektury, zieleń miejska, rozbudowana sieć logistyczna odbioru odpadów komunalnych itd. Dla Miasta będzie powodowało to zwiększające się koszty rozwoju i utrzymania infrastruktury komunalnej oraz usług publicznych, z kolei mniejsza intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej odznacza się mniejszymi wpływami z tytułu podatku od nieruchomości (funkcja mieszkaniowa) i ograniczaniem przestrzeni do budowy nowych budynków mieszkalnych. Szczegółowe informacje w zakresie relacji liczby mieszkań oddanych do użytku w porównaniu do liczby budynków oddanych do użytku w latach 2019-2023 prezentują poniżej tabela oraz wykres.

Tabela 25. Relacja liczby mieszkań oddanych do użytku w porównaniu do liczby budynków oddanych do użytku w latach 2019-2023

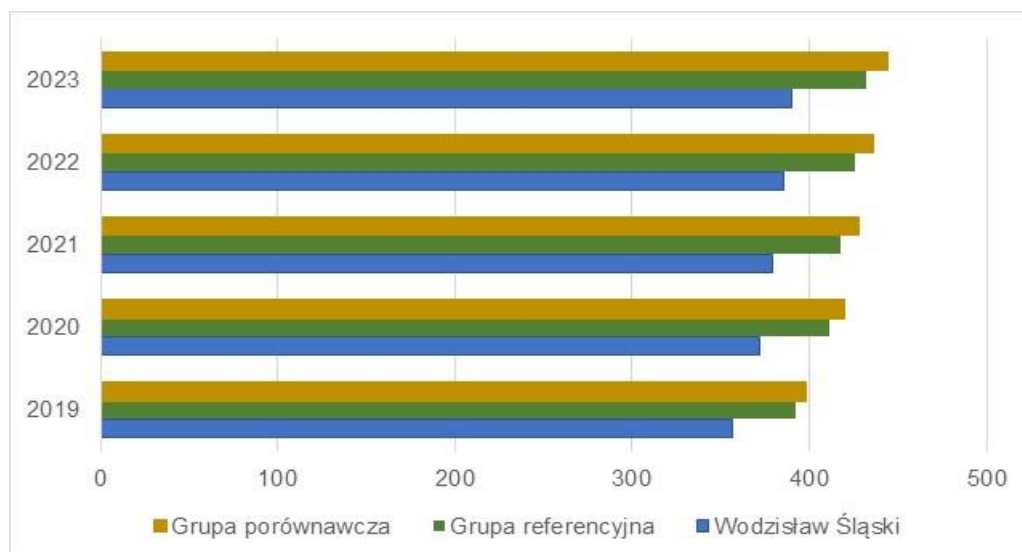
Grupa referencyjna	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
Oświęcim	2,93	5,41	2,73	5,35	1,90
Czeladź	1,00	1,00	1,04	1,86	1,08
Czechowice-Dziedzice	1,05	1,65	1,10	1,42	1,73
Cieszyn	1,64	3,51	2,96	2,66	2,29
Racibórz	1,04	2,23	2,07	1,75	2,02
Wodzisław Śląski	1,09	1,11	1,25	1,31	1,20
Średnia	1,46	2,49	1,86	2,39	1,70
Mediana	1,07	1,94	1,66	1,80	1,82
Grupa porównawcza					
Średnia	3,52	3,72	4,11	3,94	4,04
Mediana	2,38	2,23	2,72	2,43	2,17

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Wykres 23. Relacja liczby mieszkań oddanych do użytku w porównaniu do liczby budynków oddanych do użytku w latach 2019-2023

