



## DZIAŁ EKSPLOATACJI

Tychy, 8 maja 2026 roku

**Sprawa:** informacja o pustostanach

**Sygnatura sprawy:** DDE-0114/0150/05/2026

**Sprawę prowadzi:** Karolina Morkisz

**Maciej Jędrzejko**

Przewodniczący Komisji Porządku  
Publicznego, Zdrowia, Spraw Społecznych  
i Samorządowych  
Urząd Miasta Tychy  
al. Niepodległości 49  
43-100 Tychy

Szanowny Panie Przewodniczący,

w załączeniu przekazujemy materiały na posiedzenie Komisji 21 maja 2026 r. w zakresie punktu 4 porządku obrad tj. „Informacja o pustostanach: stan rozbiórek, dalsze plany i prognozy”.

Z wyrazami szacunku

DYREKTOR  
Miejskiego Zarządu Budynków  
Mieszkalnych w Tychach  
mgr inż. Agata Goc

Elektronicznie  
podpisany  
przez Agata Goc

Data:

2026.05.09

12:03:51 +02'00'

**Otrzymują:**

1. adresat,
2. aa

## Informacja o pustostanach: stan rozbiórek, dalsze plany i prognozy

Jednym ze statutowych zadań Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach jest administrowanie komunalnym zasobem gminy, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne i niemieszkalne. Wykonywanie ich remontów oraz udostępnianie użytkownikom wskazanym przez właściciela, którym jest Gmina Miasta Tychy, poprzez Wydział Gospodarki Lokalowej.

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. administrowany przez nas zasób gminny wynosił 5 261 lokali, w tym 4 814 lokali mieszkalnych, z czego 418 lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz 345 lokali użytkowych. Każdego roku zasób ten ulega zmianie, w związku ze sprzedażą lokali, a także przejmowaniem lub powstawaniem nowych.

W wyniku ciągłego ruchu ludności, w wyniku: eksmisji, dobrowolnego zdania lokalu, zgonów, upływu terminu obowiązywania zawartych umów, lokale mieszkalne i niemieszkalne wracają do puli wolnych lokali tzw. „wolnostanów”. Lokale te przekazywane są ponownie w najem osobom oczekującym na przydział mieszkania lub zainteresowanym najmem lokalu użytkowego (w drodze przetargu organizowanym przez Wydział Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta lub innej formie przewidzianej prawem).

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. w dyspozycji MZBM pozostawało 214 niezasiedlonych lokali mieszkalnych tzw. „wolnostanów” oraz 18 wolnych lokali użytkowych. Liczba ta ulega dynamicznym zmianom i na dzień 31.03.2026 r. było ich odpowiednio: 239 lokali mieszkalnych\*) i 17 lokali użytkowych. Większość lokali mieszkalnych przed przekazaniem ich nowym najemcom poddawana jest gruntownym remontom. Zakres wykonywanych prac obejmuje: roboty tynkarskie, malarskie, wykonanie nowych posadzek, wymianę instalacji wewnętrznych, stolarki okiennej, drzwi oraz wyposażenie w kuchenkę i podgrzewacz wody oraz tak zwany „biały montaż”. Dla lokali przeznaczonych na najem socjalny dodatkowo wykładzinę. Wolne lokale użytkowe, po podpisaniu umowy najmu, są remontowane i dostosowywane do potrzeb prowadzonej działalności staraniem i na koszt najemców.

