

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Racibórz na lata 2025 - 2029"

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy 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), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, zgodnie z Uchwałą Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz.Urz.Woj. Śl. z dnia 8 listopada 2016 r. poz. 5641)

RADA MIASTA RACIBÓRZ
uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Racibórz na lata 2025-2029”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2025 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Racibórz
z dnia.....2024 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA RACIBÓRZ NA LATA 2025-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Racibórz,
- 3) Zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Racibórz,
- 4) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Racibórz,
- 5) MZB - należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy Miejski Zarząd Budynków z siedzibą w Raciborzu,
- 6) programie – należy rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Racibórz na lata 2025 – 2029,
- 7) RTBS - należy przez to rozumieć Raciborskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z siedzibą w Raciborzu,
- 8) WGN - należy przez to rozumieć Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Racibórz.

§ 2. 1. Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jaką tworzy w ramach realizacji zadań własnych Gminy.

2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, Gmina tworzy i utrzymuje własny zasób mieszkaniowy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach

§ 3. 1. Zasób Gminy tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność:

- 1) Gminy - w ilości 1138 lokali,
- 2) wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem - w ilości 1269 lokali,
- 3) prywatną będących w samoistnym posiadaniu Gminy - w ilości 14 lokali.

2. Prognozę wielkości zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu w poszczególnych latach.

	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne	2401	2396	2395	2341	2229
Pomieszczenia tymczasowe	8	9	10	10	10

(Źródło MZB)

§ 4. Gmina tworzy sukcesywnie zasób tymczasowych pomieszczeń na wynajem, w szczególności poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.

§ 5. 1. Prognozę stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu

Ilość i stan techniczny budynków będących własnością Gminy i pozostających w jej samoistnym posiadaniu w kolejnych latach*					
Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Dobry	42	83	90	104	111
Zadowolający/średni	100	62	51	40	31
Zły	2	0	0	0	0
Wyłączone z eksploatacji	4	2	6	3	5

(Źródło MZB)

* - Opis:

Stan dobry - nie zachodzi potrzeba remontu budynku w ciągu najbliższych 5 lat.

Stan średni/zadowolający - w najbliższym czasie (do 3 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku.

Stan zły - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji.

Wyłączone z eksploatacji – budynki niezasiedlone przeznaczone do sprzedaży lub rozbiórki.

2. 187 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały jest w stanie technicznym dobrym, 105 zadowolającym i 2 w stanie złym.

3. Na podstawie obserwowanych działań wspólnot mieszkaniowych, w tym uruchamiania procedur w celu zaciągania kredytów remontowych prognozuje się, że w kolejnych latach stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych będzie ulegał poprawie. Jednak zależy to przede wszystkim od woli właścicieli posiadających we wspólnotach większość udziałów i materializuje się w postaci podejmowanych przez wspólnoty sukcesywnie uchwał w sprawach remontowych i modernizacyjnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 6. 1. Zasób wymaga zdecydowanych działań remontowych, modernizacyjnych oraz wymiany zdekapitalizowanych składników zasobu na nowe.

2. Rekomendowaną procedurą odnawiania zasobu jest zastosowanie, po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej, jednego z dwóch poniższych schematów postępowania:

- 1) remont
 - a) opracowanie dokumentacji technicznej,
 - b) wykwaterowanie lokatorów,
 - c) pozyskanie dofinansowania,
 - d) przeprowadzenie generalnego remontu,
 - e) ponowne zasiedlenie budynku,
- 2) wyłączenie budynku z eksploatacji

- a) opracowanie dokumentacji technicznej,
- b) wykwaterowanie lokatorów,
- c) podjęcie próby sprzedaży nieruchomości,
- d) rozbiórka budynku po bezskutecznych próbach sprzedaży,
- e) budowa nowego budynku w miejscu budynku rozebranego.

3. Potrzeby zasobu w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określa się w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników kontroli budynków, dokonywanej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.

