

Projekt

z dnia 21 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieruń
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 40 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 poz. 725), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych z mieszkańcami Gminy Bieruń w trybie Uchwały nr XII/9/2016 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 29 grudnia 2016 r., na wniosek Burmistrza Miasta Bierunia,

**Rada Miejska w Bieruniu
uchwała:**

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieruń na lata 2026-2030, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Bierunia.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Bieruniu
z dnia 27 listopada 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieruń na lata 2026-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieruń jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. Zgodnie z art. 4 ustawy jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy.

3. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
- 3) utrzymania racjonalnej polityki czynszowej,
- 4) poprawy jakości świadczonych usług mieszkaniowych.

4. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieruń ustala się na lata 2026-2030.

5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieruń,
- zasobie - należy przez to rozumieć Mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń,
- ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń na lata 2026-2030

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Bieruń.

2. Gmina Bieruń utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też dla realizacji tego celu zakłada się, że w latach 2026-2030, w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych następować będą zmiany w liczbie lokali tworzący ten zasób.

3. Prognozowane zmiany wielkości zasobu przewidują zarówno spadek liczby lokali z powodu sprzedaży, ewentualnych rozbiórki, jak i wzrost wynikający z nabycia, przekwalifikowania bądź adaptacji.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń stanowią 323 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 11 943,28 m², wyszczególniony w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń

Lp.	Położenie	ilość lokali	Powierzchnia lokali [m ²]
	Mieszkania we Wspólnotach Mieszkaniowych		
1.	Homera 14	8	312,39
2.	Homera 16	5	136,90
3.	Homera 18	9	278,35
4.	Homera 20	6	199,54
5.	Homera 22	6	193,44
6.	Homera 24-32	86	1906,92
	Razem:	120	3027,54
1.	Oświęcimska 400	11	505,20
2.	Mikołaja 14	17	822,10
	Razem:	28	1327,30
1.	Chemików 41, 41a-b	2	126,90
2.	Chemików 43, 43a-b	2	126,00
3.	Chemików 45	5	129,47
4.	Chemików 49, 49a	1	60,70
5.	Chemików 51	1	68,44
6.	Chemików 55	2	104,60
7.	Chemików 57-59	4	185,40
8.	Chemików 65-67	3	112,61
9.	Chemików 73-75	1	36,10
10.	Chemików 77-79	5	212,70
11.	Chemików 85-87	2	126,40
12.	Chemików 89-91	5	225,10
13.	Chemików 93-95	2	104,20
14.	Chemików 97-99	1	46,80
15.	Chemików 101-103	1	51,40
16.	Chemików 105-107	2	88,30
17.	Chemików 109-111	3	112,51
18.	Chemików 113-115	2	102,97
19.	Chemików 119	1	19,13
20.	Chemików 125	7	277,18
21.	Chemików 135-137	1	63,77
22.	Chemików 139c	7	233,07
	Razem:	60	2613,75
1.	Bojszowska 21	2	63,38
2.	Krakowska 28	1	30,50
3.	Sucharskiego 2	1	50,88
4.	Sucharskiego 4	2	103,06
5.	Sucharskiego 6	3	141,01
6.	Słowackiego 4	2	110,97
7.	Jerzego 3	1	57,03
8.	Węglowa 37	1	34,21
9.	Ofiar Oświęcimskich 2	1	44,73
	Razem:	14	635,77
	Budynki komunalne Bieruń Nowy - własność		

1.	Jagiełły 47-53	9	333,84
2.	Jagiełły 80-82	3	156,23
3.	Jagiełły 84	5	319,45
4.	Jagiełły 86	2	109,92
5.	Wawelska 26	5	175,67
6.	Wawelska 31	11	452,99
7.	Wawelska 55	6	287,36
8.	Warszawska 396	3	96,44
9.	Warszawska 292	4	232,73
	Razem:	48	2164,63
	Budynki komunalne Bieruń Stary - własność		
1.	Adama 4	2	72,85
2.	Adama 4A	1	79,55
3.	Rynek 17	6	232,10
4.	Spiżowa 1	3	126,52
5.	Spiżowa 2	4	234,80
6.	Chemików 129	7	246,01
7.	Chemików 139	23	686,49
	Razem:	46	1678,32
	Mieszkania w placówkach oświatowych Bieruń Nowy		
1.	Bijasowicka 58	2	190,00
2.	Miełckiego 29	2	134,17
3.	Kamienna 17	1	49,00
4.	Węglowa 11	2	122,80
	Razem:	7	495,97

5. Prognozę zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń w okresie obowiązywania niniejszego programu obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń w latach 2026 – 2030

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2026-2030				
		2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Bieruń	323	323	319	318	317	316
w tym pomieszczenia tymczasowe	1	1	1	1	1	1

6. Powyższa prognoza została sporządzona z uwzględnieniem możliwości przekwalifikowania budynku mieszkalnego na budynek użyteczności publicznej, lokali użytkowych na lokale mieszkalne oraz ewentualnej sprzedaży lokali mieszkalnych.

7. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń w okresie obowiązywania niniejszego programu obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń w latach 2026 – 2030

Adres budynku 100% Gminy Bieruń	Stan techniczny wyjściowy	Stan techniczny				
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jagiełły 47-53	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Jagiełły 80-82	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający

Jagiełły 84	średni	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Jagiełły 86	średni	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Wawelska 26	średni	średni	średni	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Wawelska 31	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Wawelska 55	średni	średni	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Warszawska 396	średni	średni	średni	średni	zadowolający	zadowolający
Adama 4	średni	średni	średni	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Adama 4A	średni	średni	średni	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Rynek 17	średni	średni	średni	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Spizowa 1	średni	średni	średni	średni	średni	zadowolający
Spizowa 2	zły	zły	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Chemików 129	średni	średni	średni	średni	zadowolający	zadowolający
Chemików 139	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Warszawska 292	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Bijasowicka 58	średni	średni	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Mielęckiego 29	średni	średni	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Kamienna 17	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Ilość budynków we Wspólnocie						
Budynki Wspólnotowe	38	37	36	35	34	33
Stan techniczny budynku						
Zadowolający	38	37	36	35	34	33
Średni	0	0	0	0	0	0
Zły	0	0	0	0	0	0

Legenda:

- 1) stan zadowolający: elementy budynku utrzymane należyście, bieżące remonty i konserwacje,
- 2) stan średni: elementy budynku utrzymane należyście, nieznaczne uszkodzenia, drobne naprawy, bieżące remonty i konserwacje,
- 3) stan zły: konieczność przeprowadzenia generalnego remontu.

8. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń został określony w oparciu o okresowe przeglądy oraz dokumentację techniczną. Zasób Gminy obejmuje budynki o zróżnicowanym wieku. Istotną część tego zasobu charakteryzuje się średnią jakością techniczną.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2030

§ 3. 1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność Gminy Bieruń napraw bieżących i remontów w takim zakresie, aby utrzymać budynki w należytym stanie technicznym. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu oraz podwyższanie ich standardu poprzez prawidłowo prowadzoną gospodarkę remontową. Kilka budynków wymaga niezwłocznych napraw i remontów ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny, co również jest podyktowane koniecznością dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Prognozowane potrzeby remontowe oraz modernizacyjne nieruchomości stanowiących własność Gminy Bieruń opracowywane są na podstawie cyklicznych kontroli stanu technicznego przeprowadzanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zakres prac ustala się również w oparciu o uzyskane opinie i z przeprowadzonych ekspertyz. Tabela nr 4. przedstawia prognozowane potrzeby remontowe.

Tabela nr 4. Prognozowane potrzeby w zakresie remontów i modernizacji lokali lub budynków

Adres budynku	2026	2027	2028	2029	2030
ul. Adama 4		Termomodernizacja budynku (modernizacja)		Remont klatki schodowej	
ul. Adama 4A		Termomodernizacja budynku (modernizacja)		Remont klatki schodowej	
ul. Rynek 17		Termomodernizacja budynku (modernizacja)		Remont klatki schodowej	
ul. Jagiełły 47-53	Termomodernizacja budynku (modernizacja)				Zagospodarowanie terenu wokół budynku
ul. Jagiełły 80-82	Termomodernizacja budynku (modernizacja)		Remont instalacji elektrycznej	Remont dachu	Zagospodarowanie terenu wokół budynku
ul. Jagiełły 84	Termomodernizacja budynku (modernizacja)	Remont instalacji elektrycznej	Remont dachu	Remont schodów zewnętrznych	Zagospodarowanie terenu wokół budynku
ul. Jagiełły 86	Termomodernizacja budynku (modernizacja)		Remont instalacji elektrycznej	Remont dachu	Zagospodarowanie terenu wokół budynku
ul. Chemików 139		Remont klatki schodowej		Remont instalacji wod.-kan.	
ul. Homera ul. Oświęcimska	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
ul. Wawelska 31	Zagospodarowanie terenu wokół budynku	Remont klatki schodowej			
ul. Wawelska 26	Przebudowa lokali użytkowych na lokale mieszkalne	Termomodernizacja budynku (modernizacja)	Remont instalacji elektrycznej	Remont klatki schodowej	
ul. Wawelska 55	Termomodernizacja budynku (modernizacja)	Remont dachu		Remont instalacji elektrycznej	Remont klatki schodowej
ul. Warszawska 292		Wykonanie instalacji gazu	Remont instalacji elektrycznej	Remont klatki schodowej	
ul. Warszawska 396	Wymiana źródeł ciepła Wymiana stolarki okiennej	Remont dachu	Termomodernizacja budynku (modernizacja)	Remont schodów zewnętrznych	Remont instalacji elektrycznej

