



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 lipca 2024 r.

Poz. 4987

## UCHWAŁA NR IV/30/2024 RADY MIASTA WISŁA

z dnia 26 czerwca 2024 r.

### w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wisła na lata 2024-2028

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)

#### Rada Miasta Wisła uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wisła na lata 2024-2028, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wisła.

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

Przewodniczący Rady Miasta Wisła

**Janusz Podzorski**

Załącznik do uchwały Nr IV/30/2024  
Rady Miasta Wisła  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wisła na lata 2024-2028

### Słownik pojęć:

**Gmina** – Gmina Wisła

**Wieloletni program** – Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wisła na lata 2024-2028

**ustawa** – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

**zasób** – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy

**lokal** – lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych

**lokal przeznaczony do najmu socjalnego** – lokal przeznaczony do najmu socjalnego w rozumieniu ustawy tj., nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie

**zasób tymczasowych pomieszczeń** – utworzony przez Gminę zasób tymczasowych pomieszczeń

**tymczasowe pomieszczenie** – tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy

**mieszkanie treningowe lub wspomagane** – jest formą pomocy społecznej przygotowującą pod opieką specjalistów osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia lub wspomagającą te osoby w codziennym funkcjonowaniu (Ustawa z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej – tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku poz. 901 ze zm.)

**Burmistrz** – Burmistrz Miasta Wisła

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wisła, w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wisła, stanowią lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Wisła, w tym w budynkach zarządzanych przez dyrektorów jednostek oświatowych Gminy Wisła oraz przez Zarządy Ochotniczych Straży Pożarnych w Wiśle.

2. Stan gminnego zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2023 rok.

lp	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku	Ilość lokali w budynku
1	Pl. Hoffa 4	873,38 m <sup>2</sup>	18
2	Ul. 1 Maja 19	370,59 m <sup>2</sup>	9
3	Ul. Reymonta 2b	653,47 m <sup>2</sup>	11
4	Ul. Gimnazjalna 9	255,04 m <sup>2</sup>	6
5	Ul. Niemca 4	308,47 m <sup>2</sup>	7
6	Ul. Jawornik 56	309,00 m <sup>2</sup>	6
7	Ul. Malinka 51	201,11 m <sup>2</sup>	5
8	Ul. Czarne 8	226,41 m <sup>2</sup>	6
9	Ul. Ochorowicza 29	102,50 m <sup>2</sup>	4

10	Ul. Kopydło 99	268,02 m <sup>2</sup>	6
11	Ul. Kopydło 101	268,02 m <sup>2</sup>	6
12	Ul. Głębcze 9	137,83 m <sup>2</sup>	7
13	Ul. Kasztanowa 12	179,98m <sup>2</sup>	4
14	Ul. Kopydło 53A	45,58 m <sup>2</sup>	1
15	Ul. Kopydło 53B	45,58 m <sup>2</sup>	1
16	Ul. Kopydło 53C	43,69 m <sup>2</sup>	1
17	ul. Biała Wisielka 6	95,00 m <sup>2</sup>	2
18	ul. Biała Wisielka 22 (lokal obecnie niezamieszkały i przeznaczony do remontu)	58 m <sup>2</sup>	1
		4.441,67 m <sup>2</sup>	101

3. Podstawowym zadaniem Gminy, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszym.

4. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

1) na jego zmniejszanie się:

a. sprzedaż budynków komunalnych, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie lub gdy osiągnięcie warunków technicznych jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany i jego usytuowanie, określonych w przepisach Prawa budowlanego, nie jest możliwe lub ekonomicznie niezasadnione;

b. sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, z zastrzeżeniem § 6;

c. adaptacja lokali mieszkalnych na cele niemieszkalne

2) na jego zwiększanie się:

a. adaptacja pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będące własnością Gminy Wisła

b. przejęcia przez Gminę budynków od innych jednostek lub właścicieli,

c. wynajmowanie lokali od innych właścicieli.

3) W latach 2024-2028 nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez budowę nowych mieszkań. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

4) Ponadto Gmina jest udziałowcem spółki SIM Śląsk-Południe sp. z o.o., w ramach której ma powstać 41 lokali mieszkalnych. Sposób ich zasiedlenia określi odrębna uchwała Rady miasta zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

5) Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na poszczególne lata

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy w m <sup>2</sup>	4.441,67 m <sup>2</sup>	4.441,67 m <sup>2</sup>	4.441,67 m <sup>2</sup>	4.441,67 m <sup>2</sup>	4.441,67 m <sup>2</sup>
Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego	144,38 m <sup>2</sup>	144,38 m <sup>2</sup>	144,38 m <sup>2</sup>	144,38 m <sup>2</sup>	144,38 m <sup>2</sup>

6) Burmistrz Miasta na wniosek kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej może przeznaczyć z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki z przeznaczeniem na mieszkania treningowe lub wspomagane.