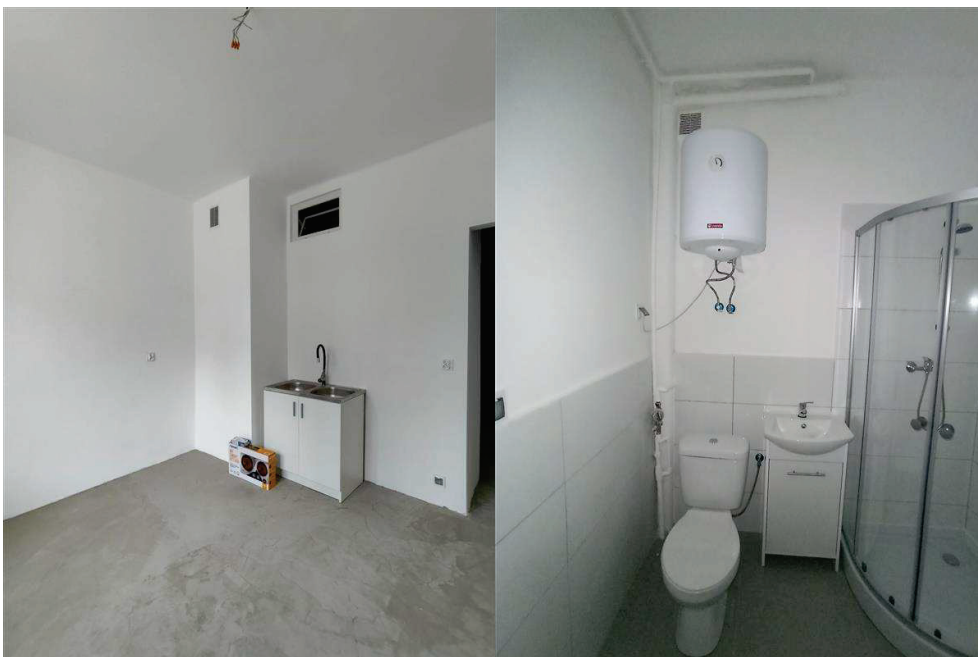
Przykładowe „wolnostany” po remoncie













**Tabela 1 - Zestawienie lokali mieszkalnych tzw. „wolnostanów” w latach 2023-2025**

Rok	Ilość odzyskanych lokali mieszkalnych *) [szt.]	Ilość wyremontowanych lokali mieszkalnych *) [szt.]	Ilość zasiedlonych lokali mieszkalnych *) [szt.]
2023	103	111	109
2024	82	73	70
2025	110	59	53
Razem:	295	243	232

\*) nie uwzględniono lokali w budynkach przy ul. Leśnej 59, Świerkowej 88-90 i Mikołowskiej 172

W związku z możliwością uzyskania dofinansowania, na remont i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy, z Funduszu Dopłat w ramach programu realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, MZBM w latach 2023–2025 złożył 20 wniosków o udzielenie wsparcia w wysokości 80% kosztów kwalifikowanych tj. kwoty 7 888 794,44 zł na remont 256 lokali. Wsparcie z BGK umożliwia wykonanie pełnego zakresu remontu, zwiększając tym samym standard lokali oraz poprawiając stan techniczny zasobu gminy.

W roku 2026 złożyliśmy 4 kolejne wnioski na remont 14 wolnostanów i trzech wielorodzinnych budynków komunalnych przy ul. Jankowickiej 2 i ul. Jankowickiej 4 oraz ul. Katowickiej 104, w których znajduje się łącznie 18 lokali mieszkalnych.

Zgodnie z zatwierdzonym planem rzeczowo-finansowym w roku 2026 planujemy wykonać remonty 68 lokali mieszkalnych. Po remoncie lokale zostaną przekazane osobom, które już otrzymały z Urzędu Miasta wskazania do zawarcia umowy najmu.

Zmianami do uchwały nr XXIX/578/21 Rady Miasta Tychy z dnia 24 czerwca 2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy (uchwała nr XV/287/25 Rady Miasta Tychy z dnia 25 września 2025 r.) od roku 2026 umożliwiono zainteresowanym osobom wykonanie remontu we własnym zakresie. Został uruchomiony tzw. program „Mieszkanie za remont”. W dwóch kolejnych edycjach programu wytypowano 21 lokali mieszkalnych, na które osoby, zainteresowane szybszym pozyskaniem lokalu – w zamian za jego wyremontowanie – mogły składać wnioski do Wydziału Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Tychy.

