

Zasób mieszkań komunalnych (aktualny stan, plan rozwoju, możliwości pozyskania środków pozabudżetowych na budowę nowych mieszkań lub modernizację istniejących)

Zasób mieszkań komunalnych – aktualny stan

Stan zasobów budynków komunalnych administrowanych przez Referat Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Wiśle.

Zasób mieszkaniowy stanowi 99 lokali komunalnych, z czego 9 lokali przeznaczonych jest na najem socjalny.

Lokale usytuowane są w 17 domach wielorodzinnych i stanowią własność gminy.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi: 4.325,54 m²

Największa koncentracja lokali mieszkalnych ma miejsce w Centrum miasta – 5 budynków komunalnych i Głębcach – 8 budynków, w Jaworniku – 2 budynki, w Malince – 1 budynek, w Czarnem – 1 budynek. Wykaz budynków stanowi załącznik nr 1 do materiału

Przeciętny wiek budynków, w których znajdują się lokale komunalne wynosi około 70 lat. Około 60 % mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach wzniesionych przed II wojną światową. Jeden budynek pochodzi z końca lat osiemdziesiątych ubiegłego stulecia – rok budowy 1987.

W roku 2012 zostały oddane do użytkowania, po kapitalnym remoncie 2 budynki przy ul. Kopydło 53A i 53B, a w roku 2019 kolejne budynki przy ul. Kopydło 53C i ul. Kopydło 53D, z czego budynek przy ul. Kopydło 53d został przekazany do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wiśle na lokal chroniony – zgodnie z § 1 pkt 7 wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wiśla na lata 2019-2023 wprowadzonym uchwałą Nr VI/91/2019 Rady Miasta Wiśla z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśla.

Budynki mieszkalne stanowią wyłączną własność Gminy. Gmina nie posiada udziałów we wspólnotach mieszkaniowych.

Z uwagi na wiek, budynki wykazują znaczne zużycie techniczne. Dla wszystkich budynków prowadzone są książki obiektu budowlanego, dokonywane są wymagane prawem kontrole okresowe roczne i 5-letnie.

W książkach obiektów ujawniane są rzeczywiste potrzeby remontowe budynków.

Z chwilą przejścia zarządzania budynkami przez Gminę Wiśla, w ramach przyznanych środków finansowych systematycznie dokonywane są konserwacje, remonty oraz modernizacje budynków.

We wszystkich lokalach mieszkalnych została wymieniona stolarka okienna, sukcesywnie prowadzi się wymianę instalacji wewnętrznych, modernizację CO, konserwację dachów oraz docieplenia.

Zapotrzebowanie na lokale i wolne lokale komunalne

Lokale mieszkalne przydzielane są na podstawie uchwały XXVII/403/2013 Rady Miasta Wiśla z dnia 25 kwietnia 2013 roku w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wnioski na przydział lokali - 13 wniosków, z czego na najem socjalny – 4 wnioski

Wnioski na najem lokalu – lista szczegółowa – 7 wniosków

Wnioski o zamianę lokali – 6 wniosków

Gmina nie jest w stanie zapewnić mieszkań wszystkim oczekującym osobom.

Obecnie w zasobach gminy znajduje się 1 wolny lokal mieszkalny - budynek przy ul. Kopydło 53B – powierzchnia użytkowa – 45,58m².

Z uwagi na uwarunkowania w terenie, charakter budynków (budynki użytkowane sezonowo) po zasiedlenie na pobyt stały w budynkach przy ul. Kopydło 53A-53D występuje poważny problem z wilgocią i wykwitem pleśni.

Pomimo zastosowania wentylacji mechanicznych w lokalach i prawidłowego ogrzewania lokali problem wilgoci pozostaje.

Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami Gmina ma obowiązek płacić właścicielom mieszkań pełne odszkodowania za brak lokali socjalnych dla eksmitowanych lokatorów.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywa się ze środków budżetowych pochodzących między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych.