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej będzie dysponować przekazanymi lokalami na cele określone w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej. Zasady ich przekazania oraz odpłatności zostaną określone w umowie.

Obecnie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej posiada jeden lokal przekazany na podstawie Zarządzenia nr Or.0050.197.2020 Burmistrza Miasta Wisła z dnia 5 listopada 2020 w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego zasobu Gminy Wisła lokalu chronionego i zawartej na tej podstawie umowie użyczenia.

lp	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku	Ilość lokali w budynku
1	ul. Kopydło 53D	36,87 m <sup>2</sup>	1

### § 2. 1. Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2024-2028

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny <b>dobry</b> (budynek nie wymaga napraw i remontów (liczba budynków))	Stan techniczny <b>zadawalający</b> (elementy konstrukcji budynku są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku wymagają naprawy bądź wymiany) (liczba budynków)	Stan techniczny <b>niezadawalający</b> (drobne elementy konstrukcji bądź inne elementy budynku wymagają naprawy bądź wymiany) (liczba budynków)	Stan techniczny <b>zły</b> (budynek wymaga generalnego remontu) (liczba budynków)
2024	18	10	6	1	1
2025	18	14	4	0	0
2026	18	16	2	0	0
2027	18	18	0	0	0
2028	18	18	0	0	0

2. W latach 2024-2028 planowana jest inwestycja termomodernizacji w 6 budynkach komunalnych, polegająca na dociepleniu ścian budynku, remoncie dachu, wymianie źródeł ciepła i wykonaniu centralnego ogrzewania;

3. Wykaz budynków, w których planowana jest termomodernizacja, o której mowa w pkt 3: ul. 1 Maja 19, ul. Czarne 8, ul. Kopydło 99, ul. Kopydło 101, ul. Biała Wisielka 22, ul. Głębcze 9, ul. Kasztanowa 12

4. Ponadto, zmiana stanu technicznego budynków komunalnych i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Wisła, dotyczyć będą koniecznych remontów i przeprowadzania prac konserwacyjnych. Zakres remontów bieżących będzie ustalony co roku podczas przeglądów technicznych budynków.

5. Struktura wiekowa budynków:

	Ilość	Adres
Budynki wybudowane do 1945 roku	7	Ul. Gimnazjalna 9, ul. Kasztanowa 12, ul. Głębcze 9, ul. 1 Maja 19, ul. Malinka 51, ul. Czarne 8, ul. Niemca 4
Budynki budowane pomiędzy 1945 rokiem a 1970 rokiem	2	Plac Bogumiła Hoffa 4, ul. Biała Wisielka 6
Budynki wybudowane po 1970 roku	9	Ul. Ochorowicza 29, ul. Reymonta 2b, ul. Jawornik 56, ul. Kopydło 99, ul. Kopydło 101, ul. Kopydło 53A, ul. Kopydło 53B, ul. Kopydło 53C, ul. Biała Wisielka 22

6. Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia:

Lokale wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną	101 lokali
Lokale wyposażone w centralne ogrzewanie;	86 lokale
Lokale wyposażone w instalację gazową	81 lokali
Lokale ogrzewane paliwem stałym	15 lokali

## Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Po dokonaniu analizy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przewiduje się zadania

- 1) Inwestycje polegające na termomodernizacji, takie jak docieplenie ścian budynków, docieplenie dachu, ocieplenie stropu nad nieogrzewaną piwnicą, modernizację lub wymianę systemów grzewczych, w celu poprawy efektywności energetycznej budynków.
- 2) Inne: większość budynków wymaga remontów lub modernizacji ze względu na ich ogólny stan techniczny i konieczność przystosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Konieczne są także: odwodnienia budynków, utwardzenia placów, parkingów;
- 3) Priorytetem przy realizacji wszelkich zadań, będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku,

a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

2. Pozostałe remonty, konserwacje i ich zakres będą ustalone co roku, podczas przeglądów technicznych budynków.

3. Potrzeby konserwacyjne budynków i lokali mieszkaniowych będących własności gminy wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach w budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronie przeciwpożarową.

