

Projekt

z dnia 17 czerwca 2024 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WISŁA**

z dnia 26 czerwca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Wiśła 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 2023r. 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 2024r. poz. 609 z późn. zm.)

**Rada Miasta Wiśła
uchwala co następuje:**

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wiśła.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Wiśła

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

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 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	873,38m 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
17	ul. Biała Wiśleńska 6	95,00m ²	2
18	ul. Biała Wiśleńska 22 (lokal obecnie niezamieszkały i przeznaczony do remontu)	58m ²	1
		4.441,67m ²	101

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:
 - 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 nieuzasadnione;
 - 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 należytym 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 m2	4.441,67m ²	4.441,67m ²	4.441,67m ²	4.441,67m ²	4.441,67m 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

- 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	36,87m ²	1

§ 2

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

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (budynek nie wymaga napraw i remontów (liczba budynków)	Stan techniczny zadawalający (elementy konstrukcji budynku są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku wymagają naprawy bądź wymiany) (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (drobne elementy konstrukcji bądź inne elementy budynku wymagają naprawy bądź wymiany) (liczba budynków)	Stan techniczny zły (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 ciepłą, 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, wieżby dachowe),
 - 11) prawidłowo utrzymane tereny wokół budynku (chodniki, dojścia do budynków, zieleń, ogrodenia).
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 30m 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
dekarskie	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(Głębc9, 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 obniżających określonych w § 8 pkt 1.
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. Przewiduje się, że stawkę czynszu, o której mowa w pkt 3, podwyższa się zgodnie z częstotliwością określoną w ustawie, 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. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego a niezależnych od właściciela, które określa umowa.

§ 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 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

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 użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością;
 - 2) podejmowaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym 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 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	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 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. wypowiedzania 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 należyтым stanie technicznym.