Naliczenie opłat z tytułu najmu lokali w roku 2020:

| | |
|---|----------------|
| - czynsz za 2020r. | - 353.507,55zł |
| - opłaty niezależne | - 199.194,94zł |
| - opłaty za gospodarowanie | |
| Odpadami komunalnymi | - 48.345,00zł |
| - bezumowne korzystanie z lokalu | - 986,27zł |
| - czynsz za garaże | - 5.887,40zł |
| Łącznie za rok 2020 naliczono opłaty w wysokości - 607.921,16zł | |

Zgodnie z zapisami Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśła czynsze za lokale mieszkalne są waloryzowane corocznie o stopień inflacji.

Zaległości czynszowe za rok 2020

Z umów najmu – 8.239,40zł (w większości zaległości z grudnia 2020 spłacone w styczniu 2021r.)

Bezumowne korzystanie z lokalu – 491,01zł (zaległość 1 osoby)

Plan rozwoju

Zgodnie z przyjętym Wieloletnim Programem Mieszkaniowego Zasobu Gminy Wiśła na lata 2018 – 2023, w latach 2019-2021 planowana była inwestycja termomodernizacji w 5 budynkach komunalnych, polegająca na dociepleniu ścian budynku, a w niektórych budynkach również na wymianie źródeł ciepła.

W roku 2020 w budżecie nie uwzględniono środków na kompleksowe remonty, środki te zostały zaplanowane na inwestycje w ramach których wykonano termomodernizację dwóch budynków mieszkalnych: przy ul. Gimnazjalnej 9 i ul. Jawornik 56. Wartość inwestycji łącznie na kwotę 676.203,00 zł. Inwestycję prowadził Referat RGŚ.

W roku 2021 planuje się dokończyć termomodernizację w kolejnych budynkach komunalnych położonych w Wiśle przy ul. Ochorowicza 29, ul. Głębce 9, ul. Kasztanowa 12. Z uwagi na korzystniejsze możliwości pozyskiwania środków pozabudżetowych przez jednoosobowe spółki gmin, obecnie Gmina przygotowuje materiały do przedstawienia

Radzie Miasta, celem podjęcia decyzji w sprawie ewentualnej budowy mieszkań komunalnych przez Spółkę Baseny Wiśla.

Możliwości pozyskania środków pozabudżetowych na budowę nowych mieszkań lub modernizację istniejących

Aktualne możliwości wsparcia dla inwestycji tego typu oraz dodatkowe, które oferować będzie najnowsza perspektywa rozdania środków unijnych na lata 2021-2027.

Aktualne wsparcie:

| Program | Rodzaj inwestycji | Wysokość wsparcia |
|--|--|--|
| Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa (Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii) | <p>na założenie SIM – Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa (objęcie udziałów w tworzonej SIM) lub dołączenie do istniejącego SIM/TBS (objęcie nowych udziałów)</p> <p><i>Źródłami finansowania Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych będą:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>bezwrotne wsparcie samorządów z Funduszu Dopłat, pokrywające 35% kosztów inwestycji,</i> • <i>od 10 do 30% udziału wniesione przez lokatorów,</i> • <i>35-55% preferencyjnego kredytu udzielanego z programu społecznego budownictwa czynszowego przez Bank Gospodarstwa Krajowego – kredyt będzie spłacany przez SIM z wpływów z płatności czynszowych.</i> | <ul style="list-style-type: none"> – 3 mln zł na objęcie przez gminę udziałów w nowym SIM (wsparcie jednorazowe), – 10% wartości inwestycji mieszkaniowej w przypadku objęcia nowych udziałów w istniejącym TBS/SIM (wsparcie można uzyskać na każdą nową inwestycję TBS/SIM). |
| Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego (BGK) | <p>Preferencyjne kredyty z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego mogą być przeznaczone na realizację inwestycji mieszkaniowych, takich jak tworzenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mieszkań na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu, – mieszkań spółdzielczych lokatorskich | <p>Maksymalny udział kredytu w kosztach planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego - do 80% kosztu inwestycji</p> <p>Program adresowany do TBS/SIM z udziałem gminy; Spółek gminnych dysponujących 50% głosów do 80%</p> |
| Bezwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat (BGK) | <p>Na przedsięwzięcie polegające na:</p> <ul style="list-style-type: none"> – budowie budynku, – remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego, przeznaczonego na pobyt ludzi, | <p>program adresowany jest między innymi dla gmin;</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, - zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części wymagającej dokonania remontu lub przebudowy, <p>w wyniku, którego powstaną lub zostaną zmodernizowane lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy/mieszkania chronione, pomieszczenia tymczasowe, noclegownie, schroniska dla bezdomnych;</p> | <p>jednoosobowych spółek gminnych; związków międzygminnych</p> |
| <p>Fundusz Termomodernizacji i Remontów (BGK)</p> | <p>Celem Funduszu jest pomoc finansowa dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe oraz wypłata rekompensat dla właścicieli budynków mieszkalnych, w których były lokale kwaterunkowe.</p> <p>Formy pomocy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - premia termomodernizacyjna - premia remontowa. | <p>Wysokość premii termomodernizacyjnej wynosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego - 21% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego wraz z montażem mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii (OZE). <p>Wysokość premii remontowej wynosi 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego.</p> <p>Jeżeli spełnione są warunki art. 9 a ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów premia remontowa wynosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% kosztów przedsięwzięcia remontowego dla budynków komunalnych lub - 60% kosztów przedsięwzięcia remontowego dla budynków komunalnych zabytkowych. |
| <p>Ustawa „lokal za grunt” weszła w</p> | <p>W ramach programu Lokal za Grunt inwestorzy będą mogli nabywać nieruchomości od gmin z częściowym</p> | |

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| <p>życie 1 kwietnia 2021r.</p> | <p>rozliczeniem ich ceny mieszkaniami lub innymi lokalami mogącymi służyć wspólnotom samorządowym. W podstawowym modelu gmina dokona sprzedaży nieruchomości inwestorowi wyłonionemu w transparentnym przetargu otwartym dla wszystkich podmiotów zainteresowanych realizacją inwestycji mieszkaniowej. Nabywca uiści część ceny nieruchomości w formie pieniężnej. Drugą część rozliczy natomiast w formie mieszkań, które po wybudowaniu przekaze gminie. Pozostałymi mieszkaniami inwestor będzie mógł dysponować zgodnie z własnymi potrzebami, np. będzie mógł je sprzedać na zasadach komercyjnych Gmina będzie mogła przeznaczyć lokale mieszkalne na mieszkania komunalne lub wnieść np. do spółki gminnej jako mieszkania na wynajem, również z opcją dojścia do własności.</p> | |
|--------------------------------|--|--|

Perspektywa 2021-2027

W drugim przypadku opierano się jedynie na projektach dokumentów (umowa partnerstwa, wstępny projekt programu Fundusze Europejskie dla Śląska 2021-2027, projekt Krajowego Planu Odbudowy). Dopiero po zatwierdzeniu dokumentów przez Komisję Europejską, znana będzie ich ostateczna treść, która może nieco odbiegać od obecnie dostępnych wersji.

| Program | Rodzaj inwestycji | Wysokość wsparcia |
|--|---|--|
| <p>Fundusze Europejskie dla Śląska 2021-2027</p> | <p>Rozwój mieszkalnictwa chronionego</p> | <p>Priorytet V: Śląskie dla mieszkańca Cel szczegółowy: Zwiększenie integracji społeczno-ekonomicznej marginalizowanych społeczności migrantów i grup w niekorzystnej sytuacji poprzez zintegrowane działania obejmujące mieszkalnictwo i usługi społeczne do 85% kosztów kwalifikowalnych</p> |
| <p>Fundusze Europejskie dla Śląska 2021-2027 Funduszu Sprawiedliwej Transformacji</p> | <p>Efektywność energetyczna w budynkach wielorodzinnych</p> | <p>Priorytet II: Ekologiczne Śląskie 2.7.1.Cel szczegółowy: Promowanie działań na rzecz efektywności energetycznej do 85% kosztów kwalifikowalnych (tylko wydatki wynikające z audytu energetycznego)</p> |