Podobną możliwość szybszego przejęcia lokalu, przez osoby, które otrzymały już wskazanie do zawarcia umowy najmu, dała zmiana wprowadzona Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy Nr 0050/42/26 z dnia 5 lutego 2026 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 0050/292/21 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 13 sierpnia 2021 roku w sprawie określenia zasad i trybu opiniowania wniosków mieszkaniowych, zasad i trybu realizacji list osób zakwalifikowanych do najmu, zamiany lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu, zasad aktualizacji wniosków osób umieszczonych na listach „przydziałów i zamian lokali” oraz trybu realizacji prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję. Osoby umieszczone na listach, które przyjęły propozycję najmu lokalu – za wyjątkiem najmu socjalnego lokalu – i wyraziły wolę jego wyremontowania we własnym zakresie i na własny koszt, składają oświadczenie o posiadaniu środków finansowych niezbędnych do wykonania remontu lokalu mieszkalnego w zakresie wskazanym w umowie zawartej z Gminą Miasta Tychy o wykonaniu remontu we własnym zakresie i na własny koszt. Szczegółowy zakres niezbędnych do wykonania prac oraz zasady ich wykonywania określa umowa o remont lokalu mieszkalnego, która nie stanowi umowy najmu lokalu, zawarta pomiędzy wykonującym remont, a Gminą Miasta Tychy, na okres do 12 miesięcy. W okresie wykonywania remontu przyszły najemca jest zobowiązany

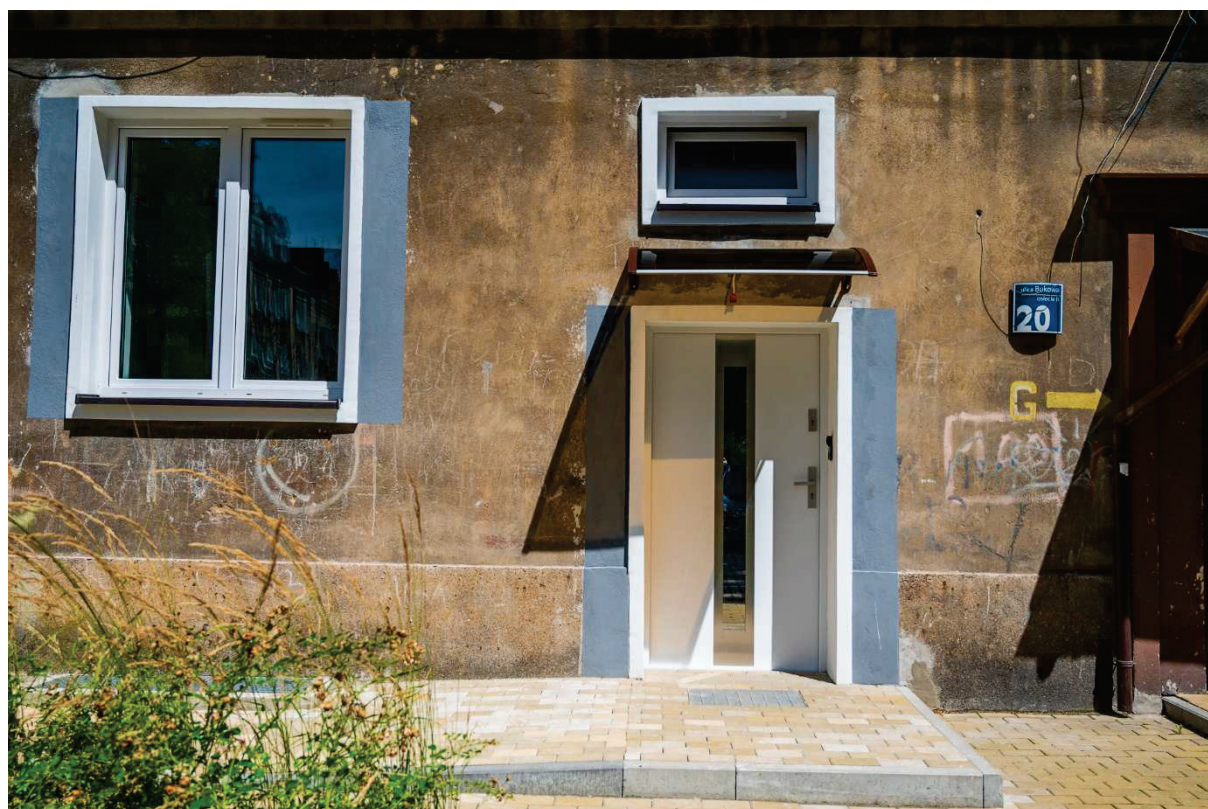
do ponoszenia opłat niezależnych (mediów). Umowę najmu po zakończonym remoncie i odbiorze technicznym, zawiera się na czas nieoznaczony.