4. Potrzeby remontowe w zasobie na dzień 31 marca 2024 r. roku oszacowano na kwotę około 95 mln złotych.

5. Podstawowym celem planowanych remontów lokali i budynków jest zapewnienie ich użytkownikom oraz osobom trzecim warunków do bezpiecznego ich użytkowania według standardów określonych przepisami prawa i społecznie akceptowanych.

6. W miarę posiadanych środków finansowych, przewiduje się realizowanie prac remontowych w poniższej hierarchii priorytetów:

- 1) eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa,
- 2) o charakterze zabezpieczającym nieruchomość przed niszczeniem,
- 3) dostosowujące zasób do wymogów prawa,
- 4) ograniczających emisje zanieczyszczeń do atmosfery,
- 5) obniżających koszty eksploatacji lokali,
- 6) poprawiające estetykę nieruchomości.

7. Wyjątek od zasady określonej w ust. 6 stanowią remonty i modernizacje, które mają szansę być finansowane przy udziale środków ze źródeł innych niż środki własne Gminy.

8. W zakresie modernizacji uznaje się za niezbędne:

- 1) uzbrojenie wszystkich lokali mieszkalnych w zasobie w łazienki i wc,
- 2) zmianę systemu grzewczego z piecowego węglowego lub nieefektywnego elektrycznego na centralne sieciowe, etażowe gazowe lub efektywne elektryczne we wszystkich lokalach zasobu,
- 3) termomodernizację budynków w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz poprawienie parametrów przenikalności cieplnej przegród budowlanych w budynkach, w których jest to konieczne.

§ 7. 1. Plan remontów i modernizacji w budynkach stanowiących własność Gminy lub pozostających w jej samoistnym posiadaniu, z podziałem na poszczególne lata, przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji zasobu

Planowane remonty (w tys. zł)					
rok	2025	2026	2027	2028	2029
Pokrycia dachowe	240	900	520	165	650
Remonty klatek schodowych	250	880	520	610	780
Remonty bieżące i konserwacje	2.857	2.964	3.236	3.438	3.642

Systemy ogrzewania	300	900	200	150	150	
Tereny przydomowe	120	150	150	160	170	
Rozbiórki	100	20	20	20	20	
razem	3.876	5.814	4.646	4.543	5.412	
Planowane modernizacje (w tys. zł)						
Dokumentacja techniczna	225	225	330	170	120	
Uzbrojenie lokali w łazienki i WC	200	540	350	470	100	
Przebudowa budynku z termomodernizacją	5.320	2.970	6.640	3.570	2.040	
Zadania termomodernizacyjne:						
W tym:	Zmiana systemu grzewczego	1.500	900	2.020	310	600
	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	127	67	1.320	1.000	440
	Docieplenie przegród budowlanych	285	1.950	3.300	245	1.000
	razem:	7.657	6.652	13.960	5.765	4.300

(Źródło MZB)

2. Plan remontów i modernizacji dla budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, określono w złotych na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych i prognoz na kolejne lata, co przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały.

w tys. zł	2025	2026	2027	2028	2029
Zaliczki na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	2.783	2.831	2.775	2.691	2.618

(Źródło MZB)

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 8. 1. Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu reguluje odrębna uchwała Rady Miasta.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5. W tabeli zestawiono sprzedaż lokali na rzecz najemców oraz sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego.

Tabela nr 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Planowana sprzedaż lokali gminnych w kolejnych latach	2025	2026	2027	2028	2029
		40	23	23	23

(Źródło: WGN)

3. Wykaz budynków, w których lokale przeznacza się do sprzedaży określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do osiągnięcia przychodów z czynszu na poziomie pozwalającym na utrzymanie zasobu w niepogorszonym stanie technicznym.