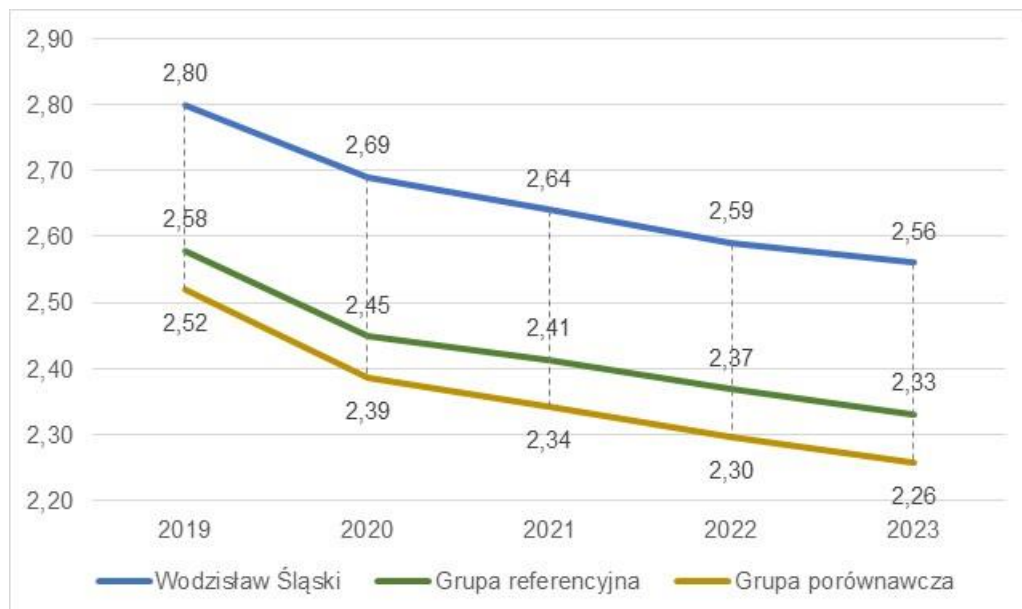
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Odnosząc się do liczby mieszkań w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców w latach 2019-2023 (wykres poniżej) warto podkreślić, że Wodzisław Śląski posiada mniej lokali mieszkalnych względem liczby mieszkańców. Jednoznacznie wykres prezentuje sytuację, w której miasta grupy referencyjnej oraz miasta grupy porównawczej w znacznie większym stopniu zaspokajają zapotrzebowanie na mieszkania (średnia liczba wynosi ponad 400 mieszkań w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców w latach 2020-2023). Wodzisław Śląski zabezpiecza lokale mieszkalne w liczbie 357 mieszkań na 1.000 mieszkańców w 2019 r. oraz 390 mieszkań na 1.000 mieszkańców w 2023 r.

Wykres 24. Liczba mieszkań w przeliczeniu na 1.000 mieszkańców w latach 2019-2023

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Rozpoczynając od zabezpieczenia liczby mieszkań w przeliczeniu na 1.000 mieszkańców kolejnym aspektem pozostaje przeciętna liczba osób na mieszkanie. Wskaźnik zwraca uwagę na standard (komfort) mieszkania, co pozwala scharakteryzować ogólną sytuację użytkowników lokali mieszkalnych (w tym właścicieli i współwłaścicieli, a także innych osób posiadających prawo do dysponowania lokalem mieszkalnym). Informacje w zakresie ww. wskaźnika prezentuje wykres poniżej.