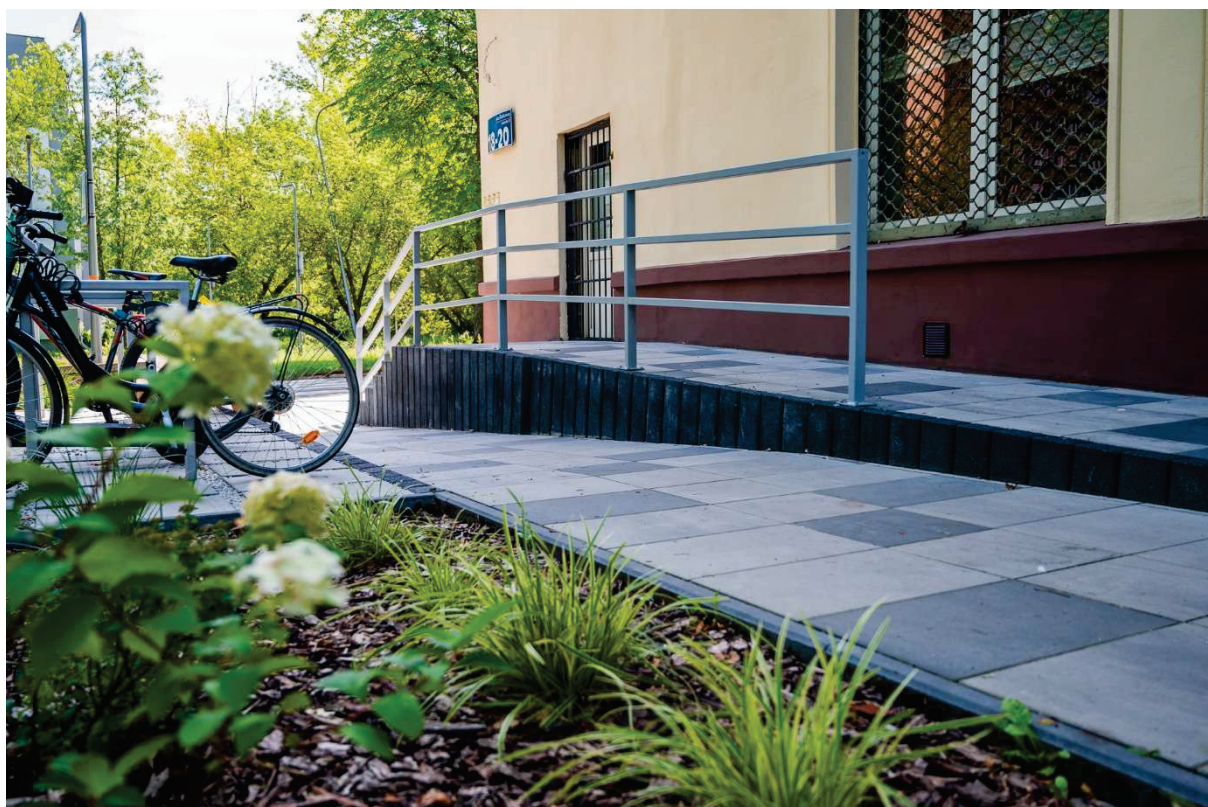
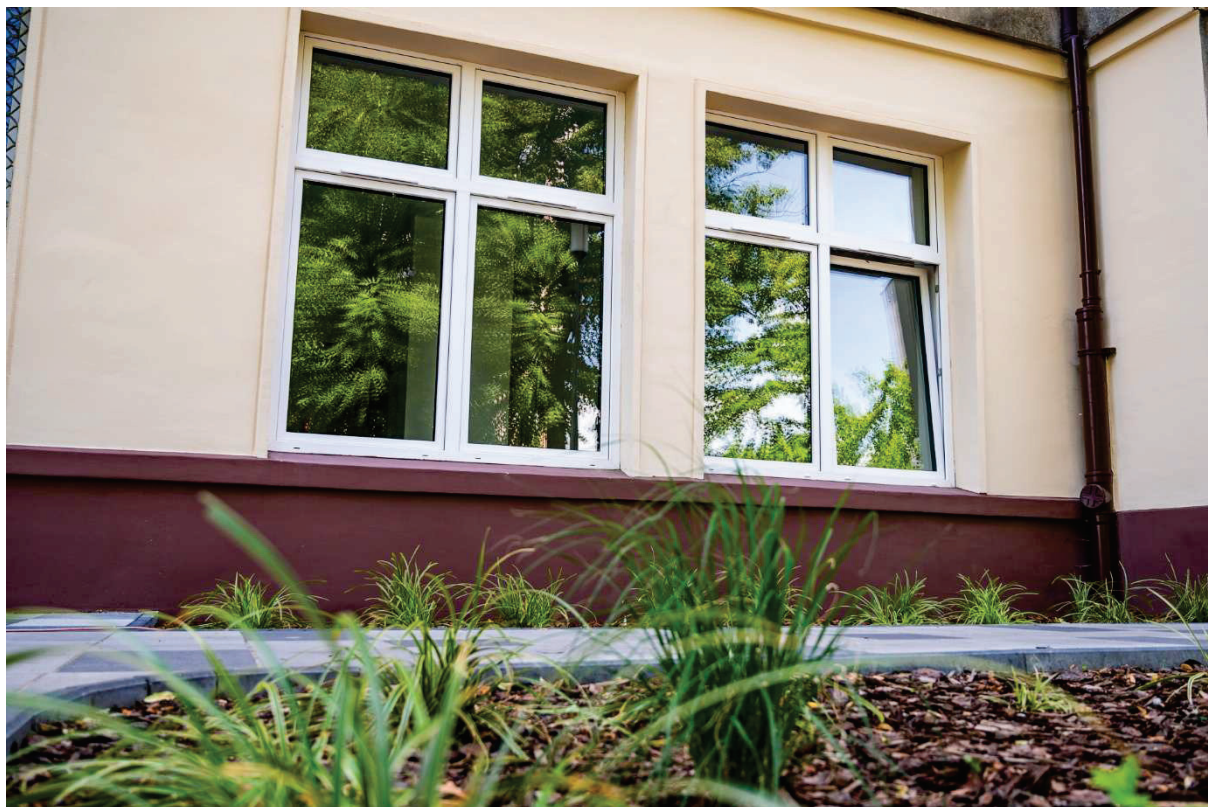
Niezależnie od remontu wolnostanów i ich oddawania w ponowny najem, pozyskujemy nowe mieszkania m.in. w wyniku adaptacji i zmiany sposobu użytkowania lokali i budynków z przeznaczeniem na mieszkania. W latach 2020-2025 w wyniku zmiany sposobu użytkowania pozyskano 7 dodatkowych mieszkań, w tym 5 dostosowanych do potrzeb osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Prace te w większości realizowane były przy zewnętrznym wsparciu finansowym z Funduszu Dopłat realizowanym przez BGK lub Polskiego Ładu.