2. Wysokość stawek czynszu w zasobie jest ustalana na podstawie zasad polityki czynszowej opisanych w niniejszej uchwale z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu opisanych w tabeli nr 6, przy czym wartością wyjściową dla obliczenia stawki czynszu na dzień podjęcia niniejszej uchwały jest wartość punktu, która wynosi 0,18 zł.

3. Każdorazowo zmiana wysokości wartości punktu, o którym mowa w ust. 2 dokonywana jest na mocy stosownego Zarządzenia Prezydenta Miasta Racibórz.

Tabela nr 6 Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszową	PUNKTY	
	DODATNIE	UJEMNE
<u>I. Położenie budynku:</u>		
1.I strefa*	18	
2.II strefa**	17	
3.III strefa ***	14	
4.IV strefa ****		1
<u>II. Położenie lokalu w budynku:</u>		
1.Parter w budynku wielorodzinnym		1
2.W budynku wielorodzinnym, jeśli parapet okienny mieszkania jest położony na wysokości niższej niż 1,50 m od poziomu chodnika		1
3.Usytuowanie lokalu w budynku, gdzie znajdują się lokale gastronomiczne bezpośrednio sąsiadujące z lokalem:		
lokal nie sąsiadujący z wyszynkiem		2
lokal sąsiadujący z wyszynkiem		4
<u>III. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:</u>		
1.Ogrzewanie:		
piecowe	6	
mieszane	6	
elektryczne	6	
elektryczne podłogowe	8	
etażowe węglowe	9	
etażowe gazowe	11	
c.o zewnętrzne (miejskie)	12	
2.Brak instalacji gazowej		2
3.Centralnie dostarczana ciepła woda	2	
4.Wc poza lokalem		3
5.Brak łazienki		2
6.Brak kuchni		2

7.Aneks kuchenny lub wnęka kuchenna		1
8.Opomiarowanie zużycia wody	0,5	
9.Opomiarowanie zużycia energii cieplnej	0,5	
10.Domofon	1	
11.Antena	0,5	
<u>IV. Ogólny stan techniczny budynku:</u>		
1.Wybudowany:		
przed 1800		1
1801-1930	9	
1931-1960	13	
1961-1980	17	
1981-2018	19	
po 2018	38	
2.Wykonanie modernizacji, ocieplenie:		
docieplenie ścian na całej powierzchni	6	
docieplenie ścian na części powierzchni	4	
docieplenie stropodachu	3	
3.Budynek przeznaczony do wykwaterowania na podstawie decyzji PINB		3

(Źródło MZB)

*- **Strefa I obejmuje ulice:** Bankowa, Basztowa, Bończyka, Browarna, Chopina, Czekoladowa, Długa, Drewniana, gen, Dąbrowskiego, Głowackiego, Kochanowskiego, Kolejowa, Kościuszki od nr 2 do nr 4c, ks. Londzina, ks. Staszica, Lecznicza, Lwowska, Miarki, Mickiewicza, Nowa, Odrzańska, Ogrodowa, Opawska od nr 6 do nr 32, Piwna, Plac Bohaterów Westerplatte, Plac Dominikański, Plac Władysława Jagiełły, Plac Wolności, Podwale, Pracy, Różana, Rózyckiego, Rynek, Rzeźnicza, Sejmowa, Sienkiewicza, Solna, Stalmacha, Michała Drzymały, Stefana Batorego, Szewska, Wileńska, Winna, Wojska Polskiego, Zborowa,

** - **Strefa II obejmuje ulice:** Armii Krajowej, Bosacka, Chełmońskiego, Chorzowska, Częstochowska, Eichendorffa, Fabryczna, Głębczycka, Kanałowa, Karola, Katowicka, Kopernika, Kossaka, Kościelna, Kościuszki od nr 9a do m 48, Kozielska, Królewska, Książęca, Łąkowa, Mariańska, Miechowska, Mikołaja, Morawska, Mysłowska, Ocicka, Opawska od nr 56 do nr 123, Parkowa, Pastora Michejdy, Plac Nałkowskiej, Pomnikowa, Poprzeczna, Przejazdowa, Pszczyńska, Rudzka, Rybnicka od nr 6 do nr 62, Rzemieślnicza, Skłodowskiej-Curie, Słoneczna, Słowackiego, Spółdzielcza, Stalowa, Starowiejska, Sudecka, Szkolna, Toruńska, Waryńskiego, Zaciszna, Żorska,