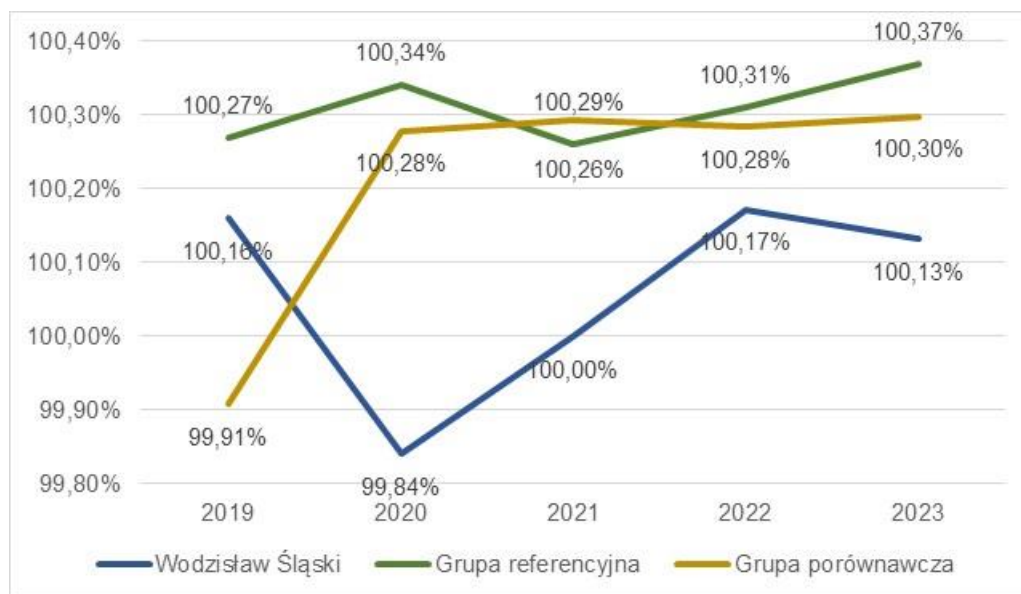
Wykres 25. Przeciętna liczba osób na mieszkanie w latach 2019-2023

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Mając na uwadze proces wyludniania się społeczeństwa oraz przyrastającą liczbę mieszkań nie trudno jest stwierdzić, iż diametralnie zmniejsza się przeciętna liczba osób przypadająca na lokal mieszkalny. W przypadku Wodzisławia Śląskiego

przeciętna liczba osób na mieszkanie (od 2,8 w 2019 r. do 2,56 w 2023 r.) jest większa aniżeli średnia liczba ustalona dla miast grupy referencyjnej (od 2,6 w 2019 r. do 2,3 w 2023 r.) oraz grupy porównawczej (od 2,5 w 2019 r. do 2,3 w 2023 r.). Większą przeciętną liczbą osób na mieszkanie – w ramach grupy referencyjnej – odznaczają się Czechowice-Dziedzice (od 2,98 w 2019 r. do 2,62 w 2023 r.). We wszystkich miastach grupy porównawczej przeciętna liczba osób na mieszkanie jest mniejsza w porównaniu do wartości ustalonej dla Wodzisławia Śląskiego. Taki stan świadczy o porównywalnym **standardzie komfortu użytkowania lokali mieszkalnych przez mieszkańców Miasta w stosunku do mieszkańców gmin z grupy referencyjnej oraz gmin z grupy porównawczej** (w przypadku przeciętnej liczby osób na mieszkanie w przedziale od powyżej 2 osób do 3 osób należy przyjąć, że liczba tych osób wynosi przeciętnie 3 osoby na jedno mieszkanie).