4. Warunkami predysponującymi do przeprowadzania remontu czy konserwacji uszeregowanymi według kategorii ważności są:

- 1) nieprzeciekające dachy budynków mieszkalnych – konserwacja pokryć dachowych wraz z orynowaniem, obróbkami i przebudową kominów;
- 2) sprawne instalacje – elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne i grzewcze;
- 3) odwodnienie budynków – konserwacja urządzeń drenażowych w obrębie budynków wraz ze wzmocnieniem ich fundamentów i likwidacji zawilgoceń ścian przyziemia;
- 4) poprawa estetyki budynków – naprawa ubytków w elewacjach i w częściach korytarzowych;
- 5) modernizacja wspólnych części budynków.

§ 4. 1. Przewiduje się docelowo następujące standardy dla budynków:

- 1) elewacja – tynki zewnętrzne bez ubytków, budynki ocieplone spełniające współczesne normy cieplne, balkony w dobrym stanie technicznym,
- 2) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu oraz dobry stan techniczny dachu, sprawna instalacja odgromowa,
- 3) wymieniona stolarka okienna i drzwiowa,
- 4) pomalowane klatki schodowe,
- 5) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym, sprawne skrzynki na listy,
- 6) aktualne i czytelne oznakowanie budynku,
- 7) sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 8) sprawne wszystkie instalacje, w które budynek jest wyposażony,
- 9) węzły cieplne wyposażone w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe, pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową.
- 10) elementy konstrukcji nie wykazujące objawów zagrożenia (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe),
- 11) prawidłowo utrzymane tereny wokół budynku (chodniki, dojścia do budynków, zielen, ogrodzenia).

2. Przyjmuje się docelowy standard dla lokalu:

- 1) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej i gazu,
- 2) sprawne, stałe i bezpieczne źródło ciepła,
- 3) własna łazienka z wanną lub brodzikiem z kabiną, umywalką, wraz z bateriami oraz kompaktem,

- 4) własna kuchnia lub wnęka kuchenna, wyposażona w zlewozmywak z baterią wraz ze szafką, oraz kuchenką na czynnik grzewczy gazowy, elektryczny.
- 5) przedpokój lub przedsionek izolacyjny,
- 6) sprawna wentylacja kuchni i łazienki,
- 7) stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie,
- 8) ściany i sufity suche, bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów, w łazience zabezpieczone przed zamakaniem,
- 9) podłogi i posadzki bez ubytków, stabilne;
- 10) sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy – instalacje elektryczne,
- 11) sprawne instalacje wodno-kanalizacyjne
- 12) sprawne, szczelne instalacje i urządzenia gazowe, w przypadku lokalu wyposażonego w taką instalację.

3. Przyjmuje się następujące standardy dla lokalu przeznaczonego na najem socjalny:

- 1) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- 2) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokali lub w promieniu 30 m licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- 3) w.c. indywidualne lub zbiorowe,
- 4) pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
- 5) lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. lufcik w oknie), w lokalach wieloizbowych – wentylacja w kuchni,
- 6) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródło ciepła (grzejniki, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne).

§ 5. Przewiduje się plan remontów i modernizacji w zasobach mieszkaniowych z podziałem na lata:

Zakres robót w tys. zł	2024	2025	2026	2027	2028
murarskie		10		50	50
dekarские	10	150	100	100	
Stolarka budowlana	20 (Malinka drzwi z domofonem)	20			50
Instalacje elektryczne	40 (Niemca 4)		40	20	50
Instalacje gazowe, modernizacja c.o.		70 (Głębcze 9, Kasztanowa 12)	40	80	80
Instalacje wodno-kanalizacyjne	10		50	50	50
Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzanie ekspertyz, opinii		30	50	30	50
Remonty pustostanów		20	20	20	20
Termomodernizacja	855	580			

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. W latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży budynków komunalnych.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, że zasadą jest nietworzenie wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

3. Jako zasadę przyjmuje się niestosowanie bonifikat przy sprzedaży lokali.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Działania w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym oraz do samofinansowania się.

2. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenia prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami;

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających określonych w § 8 pkt 1.

4. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

5. Czynsz obejmuje min: podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania; koszty administracji,

6. Przewiduje się, że stawkę czynszu, o której mowa w pkt 3, podwyższa się zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt b ustawy, w tym nie mniej niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

7. Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie następujące pozytywne efekty:

- 1) czynsz stanie się kategorią ekonomiczną;
- 2) zwiększą się środki finansowe na bieżące utrzymanie i remonty budynków;
- 3) zahamowany zostanie proces dekapitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) nastąpi racjonalizacja wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Ustawa oprócz czynszu, wskazuje opłaty niezależne związane z eksploatacją lokalu, które precyzuje umowa najmu.

