

Projekt

z dnia 18 marca 2024 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WISŁA**

z dnia 28 marca 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 zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn.: 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)

Rada Miasta Wisła uchwala, 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

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 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², 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

Zarządca budynków - Referat Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Wiśle

Inne zarządy – kierownicy jednostek oświatowych Gminy Wisła oraz Zarządy Ochotniczych Straży Pożarnych w Wiśle

Rozdział I

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 kierowników jednostek oświatowych Gminy Wisła oraz przez Zarządy Ochotniczych Straży Pożarnych w Wiśle.
2. Stan gminnego zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2023 rok.
 - a. Lokale zarządzane przez Referat Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Wiśle

lp	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku	Ilość lokali w budynku
1	Pl. Hoffa 4	873,38m ²	18
2	Ul. 1 Maja 19	370,59m ²	9
3	Ul. Reymonta 2b	653,47m ²	11
4	Ul. Gimnazjalna 9	255,04m ²	6
5	Ul. Niemca 4	308,47m ²	7
6	Ul. Jawornik 56	309,00m ²	6
7	Ul. Malinka 51	201,11m ²	5
8	Ul. Czarne 8	226,41m ²	6
9	Ul. Ochorowicza 29	102,50m ²	4
10	Ul. Kopydło 99	268,02m ²	6
11	Ul. Kopydło 101	268,02m ²	6
12	Ul. Głębcze 9	137,83m ²	7
13	Ul. Kasztanowa 12	179,98m ²	4
14	Ul. Kopydło 53A	45,58m ²	1
15	Ul. Kopydło 53B	45,58m ²	1
16	Ul. Kopydło 53C	43,69m ²	1
		4.288,67m ²	98

b. lokale zarządzane przez kierowników jednostek oświatowych Gminy Wisła

lp	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku	Ilość lokali w budynku
1	ul. Biała Wisielka 6	95,00m ²	2

c. lokale zarządzane przez zarządy Ochotniczych Straży Pożarnych w Wiśle

lp	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku	Ilość lokali w budynku
1	ul. Biała Wisielka 22 (lokal obecnie niezamieszkały i przeznaczony do remontu)	58m ²	1

3. Podstawowym zadaniem Gminy, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.
4. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:
 - a. na jego zmniejszanie się:
 - 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 nieuzasadnione;
 - sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, z zastrzeżeniem § 6;
 - adaptacja lokali mieszkalnych na cele niemieszkalne (w przypadku lokali zarządzanych przez inne zarządy);
 - b. na jego zwiększanie się:
 - adaptacja pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będące własnością Gminy Wisła
 - przejęcia przez Gminę budynków od innych jednostek lub właścicieli,
 - wynajmowanie lokali od innych właścicieli.
5. 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.
6. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na poszczególne lata

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy w m ²	4.441,67m ²	4.441,67m ²	4.441,67m ²	4.441,67m ²	4.441,67m ²
W tym:					
Lokale mieszkalne administrowane przez Referat GK	4.144,29 m ²	4.144,29 m ²	4.144,29 m ²	4.144,29 m ²	4.144,29 m ²
Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego	144,38 m ²	144,38 m ²	144,38 m ²	144,38 m ²	144,38 m ²
Lokale w innych zarządach	153 m ²	153 m ²	153 m ²	153 m ²	153 m ²

7. Burmistrz Miasta na wniosek 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 o pomocy społecznej. Zasady ich przekazania oraz odpłatności zostaną określone w umowie użyczenia zawartej na podstawie upoważnienia Burmistrza Miasta.
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	36,87m ²	1

§ 2

1. Zmiana stanu technicznego budynków komunalnych i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Wisła, dotyczyć będą koniecznych remontów i przeprowadzania prac konserwacyjnych. Zakres remontów będzie ustalony co roku podczas przeglądów technicznych budynków
2. W latach 2024 – 2028 planowana jest inwestycja termomodernizacji w 2 budynkach komunalnych, polegająca na dociepleniu ścian budynku, remoncie dachu i wymianie źródeł ciepła.
3. Wykaz budynków, w których planowana jest termomodernizacja, o której mowa w pkt 2:
ul. 1 Maja 19
ul. Czarne 8
4. 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

5. Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia:

	Zarządca budynków	Inne zarządy
Lokale wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną	98 lokali	3 lokale
Lokale wyposażone w centralne ogrzewanie;	83 lokale	3 lokale
Lokale wyposażone w instalację gazową	78 lokali	3 lokale
Lokale ogrzewane paliwem stałym	15 lokali	0 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
 - a. 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.
 - b. Inne: większość budynków wymaga remontów lub modernizacji ze względu na ich ogólny stan techniczny i konieczność dostawiania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Konieczne są także: odwodnienia budynków, utwardzenia placów, parkingów;

- c. 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:
 - a. utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
 - b. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach w budynku;
 - c. 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 ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronie przeciwpożarową.
4. Warunkami predysponującymi do przeprowadzania remontu czy konserwacji uszeregowanymi według kategorii ważności są:
 - a. nieprzeciekające dachy budynków mieszkalnych – konserwacja pokryć dachowych wraz z orynnowaniem, obróbkami i przebudową kominów;
 - b. sprawne instalacje – elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne i grzewcze;
 - c. odwodnienie budynków – konserwacja urządzeń drenażowych w obrębie budynków wraz ze wzmocnieniem ich fundamentów i likwidacji zawilgoceń ścian przyziemia;
 - d. poprawa estetyki budynków – naprawa ubytków w elewacjach i w częściach korytarzowych;
 - e. modernizacja wspólnych części budynków.