Wykaz budynków komunalnych mieszkalnych
(Stan na 31.03.2021)

Załącznik nr 1

| I.p. | Adres (Wiśła) | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku | Przeznaczenie lokali mieszkalnych | | | Lokale użytkowe ilość/pow | |
|------|---------------------------|---|-----------------------------------|------------|----------------|---------------------------|----------------------------|
| | | | ogółem | mieszkalne | najem socjalny | Mieszkania chronione | garaże |
| 1 | Wiśła, pl. Hoffa 4 | 873,38m ² | 18 | 18 | | | |
| 2 | Wiśła, ul. 1 Maja 19 | 370,59m ² | 9 | 9 | | | |
| 3 | Wiśła, ul. Reymonta 2b | 653,47m ² | 11 | 11 | | | |
| 4 | Wiśła, ul. Gimnazjalna 9 | 255,04m ² | 6 | 6 | | | |
| 5 | Wiśła, ul. Niemca 4 | 308,47m ² | 7 | 7 | | | |
| 6 | Wiśła, ul. Jawornik 56 | 309,00m ² | 6 | 6 | | | |
| 7 | Wiśła, ul. Malinka 51 | 201,11m ² | 5 | 5 | | | 2/35,2 m ² |
| 8 | Wiśła, ul. Czarne 8 | 226,41m ² | 6 | 6 | | | |
| 9 | Wiśła, ul. Ochorowicza 29 | 102,50m ² | 4 | 1 | 3 | | 1/12m ² |
| 10 | Wiśła, ul. Kopydło 99 | 268,02m ² | 6 | 6 | | | 1/24m ² |
| 11 | Wiśła, ul. Kopydło 101 | 268,02m ² | 6 | 6 | | | 1/24m ² |
| 12 | Wiśła, ul. Głębcze 9 | 137,83m ² | 7 | 2 | 5 | | |
| 13 | Wiśła, ul. Kasztanowa 12 | 179,98m ² | 4 | 3 | 1 | | |
| 14 | Wiśła, ul. Kopydło 53A | 45,58m ² | 1 | 1 | | | |
| 15 | Wiśła, ul. Kopydło 53B | 45,58m ² | 1 | 1 | | | |
| 16 | Wiśła, ul. Kopydło 53C | 43,69m ² | 1 | 1 | | | |
| 17 | Wiśła, ul. Kopydło 53D | 36,87m ² | 1 | | | 1 | |
| | łącznie | 4.325,54m² | 99 | 89 | 9 | 1 | 5/95,2m² |

Wykaz lokali socjalnych zlokalizowanych w komunalnych budynkach mieszkalnych

| | Adres | Powierzchnia lokalu |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | Wiśła, ul. Głębcze 9/3 | 10,93m ² |
| 2 | Wiśła, ul. Głębcze 9/4 | 13,51m ² |
| 3 | Wiśła, ul. Głębcze 9/5 | 10,52m ² |
| 4 | Wiśła, ul. Głębcze 9/ 6 | 13,70m ² |
| 5 | Wiśła, ul. Głębcze 9/7 | 19,90m ² |
| 6 | Wiśła, ul. Kasztanowa 12/3 | 42,65m ² |
| 7 | Wiśła, ul. Ochorowicza 29/1 | 11,05m ² |
| 8 | Wiśła, ul. Ochorowicza 29/2 | 11,83m ² |
| 9 | Wiśła, ul. Ochorowicza 29/3 | 10,29m ² |
| | Łącznie | 144,38m² |