Na koniec niniejszej części raportu dotyczącej gospodarki mieszkaniowej ważnym elementem pozostaje przedstawienie wskaźnika zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz wskaźnika zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez rynek prywatny (komercyjny). Podstawą obliczenia pierwszego ze wskaźników jest porównanie liczby gospodarstw domowych w stosunku do ogólnej liczby mieszkań w Mieście. Drugi wskaźnik ustala się jako iloraz liczby mieszkań oddanych do użytku z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem ogółem oraz liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem. Należy podkreślić, że zaobserwowanym zjawiskiem jest zmniejszająca się przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym. Taki stan rzeczy wynika z niewielkiego przyrostu naturalnego oraz starzenia się społeczeństwa (wskaźnik obciążenia demograficznego). Faktyczne i prognozowane potrzeby mieszkaniowe w Wodzisławiu Śląskim są zaspokojone na poziomie około 100% (wartość wskaźnika wynosi 100,13% w 2023 r.). Warto podkreślić, że tempo przyrostów liczby gospodarstw domowych średnie dla miast z grupy referencyjnej i grupy porównawczej jest nieznacznie większe w porównaniu do tempa zmiany liczby mieszkań. W przypadku miast grupy referencyjnej liczba gospodarstw domowych zwiększyła się o 4,18% w 2023 r. w porównaniu do 2019 r. Jednocześnie w rozpatrywanym okresie liczba mieszkań zwiększyła się o 4,07%. Wśród miast grupy porównawczej liczba gospodarstw domowych zwiększyła się o 4,55% w 2023 r. w stosunku do 2019 r., przy czym liczba mieszkań zwiększyła się w analogicznym okresie o 4,14%. Inaczej sytuacja prezentuje się w Wodzisławiu Śląskim, gdzie liczba gospodarstw domowych zwiększyła się o 2,56% w 2019 r. w porównaniu do 2019 r., zaś liczba mieszkań zwiększyła się w tym samym okresie o 2,59%. W takim przypadku w Mieście obserwuje się większe tempo przyrostu liczby mieszkań względem zwiększania się liczby gospodarstw domowych. Na podstawie samego wskaźnika zaspokajania potrzeb mieszkaniowych można stwierdzić, że potrzeby mieszkaniowe w Wodzisławiu Śląskim są zaspokojone, tj. liczba gospodarstw domowych odpowiada liczbie mieszkań dostępnych w Mieście. Wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przedstawia wykres poniżej.

Wykres 26. Wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w latach 2019-2023

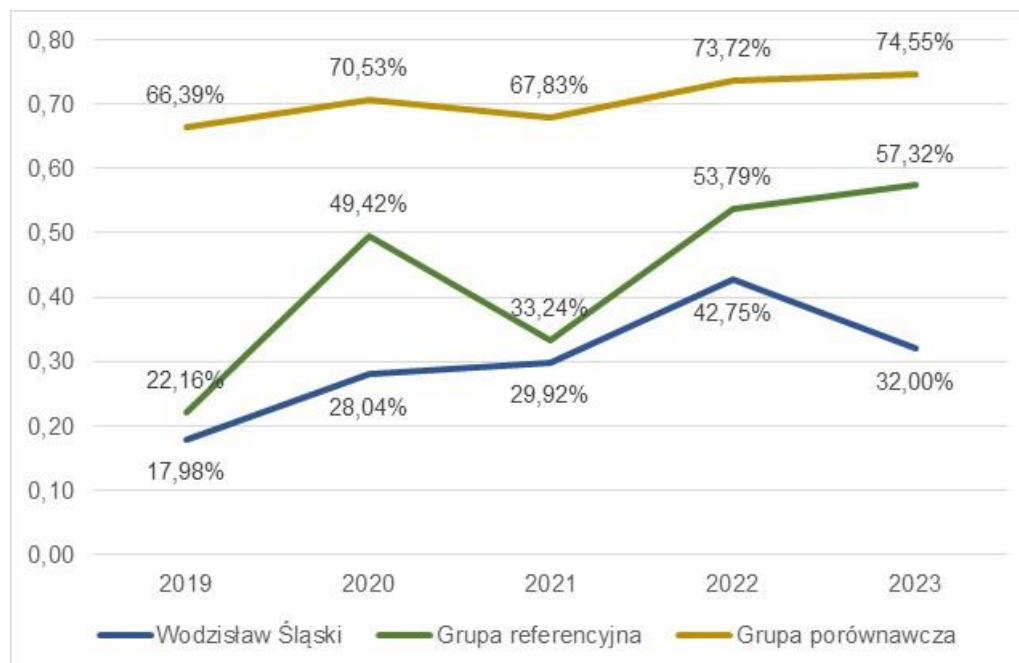
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