*** - **Strefa III obejmuje ulice** - Brzeska, Francuska, Hetmańska, Hulczyńska, Jordana, kpt. Myśliwca, Kręta, Litewska, Nowy Zamek, Osiedleńcza, Szczecińska, Włoska,

**** - **Strefa IV obejmuje ulice** - Hulczyńska 177, Odrodzenia 25, Rybnicka 100.

§ 10. Warunkiem ubiegania się o obniżenie stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego jest zamieszkiwanie w lokalu dla którego stawka czynszu za najem lokalu, przekroczy w skali roku 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, z wyłączeniem lokali, których czynsz został ustalony w drodze przetargu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach

§ 11. 1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 2) w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy,
- 3) najmowanymi przez Gminę celem dalszego podnajmu
– zarządza zakład budżetowy reprezentowany przez Dyrektora, który ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe utrzymanie i wykorzystanie budynków i lokali.

2. Zarządzanie polega w szczególności na:

- 1) podejmowaniu decyzji i wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie prowadzenia właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością,
- 2) podejmowaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości oraz ewidencjonowania nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości,
- 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie opłat za używanie lokalu oraz opłat niezależnych od lokatora.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.

§ 12. 1. Zarządzanie częścią wspólną nieruchomości, w których Gmina posiada udziały, powierzane jest podmiotom wskazanym przez wspólnotę mieszkaniową w drodze podjętej przez nią uchwały.

2. Gminę we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Prezydent Miasta lub osoby przez niego odpowiednio umocowane.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Lp.	(Dane w tys. zł) rok	2025	2026	2027	2028	2029
1	Przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeń tymczasowych, odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali oraz czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych*	13.542	14.189	14.859	15.254	15.698
2	Dotacje z budżetu Gminy dla MZB	14.033	15.603	22.125	14.307	13.407
	Razem:	27.575	29.792	36.984	29.561	29.105

(Źródło MZB)

* uwzględnione zostały podwyżki wysokości czynszu najmu: od stycznia 2025 r. w wysokości 20%, od czerwca 2026 roku w wysokości 10% oraz od czerwca 2028 r. w wysokości 10%.

2. Wsparciem dla budżetu Gminy mogą być środki pozyskane z:

- 1) Funduszy Unii Europejskiej,
- 2) Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 3) Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,
- 5) Kredytów komercyjnych zaciąganych przez Gminę.

3. W przypadku braku podwyżki wysokości czynszu najmu konieczne będzie stosowne zwiększenie wysokości dotacji z budżetu Gminy dla MZB.

4. W przypadku pozyskania środków finansowych ze źródeł innych niż środki własne Gminy, zapisy tabeli nr 7 zmienia się odpowiednio.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 14. 1. Planowane koszty na funkcjonowanie zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Wysokość kosztów funkcjonowania zasobu w kolejnych latach.

(Dane w tys. zł)		2025	2026	2027	2028	2029
1	Koszty zarządzania zasobem	6.776	7.454	8.199	8.855	8.623
2	Koszty bieżącej eksploatacji zasobu w budynkach stanowiących własność Gminy, w tym koszt funkcjonowania Zespołu Utrzymania Czystości, koszty windykacji takie jak opłaty sądowe, koszty eksmisji, komornicze	3.460	3.806	4.100	4.227	4.475
3	Koszty remontów budynków i lokali zasobu, w tym koszt funkcjonowania Grupy Remontowo Konserwatorskiej	3.876	5.814	4.646	4.543	5.412
4	Koszty modernizacji budynków i lokali zasobu	7.657	6.652	13.960	5.765	4.300
5	Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych	2.783	2.831	2.775	2.691	2.618
6	Udział Gminy w kosztach eksploatacji budynków wspólnot mieszkaniowych	2.486	2.646	2.668	2.794	2.937
7	Koszty nadzoru właścicielskiego i reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tym regulacja stanów prawnych wspólnot mieszkaniowych	537	589	636	686	740
8	Ogółem:	27.575	29.792	36.984	29.561	29.105
9	W tym koszty inwestycyjne	5.545	3.195	6.970	3.740	2.160