**§ 8. 1.** Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżania stawki czynszu:

1) czynniki obniżające:

a. Położenie budynku:

budynek położony poza centrum miasta

(centrum miasta przyjmuje się budynki na wysokości od ul. Lipowej – do ul. Olimpijskiej) – 10%

b. Położenie lokalu

- lokale mieszkalne w suterrenach i na poddaszach – 10%

c. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenie techniczne i instalacje oraz ich stan

- brak centralnego ogrzewania w budynku lub ogrzewania etażowego w lokalu – 10%

- lokal niewyposażony w instalację gazową – 10%

- brak łazienki w lokalu – 10%

d. Ogólny stan techniczny budynku

- budynek w złym stanie technicznym – 10%

2. Nie stosuje się współczynników korygujących podwyższających stawkę czynszu za dokonane przez najemców ulepszenia podnoszące standard lokalu, o ile nie uzyskali oni zwrotu nakładów za wykonane ulepszenia, a uzyskali zgodę na remont czy modernizację.

3. Wysokość czynszu naliczana według obowiązujących stawek przekraczająca 3% wartości odtworzeniowej lokalu może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek. Obniżka dotyczy jedynie stawki czynszu.

4. Dochód osiągnięty na jednego członka gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych kwalifikujący do przyznania obniżki czynszu wynosi:

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| 1) od 100% do 75% najniższej emerytury brutto | – | 10% obniżki |
| 2) od 74% do 50% najniższej emerytury brutto  | – | 20% obniżki |
| 3) niższy niż 50% najniższej emerytury brutto | – | 30% obniżki |

5. Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie stawki czynszu.

6. Obniżka nie dotyczy najemców, zajmujących lokale będących przedmiotem najmu socjalnego.

### Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Wisła, zarządza Burmistrz.

2. Burmistrz może powierzyć zarządzanie wybranymi budynkami lub lokalami innym jednostkom lub podmiotom.

3. Zarządzanie polega w szczególności na:

- 1) podejmowaniu decyzji i wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością;
- 2) podejmowaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, do inwestowania w nieruchomość oraz ewidencjonowania nieruchomości i prowadzeniu dla niej dokumentacji;
- 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu opłat za używanie lokalu oraz opłat niezależnych od lokatora;

### Rozdział 6.

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 10. W latach 2024-2028 przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji budowlanej zasobu na odpowiednim poziomie technicznym, będą wykorzystywane środki pozyskane z budżetu miasta oraz innych źródeł. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z:

- 1) środków budżetowych pochodzących między innymi z wpływów czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych;
- 2) środków zewnętrznych – pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

### Rozdział 7.

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;**

§ 11.

lp	Zakres kosztów w tys. zł	2024	2025	2026	2027	2028
1	Bieżąca eksploatacja	W ramach przyznanych środków	30	30	40	40
2	Koszty remontów, modernizacji	W ramach przyznanych środków – 50	200	270	260	260
3	Koszty inwestycyjne	855 (termomodernizacja 1 Maja 19)	580 (termomodernizacja Czarne 8)			
4	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0



## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 12. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

1. dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Wisła,
2. racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym,
3. sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
4. racjonalne gospodarowanie środkami przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
5. poprawa standardu lokali mieszkalnych.
6. wspierania dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na lokale mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania;
7. wypowiedania umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy;

#### **§ 13. Gmina umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez:**

1. Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
2. Popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego.
3. Budowę lub pozyskanie lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.
4. W miarę możliwości zagospodarowanie strychów i suterren na lokale socjalne.
5. Z mieszkaniowego zasobu gminy docelowo należy wyłączyć i ustanowić lokale tymczasowe, których ustanowienie wynika z ustawy Będzie to następowało stosownie do potrzeb, poprzez przekwalifikowanie na ten cel lokali o najniższym standardzie.

#### **§ 14. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:**

Plany remontów i modernizacji wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu przeprowadzenia remontów.

Remonty lokali mieszkalnych przewiduje się w przypadku oddania lokali przez najemców, którzy otrzymali lokale przeznaczone do remontu, a wynika to z protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### **§ 15. Planowana sprzedaż lokali**

W latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę nowych budynków. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.