ul. Bijasowicka 58		Termomodernizacja budynku (modernizacja)			
ul. Mielęckiego 29		Termomodernizacja budynku (modernizacja)			
ul. Spizowa 1		Remont klatki schodowej	Remont toalet w części wspólnej		
ul. Spizowa 2		Remont generalny			

3. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie w miarę możliwości do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi wiek budynku, sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie niezbędnych remontów.

4. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy Bieruń będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających zdrowiu, życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji budynku. W ramach realizacji planu remontów Gmina systematycznie realizuje również zadania związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych, które zostały zakwalifikowane do wymiany.

5. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń będzie ulegał systematycznej poprawie co spowoduje zmniejszenie ponoszonych kosztów na eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz zmniejszenie wydatków na usuwanie awarii w lokalach lub budynkach.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń w latach 2026-2030

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz według zasad określonych odrębną Uchwałą Rady Miejskiej w Bieruniu.

2. Planowaną sprzedaż lokali w okresie obowiązywania programu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Planowana sprzedaż lokali

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	liczba lokali do sprzedaży					
Sprzedaż lokali w trybie bezprzetargowym na rzecz obecnych najemców	brak wniosków o wykup lokalu	1	1	1	1	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2026-2030

§ 5. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń wynikające z niniejszego programu.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem mieszkalny lokali,
- 2) za najem socjalny lokali,
- 3) za najem pomieszczeń tymczasowych.

3. Miesięczne stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej najmu mieszkalnego lokalu, najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego ustala Burmistrz Miasta Bierunia, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

4. Wysokość stawek czynszowych powinna dążyć do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie nieruchomości, w ten sposób będzie uwzględniać potrzeby remontowe oraz podnoszenie standardów budynków.

5. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

6. Czynsz najmu i inne opłaty związane z lokalem opłaca się do ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc.

7. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć, co najmniej poziom 1,5% wartości odtworzeniowej.

§ 6. 1. Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające wartość lokalu, które obrazuje tabela nr 6.

Tabela nr 6. Czynniki podwyższające i obniżające

Czynniki podwyższające lub obniżające	% podwyższający lub obniżający
Strefa w mieście centralna (1)	+5%
Strefa w mieście peryferyjna (2)	-5%
Usytuowanie budynku korzystne	+5%
Usytuowanie budynku niekorzystne (3)	-5%
Stan techniczny budynku ponad przeciętną (4)	+5%
Stan techniczny budynku poniżej przeciętnej (5)	-5%
Usytuowanie mieszkania w budynku korzystne (6)	+5%
Usytuowanie mieszkania w budynku niekorzystne (7)	-5%
Instalacja C.O.	+5%
Brak instalacji C.O.	-5%
Brak łazienki	-5%
Brak WC	-5%

3. Ustala się, że:

- 1) centralna strefa w mieście obejmuje budynki przy: ul. Chemików, ul. Homera, ul. Oświęcimskiej, ul. Mikołaja, ul. Rynku, ul. Adama, ul. Spiżowej, ul. Słowackiego, ul. Jerzego, ul. Krakowskiej, ul. Bojszowskiej, ul. Wawelskiej, ul. Warszawskiej, ul. Węglowej, ul. Sucharskiego, ul. Ofiar Oświęcimskich, ul. Kamiennej,
- 2) peryferyjna strefa w mieście obejmuje pozostałe budynki zasobu,
- 3) usytuowanie budynku niekorzystne to pierwsza linia zabudowy przy głównych drogach obciążonych największym ruchem, narażenie na uciążliwy hałas: budynki przy ul. Wawelskiej, ul. Ofiar Oświęcimskich, ul. Warszawskiej, ul. Sucharskiego,
- 4) stan techniczny budynku ponad przeciętną to budynki po termomodernizacji, budynki zadbane o dobrym i wysokim standardzie,
- 5) stan techniczny budynku poniżej przeciętnej to budynki o dużym stopniu zniszczenia, wymagające sporych remontów,
- 6) usytuowanie mieszkania w budynku korzystne to mieszkania zlokalizowane na I i II piętrze,
- 7) usytuowanie mieszkania w budynku niekorzystne to mieszkania zlokalizowane na parterze, III i wyższym piętrze.