§ 4

1. Przewiduje się docelowo następujące standardy dla budynków:
 - a. elewacja – tynki zewnętrzne bez ubytków, budynki ocieplone spełniające współczesne normy cieplne, balkony w dobrym stanie technicznym,
 - b. kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu oraz dobry stan techniczny dachu, sprawna instalacja odgromowa,
 - c. wymieniona stolarka okienna i drzwiowa,
 - d. pomalowane klatki schodowe,
 - e. sprawne zamki i domofony w wejściu głównym, sprawne skrzynki na listy,
 - f. aktualne i czytelne oznakowanie budynku,
 - g. sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - h. sprawne wszystkie instalacje, w które budynek jest wyposażony,
 - i. węzły cieplne wyposażone w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe, pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową.
 - j. elementy konstrukcji nie wykazujące objawów zagrożenia (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe),
 - k. prawidłowo utrzymane tereny wokół budynku (chodniki, dojścia do budynków, zieleń, ogrodzenia).

2. Przyjmuje się docelowy standard dla lokalu:
- a. indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej i gazu ,
 - b. sprawne, stałe i bezpieczne źródło ciepła,
 - c. własna łazienka z wanną lub brodzikiem z kabiną, umywalką, wraz z bateriami oraz kompaktem,
 - d. własna kuchnia lub wnęka kuchenna, wyposażona w zlewozmywak z baterią wraz ze szafką, oraz kuchenką na czynnik grzewczy gazowy, elektryczny ewentualnie węgiel,
 - e. przedpokój lub przedsionek izolacyjny,
 - f. sprawna wentylacja kuchni i łazienki,
 - g. stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie,
 - h. ściany i sufity suche, bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów, w łazience zabezpieczone przed zamakaniem,
 - i. podłogi i posadzki bez ubytków, stabilne;
 - j. sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy – instalacje elektryczne,
 - k. sprawne instalacje wodno - kanalizacyjne
 - l. sprawne, szczelne instalacje i urządzenia gazowe, w przypadku lokalu wyposażonego w taką instalację.
3. Przyjmuje się następujące standardy dla lokalu przeznaczonego na najem socjalny:
- a. instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
 - b. woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokali lub w promieniu 30m licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
 - c. w.c. indywidualne lub zbiorowe,
 - d. pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
 - e. lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. lufcik w oknie), w lokalach wieloizbowych – wentylacja w kuchni,
 - f. 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 (Niemca4)		40	20	50
Instalacje gazowe, modernizacja c.o.		70(Głębcce9, 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 III

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 IV

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 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Stawki czynszu za 1 m² 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. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.
7. Przewiduje się, że stawkę czynszu, o której mowa w pkt. 3, podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
8. 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.
9. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego a niezależnych od właściciela (dostawy do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów).

§ 8

1. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżania lub podwyższania stawki podstawowej:

a. czynniki obniżające:

a.a. brak CO w lokalach mieszkalnych	-	10%
a.b. brak łazienki w lokalu mieszkalnym	-	10%
a.c. lokale mieszkalne w suterrenach i na poddaszach	-	10%
a.d. zły stan techniczny budynku	-	10%

b. czynniki podwyższające:

b.a. dobry stan techniczny budynku	-	10%
b.b. mieszkania posiadające wszystkie urządzenia techniczne i instalacyjne	-	10%
b.c. budynek położony w centrum miasta (od ul. Lipowej do ul. Olimpijskiej)	-	10%

c. 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.

d. 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.

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

e.a. od 100% do 75% najniższej emerytury brutto	-	10% obniżki
e.b. od 74% do 50% najniższej emerytury brutto	-	20% obniżki
e.c. niższy niż 50% najniższej emerytury brutto	-	30% obniżki

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

Rozdział V

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

Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, zostały powierzone w zakresie określonym w:

- § 1 pkt 2a Referatowi Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Wiśle
- § 1 pkt 2b Kierownikom jednostek oświatowych Gminy Wisła
- § 1 pkt 2c Zarządom Ochotniczych Straży Pożarnych w Wiśle

Rozdział VI

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 VII

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 – 50,00zł	200	270	260	260
3	Koszty inwestycyjne	855 (termomodernizacja 1 Maja 19)	580 (termomodernizacja 1 Maja 19)			

Rozdział VIII

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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. 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 należywym stanie technicznym.