W przypadku średniej wartości wskaźnika ustalonej dla grup (referencyjnej i porównawczej) poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest większy niż w Wodzisławiu Śląskim. Niemniej jednak należy pamiętać, że część lokali mieszkalnych dostępnych na lokalnym rynku pozostaje we władaniu tych samych podmiotów z przeznaczeniem na inwestycje (wynajem lub dalszą sprzedaż) oraz osoby o niskich dochodach nie stać na nabycie (zakup) lub najem mieszkania. Stąd też należy uznać, że nawet przy osiągnięciu wartości wskaźnika zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w wartości 100%, potrzeby te nadal będą występować w zależności od różnych grup społecznych i ich możliwości nabywczych (dobrobytu). Warto jednak podkreślić obserwacje postępującego początku zjawiska nadpodaży mieszkań na rynku nieruchomości, bowiem liczba mieszkań zwiększa się, z kolei odwrotnie zmniejsza się liczba mieszkańców. Oczywistym jest pozostające zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, szczególnie nisko-czynszowe lokale mieszkalne dla osób o niskich dochodach.

Odnosząc się do wskaźnika zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy także wskazać wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez rynek prywatny. Wskaźnik ten jest analizowany w okresach rocznych, tj. lokale mieszkalne z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddane do użytku danym roku w porównaniu do lokali mieszkalnych ogółem oddanych w danym roku. W przypadku Wodzisławia Śląskiego należy stwierdzić, iż rynek komercyjny przedsiębiorców (deweloperów) uzupełnia rynek mieszkaniowy w niewielkim stopniu (od 17,98% w 2019 r. do 32,00% w 2023 r.). Stąd też można uznać istotny udział prywatnego inwestora (mieszkańców), którzy realizują inwestycje w budownictwo mieszkaniowe na własne potrzeby. Komercjalizacja zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w większym stopniu odgrywa rolę w ramach miast grupy porównawczej (średnia wartość udziału od 66,39% w 2019 r. do 74,55% w 2023 r.) – ponad dwukrotny udział w rynku nieruchomości mieszkalnych w stosunku do Wodzisławia Śląskiego. W mniejszym stopniu komercjalizacja zaspokajania potrzeb mieszkaniowych postępuje wśród miast grupy referencyjnej (średnia wartość udziału od 22,16% w 2019 r. do 57,32% w 2023 r.). Spośród miast grupy referencyjnej największym udziałem budowy

mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż i wynajem odznacza się Oświęcim (udział rynku komercyjnego wynosi 75,89% w 2023 r.), Czechowice-Dziedzice (udział rynku komercyjnego wynosi 64,23% w 2023 r.), czy też Cieszyn (udział rynku komercyjnego wynosi 59,38% w 2023 r.). Cieszyn charakteryzuje się ponad 70% wartością wskaźnika w latach 2020 i 2021 oraz blisko 70% wartością wskaźnika w 2022 r.

Wykres 27. Wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez rynek prywatny



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych (dostęp: 25.04.2025 r.).

Gospodarka mieszkaniowa prowadzona przez Wodzisław Śląski charakteryzuje się umiarkowanym zaangażowaniem w tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W odniesieniu do takiej sytuacji należy jako dobre uznać dostępność do podstawowej infrastruktury niezbędnej i towarzyszącej rozwojowi budownictwa mieszkaniowego. Standard komfortu mieszkań jest na ponadprzeciętnym poziomie. Budownictwo mieszkaniowe opiera się na inwestorach prywatnych realizujących inwestycje na własne potrzeby, a nie z przeznaczeniem na sprzedaż czy też wynajem. Warto podkreślić mniejsze tempo przyrostu gospodarstw domowych w porównaniu do zwiększenia liczby mieszkań, których przyrost pozostaje na przeciętnym poziomie grupy referencyjnej. Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ujęciu statystycznym osiągnął utrzymujący się punkt krytyczny całkowitego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rzecz społeczeństwa. Nie można jednak zapominać, iż zawsze będzie występowała grupa mieszkańców wymagająca interwencji ze strony Miasta w celu zapewnienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez udostępnienie lokalu mieszkalnego czy też dopłatę do kosztów utrzymania mieszkania.