**Tabela 2 - Zestawienie nowopowstałych lokali**

Rok	Ilość nowych mieszkań [szt.]	Adres	Źródła dofinansowania
2023	1	ul. Bukowa 20	BGK + wkład Gminy
2023	2	ul. Estetyczna 3	BGK + wkład Gminy
2022	3	ul. Katowicka 145	Polski Ład + wkład Gminy
2020	1	ul. Sienkiewicza 49	BGK + wkład Gminy

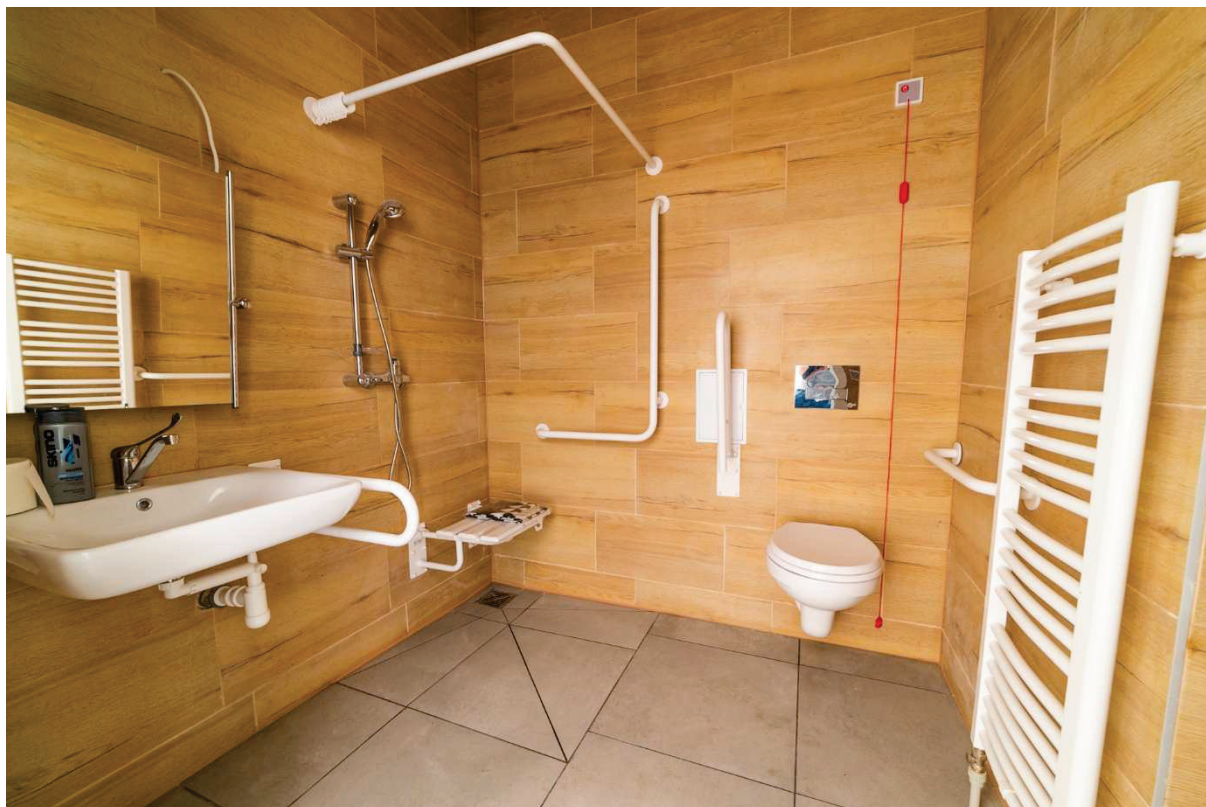
ul. Bukowa 20











ul. Estetyczna 3









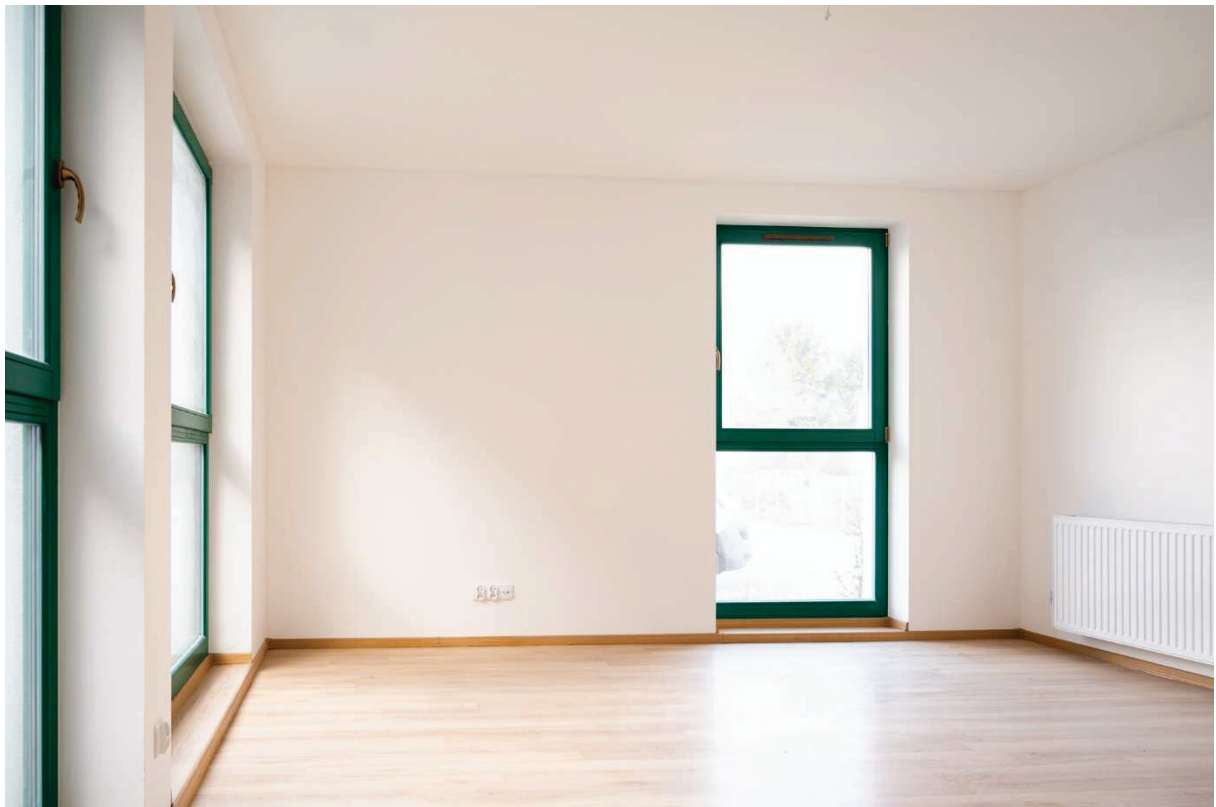


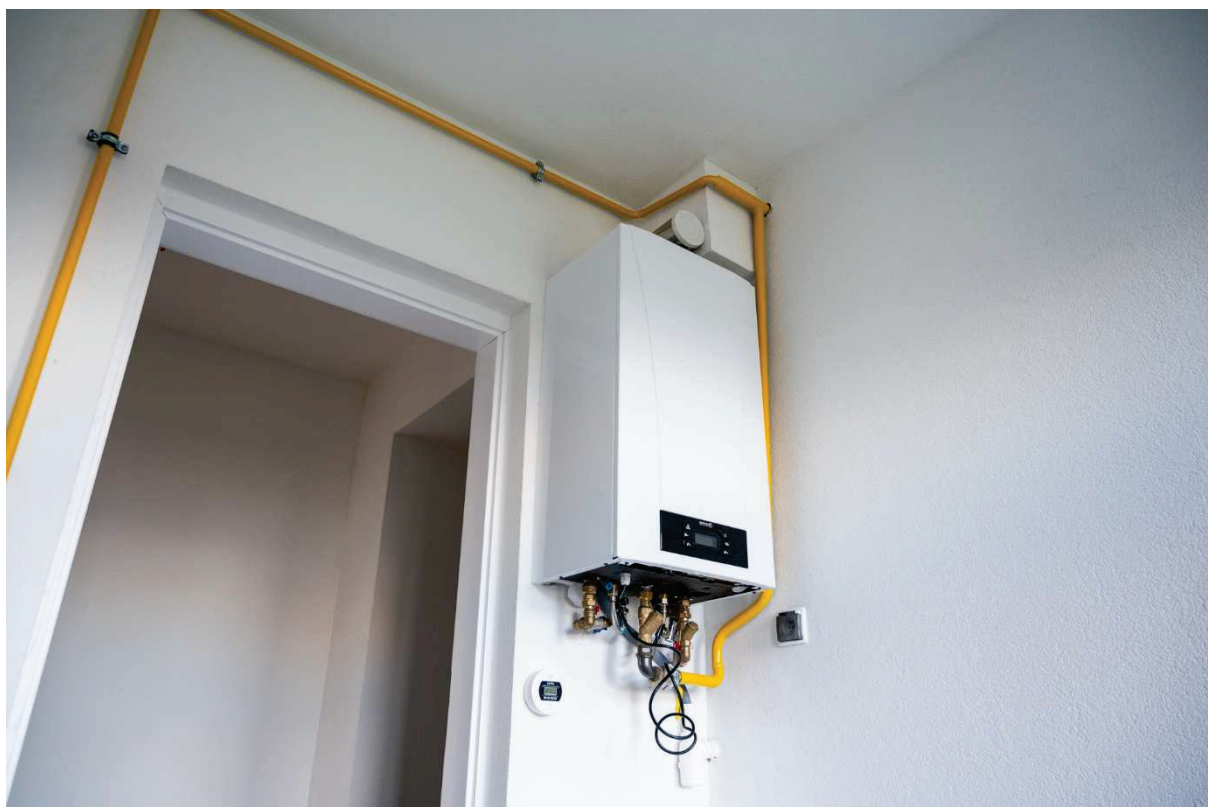


ul. Katowicka 145













Obecnie wykonujemy prace dot. przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku przy ul. Jagodowej 8. W wyniku przebudowy powstaną dwa duże lokale mieszkalne, które zostaną przekazane do użytkowania przez Pieczę Zastępczą „KWADRAT”.