§ 7.1. Najemcy lokali stanowiących własność Gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń

§ 8.1. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- 2) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomością,
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 4) uzasadnienie inwestowania w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy prowadzone są przez Urząd Miejski w Bieruniu.

3. W stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności, zarządzanie budynkami, w których Gmina Bieruń posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina Bieruń natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.

4. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

5. Zakłada się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń. Za cel nadrzędny ewentualnych zmian uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacji kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń dopuszczając możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 9.1. W latach 2026-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) budżetu Gminy, w tym: wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych, wpływy z bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych oraz wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2) dotacji z budżetu państwa,
- 3) dotacji ze środków Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
- 4) innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bieruń w latach 2026-2030

§ 10.1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie, zmierzających do stałego podnoszenia standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków, do wysokości środków finansowych określonych w budżecie Gminy Bieruń w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń będą wzrastały corocznie zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy, a stawka bazowa powinna kształtować się na takim poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy w stanie niepogorszonym.

3. Wysokość prognozowanych środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Prognozowane potrzeby w zakresie wydatków na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń

Rodzaj kosztów	Stan wyjściowy	Przewidywana wysokość kosztów w latach (w zł)				
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty remontów	420 000,00	500 000,00	520 000,00	520 000,00	540 000,00	540 000,00
Koszty bieżącej eksploatacji lokali gminnych	81 000,00	85 050,00	89 302,50	93 767,63	98 456,00	103 378,81
Zakup energii - media	450 000,00	472 500,00	496 125,00	520 931,25	546 977,81	574 326,70
Koszty utrzymania nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych	1 024 196,76	1 075 406,60	1 129 176,93	1 185 635,77	1 244 917,55	1 307 163,43
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	72 528,36	76 154,79	79 962,53	83 960,66	88 158,69	92 566,62
Koszty eksploatacji we wspólnotach mieszkaniowych	144 000,00	152 200,00	160 060,00	168 063,00	176 466,15	185 289,46
Dotacje pozyskiwane w ramach programów	740 000,00	550 000,00				
Koszty inwestycyjne	1 650 000,00	3 100 000,00	1 770 000,00	1 410 000,00	570 000,00	530 000,00

4. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w ust. 3 są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie w zależności od sytuacji finansowej Gminy oraz dostępu do zewnętrznych środków finansowych.

5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Gminy Bieruń wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę, zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 9.

Opis innych działań w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń

§ 11. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) umożliwić najemcom na ich wniosek przeprowadzania się do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) umożliwić najemcom na ich wniosek przeprowadzania się do lokali o niższym standardzie lub niższych kosztach utrzymania, w szczególności w przypadku trudności w uiszczaniu opłat za korzystanie z lokalu,
- 3) umożliwić najemcom na ich wniosek przeprowadzenie się do lokali o większym metrażu lub o wyższym standardzie, jeżeli regulują na bieżąco opłaty za zajmowany lokal, nie posiadają zobowiązania finansowego z tego tytułu, a wysokość dochodu gospodarstwa domowego gwarantuje płatność czynszu za najem takiego lokalu,
- 4) zabezpieczać corocznie w budżecie Gminy środki na wykonanie remontów bieżących,
- 5) monitorować stan techniczny budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów i modernizacji.

2. Gmina Bieruń dążyć będzie:

- 1) do korzystania przez najemców, którzy posiadają zadłużenia czynszowe w stosunku do Gminy Bieruń z programu dotyczącego umożliwienie odpracowania zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) do uściślenia współpracy jednostek organizacyjnych Gminy Bieruń w zakresie pomocy w rozwiązywaniu problemów mogących prowadzić do utraty prawa najmu do lokali przez zadłużone osoby mieszkające w zasobie Gminy Bieruń,
- 3) do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy Bieruń do utrzymania zasobu mieszkaniowego - wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty,
- 4) zmniejszenie kosztów udziału Gminy w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe w wyniku zmniejszenia liczby mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. W celu pozyskiwania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń dopuszcza się:

- 1) nabywanie budynków lub lokali mieszkalnych,
- 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane w ramach własnych środków lub przez inne podmioty gospodarcze,
- 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność Gminy Bieruń.

4. W okresie obowiązywania programu Gmina Bieruń będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych.

5. Gmina Bieruń w latach 2026-2030 nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielania lokalu zamiennego na czas remontu.