


Wisła, dnia 12 września 2023 roku

GK.0012.5.2023


Pan Bronisław Szalbót
Przewodniczący Komisji Gospodarki
Komunalnej, Przestrzegania Prawa i
Porządku Publicznego, Ochrony
Środowiska, Leśnictwa i Rolnictwa

Dotyczy: materiał na posiedzenie Komisji.

W załączeniu przekazuję informację na posiedzenie Komisji planowane w dniu 20 września 2023 roku.

 Temat::

Zasób i stan realizacji programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wisła.


Burmistrz Miasta
Tomasz Bujok

Zasób i stan realizacji programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiśła

Zasób mieszkań komunalnych – aktualny stan

Budynki mieszkalne :		16 obiektów
- łączna powierzchnia	-	4.288,67 m ² ,
- ilość mieszkań	-	89
- ilość lokali socjalnych	-	9

Budynki mieszkalne stanowią wyłączną własność Gminy. Gmina nie posiada udziałów we wspólnotach mieszkaniowych. **Zgodnie Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśła na lata 2019 – 2023r (w skrócie Wieloletni Program), Gmina Wiśła nie przewidywała zmiany wielkości zasobu komunalnego.**

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.

Z chwilą przejęcia zarządzania budynkami przez Gminę Wiśła, w ramach przyznaných środków finansowych systematycznie dokonywane są konserwacje, remonty oraz modernizacje budynków.

Wyposażenie budynków w instalacje:

Kanalizacja sanitarna	-	wszystkie budynki podłączone do miejskiej sieci sanitarnej
Instalacja elektryczna	-	wszystkie budynki
Instalacja gazowa	-	14 budynków - brak instalacji w budynku przy ul. Kaszanowa 12 i Głębce 9 – wystąpiono o przyłącze gazowe; w budynku przy ul. Malinka 51 gaz doprowadzony do kotłowni, w budynku przy ul. Czarne 8 brak instalacji gazowej na ostatniej kondygnacji.
Instalacja wodna	-	wszystkie budynki (w tym do dwóch budynków doprowadzana jest woda z prywatnych ujęć – ul. Czarne 8 i ul. Kasztanowa 12)

Źródła ciepła:

- kotłownie gazowe	-	12 budynków
- kotłownia węglowa	-	w części budynku przy ul. Głębce 9 (parter – 2 lokale), pozostałe lokale ogrzewanie piecami
- ogrzewanie etażowe	-	ul. Kopydło 99 – 4 lokale - kotły dwufunkcyjne gazowe; ul. Kopydło 101 - 4 lokale kotły dwufunkcyjne gazowe;
- ogrzewanie paliwem stałym:	-	ul. Kopydło 99 – 2 lokale, ul. Kopydło 101 – 2 lokale; ul. Głębce 9 – 5 lokali; ul. Kasztanowa 12 – 4 lokale

Zapotrzebowanie na lokale i wolne lokale komunalne

Wolne lokale mieszkalne przydzielane są na podstawie uchwały XXXI/466/2021 Rady Miasta Wiśla z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiśla ze zmianami - uchwała Nr XL/578/2022 Rady Miasta Wiśla z dnia 27 stycznia 2022r.

Ilość złożonych wniosków spełniających warunki określone w uchwale Rady Miasta (pozytywnie zweryfikowanych - stan na 31 sierpnia 2023):

na przydział lokali mieszkalnych	-	12 wniosków
na najem socjalny	-	2 wniosków
o zamianę lokalu mieszkalnego	-	7 wniosków

Z uwagi na uwarunkowania w terenie, charakter budynków (budynki użytkowane sezonowo) po zasiedleniu na pobyt stały w budynkach przy ul. Kopydło 53A-53D występuje poważny problem z wilgocią i wykwitem pleśni. Obecnie budynek Kopydło 53A nie nadaje się do zamieszkania, Decyzją Nadzoru Budowlanego należy przenieść lokatora i wykonać kapitalny remont tego budynku.

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

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.

Plan remontów i modernizacji

Zgodnie z wieloletnim programem inwestycje i remonty skupione były na termomodernizacji budynków, a także budowie miejsc postojowych.

Remonty w roku 2022

- dokończenie termomodernizacji – ul. Kasztanowa 12, ul. Głębcze 9, Ochorowicza 29;
- wykonanie miejsc parkingowych przy budynku ul. Jawornik 56;
- remont balkonu wraz ze stolarką okienna i drzwiową ul. Czarne 8/4;
- wykonanie miejsc postojowych II etap w budynku przy ul. Reymonta 2b;
- wykonanie nowego wkładu kominowego w budynku przy ul. 1 Maja 19;
- wymiana instalacji gazowej w lokalu przy ul. Kopydło 99/5;
- wykonanie nowej instalacji centralnego ogrzewania w lokalu przy ul. Kopydło 101/4;
- remont instalacji elektrycznej w 2 lokalach mieszkalnych – pl. Hoffa 4;

Remonty w roku 2023

- dostawa i montaż drzwi wejściowych wewnętrznych w 3 lokalach budynku przy pl. Hoffa 4, oraz 1 Maja 19/1;
- wykonanie miejsc postojowych przy budynku ul. Malinka 51;
- została opracowana dokumentacja na kompleksową termomodernizację budynków położonych przy ul. 1 Maja 19 i ul. Czarne 8 wraz z wymianą źródła ciepła;

Naliczenie opłat z tytułu najmu lokali

rok 2022:

- czynsz za 2022r.	-	372.369,92zł
- opłaty niezależne	-	221.475,33zł
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	-	73.252,00 zł
- bezumowne korzystanie z lokalu	-	1.210,46 zł
- czynsz za garaże w budynkach mieszkalnych	-	8.093,16zł

Łącznie za rok 2022 naliczono opłaty w wysokości - 676.400,87 zł

rok 2023

Zgodnie z zapisami Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśła czynsze za lokale mieszkalne są waloryzowane corocznie co najmniej o stopień inflacji. W roku 2023 rok stawka czynszu wzrosła o 14,4% co daje kwotę wzrostu – o 33.062,32 zł

Zaległości czynszowe za rok 2022 (stan na 31.12.2022r.)

Najem lokali mieszkalnych	-	16.811,92 zł
Bezumowne korzystanie z lokalu	-	8.590,08 zł (lokale socjalne)

Budowa lokali mieszkalnych

Planowana jest budowa budynków z lokalami mieszkalnymi w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Śląsk Południe działającej w formie spółki (akt notarialny z 22.10.2021). W grudniu 2021 na konto Spółki (w organizacji) Gmina Wiśła przekazała środki finansowe w wys. 3.000.000,00 zł celem objęcia udziałów w Spółce.

W ramach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego na terenie Gminy Wiśła przez Spółkę SIM Śląsk Południe (na nieruchomościach które zostaną wniesione aportem do Spółki) planuje się utworzenie 39 lokali mieszkalnych, spośród których planuje się, że co najmniej :

- 1 lokal mieszkalny zostanie przeznaczony w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobie/osobom wychowującym przynajmniej jedno własne przysposobione dziecko;
- 1 lokal mieszkalny zostanie przeznaczony w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobie/ osobom starszym

Planowany termin realizacji inwestycji do 2029 roku.

Burmistrz Miasta
Tomasz Bujok