(Źródło MZB)

2. Planując koszty zestawiono je według możliwości finansowych Gminy.

3. Gmina będzie podejmowała starania o pozyskanie pozabudżetowych źródeł finansowania realizacji potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu, w szczególności dotyczących termomodernizacji, wyposażania lokali w ekologiczne źródła ciepła oraz w węzły sanitarne.

4. W przypadku pozyskania środków finansowych ze źródeł innych niż środki własne Gminy, zapisy tabeli nr 7 i 8 zmienia się odpowiednio.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Zasobem

§ 15. Niezbędny zakres zamian lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 9.

	2025	2026	2027	2028	2029
Ilość zamian lokali w związku z remontami lub modernizacją budynków i lokali	15	15	20	20	20
Ilość zamian lokali w związku ze sprzedażą budynków i lokali oraz wyłączeniem budynków z eksploatacji	5	5	5	7	10

(Źródło MZB)

§ 16. Gmina podejmuje działania mające na celu poprawę wykorzystania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności poprzez:

- 1) wyłączenie z eksploatacji budynków w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony,
- 2) przeznaczenie budynków, o których mowa w pkt 1 do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia,
- 3) sprzedaż lokali i budynków mająca na celu zmniejszenie kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Sprzedaż poprzedzać będzie przygotowanie analizy ekonomiczno – technicznej uzasadniającej sprzedaż lub pozostawienie nieruchomości w zasobie,
- 4) coroczne zabezpieczanie w budżecie Gminy stosownych środków finansowych na remonty lokali i budynków stanowiących ten zasób,
- 5) wyrażanie zgody na wykonanie remontu lokalu przez najemcę lub osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na ich koszt,
- 6) wyrażanie zgody na zamiany lokali pomiędzy najemcami lub na wolny lokal dostarczony przez Gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemców lub ze względu na stan zdrowia najemców,
- 7) najem lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości w szczególności od RTBS,
- 8) zakup lokali na wolnym rynku,
- 9) zamiany lokali z podmiotami prywatnymi dla racjonalizowania sposobu zarządzania nieruchomością,
- 10) wykorzystywanie instrumentów takich jak weryfikacja dochodów najemców, propozycje zamian lokali dla osób zajmujących zbyt duży lokal i innych przewidzianych zapisami ustawy,
- 11) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego, do pomieszczeń tymczasowych najmowanych przez Gminę od innych właścicieli nieruchomości,
- 12) zmniejszenie liczby dłużników poprzez prowadzenie skutecznej windykacji,
- 13) doprowadzenie do pełnej inwentaryzacji zasobu.

§ 17. Zaleca się wynajmowanie, w trybie najmu socjalnego, w pierwszej kolejności lokali o obniżonym standardzie.

§ 18. Z zasobu przeznacza się:

- 1) do 10 lokali mieszkalnych rocznie, celem wynajęcia ich na czas trwania stosunku pracy,
- 2) do 2 lokali mieszkalnych celem wynajęcia ich jako mieszkania treningowe lub wspomagane.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust 1 pkt 1 ustawy 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) nałożony został na radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji przeprowadzono przedmiotowe konsultacje. W wyznaczonym terminie od 22.10.2024 r. do 28.10.2024 r. nie zgłoszono żadnych opinii do projektu niniejszej Uchwały.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji niniejszej uchwały.