W roku 2026 złożymy 2 wnioski o dofinansowanie przedsięwzięć w wyniku, których planowane jest powstanie 79 dodatkowych lokali mieszkalnych tj. 2 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Budowlanych 96 (zmiana sposobu użytkowania lokalu po restauracji) oraz 77 lokali w budynku przy al. Jana Pawła II 40/ul. Orzeszkowej 15 (zmiana sposobu użytkowania budynku po Telekomunikacji). Wnioski przeszły pozytywnie weryfikację. Oczekujemy na decyzję o przyznaniu środków.

W trakcie opracowania są dokumentacje projektowe rozbiórki pustostanu przy ul. Mikołowskiej 172 i budowy na tej działce nowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego oraz koncepcja budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Szkolnej, w sąsiedztwie istniejącego budynku komunalnego przy ul. Szkolnej 70.

W obrębie administrowanych przez MZBM pozostają jeszcze 3 „pustostany” tj. przy al. Bielskiej 128, w który prowadzone są obecnie prace i po ich zakończeniu uruchomione zostanie tam Centrum Aktywności Obywatelskiej, przy ul. Andersa 16 (budynek po Przychodni Psychologiczno-Pedagogicznej), dla którego został złożony wniosek o dofinansowanie prac modernizacyjnych i przeznaczenia go na budynek biurowy dla jednostek gminnych (MOPS, MZBM) oraz przy ul. Dąbrowskiego 27, dla którego opracowano dokumentację projektową, trwają procedury regulowania stanu prawnego piwnic oraz poszukiwane są źródła finansowania remontu i przebudowy budynku.

Przykładowe lokale mieszkalne przed remontem