Podsumowując część dotyczącą gospodarki mieszkaniowej Wodzisławia Śląskiego należy podkreślić, że władze Miasta winny w większym stopniu zaangażować się w aktywne kształtowanie polityki mieszkaniowej wspólnoty samorządowej. Warunki uzbrojenia terenów mieszkaniowych oraz standard wyposażenia budynków i mieszkań w podstawową infrastrukturę komunalną pozwalają na rozwój budownictwa mieszkaniowego przez prywatnych inwestorów. Niemniej jednak ukierunkowanie na budownictwo jednorodzinne w znacznym stopniu ogranicza intensyfikację budownictwa, a także wpłynie na

kształtowanie wydatków budżetu Miasta w przyszłości. W znacznym stopniu są realizowane inwestycje w budownictwo mieszkaniowe na cele prywatne (własne), w mniejszym stopniu inwestycje o charakterze komercyjnym. Miasto w pełni wycofało się z budownictwa komunalnego w badanym okresie. Zjawisko zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w najbliższych latach będzie narastało kształtując nowe trendy na rynku nieruchomości w zakresie wykorzystania budynków i mieszkań (np. wskutek zmiany sposobu użytkowania). Z tego względu niezbędne będzie ciągle monitorowanie i ewentualne reagowanie ze strony władz Miasta poprzez interwencjonizm w tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, np. poprzez uzbrajanie terenów w odpowiednią infrastrukturę (drogi, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenie, obiekty użyteczności publicznej o charakterze rekreacyjno-sportowym itd.) i we właściwym czasie. Takie podejście ma również ogromne znaczenie w zakresie odpowiedniego kształtowania wydatków majątkowych i dalej bieżących w przyszłości w ramach gospodarki finansowej Miasta. Aktualnie Miasto określiło przestrzeń pod budownictwo mieszkaniowe i nie ma możliwości na tworzenie warunków w odniesieniu do nowych terenów z przeznaczeniem na funkcje mieszkalne. Stąd też ważne jest, aby w pełni (optymalnie) wykorzystać przestrzeń pozostającą do dyspozycji na cele mieszkaniowe, zarówno w posiadaniu prywatnych właścicieli, jak i w posiadaniu Miasta. Zrównoważenie gospodarki mieszkaniowej w obliczu nowych wyzwań, chociażby w zakresie obronności, będzie stawiało przed władzami Miasta liczne problemy związane z prawidłowym, a przy tym racjonalnym zagospodarowaniem przestrzeni w przyszłości.

KLUCZOWE WNIOSKI I REKOMENDACJE

1. Władze Miasta, w szczególności Prezydent Miasta jako podmiot odpowiedzialny za zarządzaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, powinny skoncentrować się na realizacji polityki czynszowej ukierunkowanej na minimalizowanie deficytu stanowiącego nadwyżkę wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego nad wpływami z tytułu najmu i dzierżawy gminnego zasobu mieszkaniowego. Takie podejście wynika z przyjętego przez Radę Miasta Wodzisławia Śląskiego Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta. Niezbędnym tutaj będzie przeprowadzenie pogłębionej analizy czynszów lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, które funkcjonują w Mieście.
2. Na potrzeby realizacji zbilansowanej polityki finansowania gospodarowania zasobu mieszkaniowego niezbędnym jest kontynuowanie dotychczas skutecznej polityki oddłużania najemców lokali mieszkalnych. Miasto prowadzi skuteczną procedurę egzekucji cywilno-prawnej należności z najmu i dzierżawy. Czynności dotyczące przeprowadzania procedury windykacyjnych względem najemców są przeprowadzane zgodnie z obowiązującymi przepisami i wskaźnik ścisłości zadłużeń kształtuje się na poziomie 98%¹⁵, a więc jest bardzo dobrym wynikiem podejmowanych działań (w tym pochodna dobrowolnych wpłat dłużników oraz egzekucji komorniczych). Znaczącą wartość obecnego zadłużenia stanowi kwota dotycząca byłych najemców lokali gminnych (obecnie nie

¹⁵ Na podstawie informacji z Urzędu Miasta.

- przebywających na zasobie), z kolei roszczenia sporne w większości przypadków są nieściągalne (zgodnie z art. 824 par. 1 pkt. 3 Kodeksu cywilnego) i za zwyczaj podlegają procedurze umorzenia.
3. Podejmowanie w kolejnych latach działań pozwalających wygospodarować środki pieniężne z wpływów ze sprzedaży nieruchomości wiążących się z kształtowaniem polityki mieszkaniowej z przeznaczeniem na finansowanie odtworzenia i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności modernizacji budynków, w stosunku do których jest racjonalne ponoszenie na nie wydatków majątkowych.
 4. Monitorowanie wprowadzonej w 2025 r. polityki udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego ze względu na znaczne ograniczenie wysokości stawek procentowych od ceny sprzedaży (wartości rynkowej) w porównaniu do okresu od 1 stycznia 2020 r. do 8 maja 2025 r. Nowe rozwiązania mogą prowadzić do znacznego zmniejszenia tempa prywatyzacji lokali mieszkalnych, co będzie niekorzystne dla Miasta w przypadku tych lokali, które znajdują się w budynkach z udziałem Miasta na niewielkim poziomie. Procesy prywatyzacji lokali mieszkalnych powinny opierać się na jasno i czytelnie określonej ścieżce prywatyzacji w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, w tym lokali, gminnego zasobu mieszkaniowego. Taki plan prywatyzacji winien być poprzedzony pogłębioną analizą stanu technicznego nieruchomości, struktury i ilości najemców lokali mieszkalnych.
 5. Władze Miasta powinny w większym stopniu zaangażować się w aktywne kształtowanie polityki mieszkaniowej wspólnoty samorządowej poprzez tworzenie warunków związanych z uzbrojeniem terenów mieszkaniowych oraz standardu wyposażenia budynków i mieszkań w podstawową infrastrukturę komunalną pozwalającą na rozwój budownictwa mieszkaniowego przede wszystkim przez prywatnych inwestorów.
 6. Niezbędne jest ciągle monitorowanie i ewentualne reagowanie ze strony władz Miasta poprzez interwencjonizm w tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, chociażby poprzez dopłaty do czynszów za mieszkanie czy też oddziaływanie na kształtowanie nowych trendów na rynku nieruchomości w zakresie wykorzystania budynków i mieszkań (np. wskutek zmiany sposobu użytkowania, zmiany funkcji z mieszkalnej na niemieszkalną – możliwość pozyskania większej kwoty podatku od nieruchomości do budżetu Miasta, przy jednoczesnym ograniczaniu nadpodaży mieszkań na rynku).
 7. Władze Miasta, w szczególności Prezydent Miasta jako podmiot odpowiedzialny za zarządzaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, winien kontynuować przeprowadzane analizy kosztów utrzymania poszczególnych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne zasobu mieszkaniowego. Analizy te powinny obejmować ocenę porównawczą kosztów utrzymania każdego z budynków z podziałem na rodzaje tych kosztów, wpływów z tytułu czynszów najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych (w tym zadłużenia), stanu technicznego budynków wiążącego się z prognozą potencjalnych nakładów na modernizację obiektu w przyszłości oraz strukturę lokatorów (najemców lokali mieszkalnych). W rezultacie przeprowadzonej analizy będzie możliwe określenie szczegółowej polityki odnoszącej się do każdego z osobna budynków zasobu mieszkaniowego, jak i całego systemu gospodarki mieszkaniowej Wodzisławia Śląskiego.
 8. Zrównoważenie gospodarki mieszkaniowej w obliczu nowych wyzwań, chociażby w zakresie obronności państwa, będzie wymagało od władz Miasta podejmowanie licznie trudnych decyzji w obliczu problemów związanych z prawidłowym, a przy tym racjonalnym zagospodarowaniem przestrzeni Miasta w przyszłości.