

**ZARZĄDZENIE NR 1409/2013
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 25 lipca 2013 r.

w sprawie przeprowadzenia konsultacji projektu uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz na lata 2014-2018"

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594), § 3 ust. 1 w związku z § 2 ust. 2 pkt 2 uchwały Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 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

zarządzam, co następuje :

§ 1. 1. Przeprowadzam konsultacje projektu uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz na lata 2014-2018", stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

2. Konsultacje przeprowadzam w formie wyrażenia pisemnej opinii.

3. Niniejsze zarządzenie podlega zamieszczeniu:

1) na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz;

2) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Racibórz.

4. Opinię, o której mowa w ust. 2 należy przedłożyć w Wydziale Lokalowym Urzędu Miasta Racibórz w terminie 14 dni od daty zamieszczenia zarządzenia w sposób określony w ust. 3 pkt 1.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Lokalowego, a nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam Zastępcy Prezydenta Miasta do spraw społecznych.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Mirosław Lenk

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 2013 r.

w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz na lata 2014-2018".

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 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 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, zgodnie z uchwałą Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 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. Nr 254, poz. 3940 z dnia 3 grudnia 2010r.)

**Rada Miasta Racibórz
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz na lata 2014-2018", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2014 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) został nałożony na radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji niniejszej uchwały.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY RACIBÓRZ NA LATA 2014-2018**

**Rozdział 1
Postanowienia Ogólne**

§ 1

Ilekcroć w programie 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,
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Racibórz,
- 3) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Racibórz,
- 4) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Racibórz,
- 5) MZB - należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy Miejski Zarząd Budynków w Raciborzu,
- 6) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy,
- 7) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy.

§ 2

Gmina utrzymuje zasób na poziomie umożliwiającym zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Racibórz.

§ 3

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 01.01.2013 r. tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność:
 - 1) Gminy (1123 lokale),
 - 2) Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem (2150 lokali),
 - 3) prywatną będących w samoistnym posiadaniu Gminy (185 lokali).
2. Wielkość mieszkaniowego zasobu według stanu na dzień 01.01.2013 r. oraz prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 1.
3. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu uwzględnia przewidywaną sprzedaż lokali mieszkalnych, ilość budynków przewidzianych do wyłączenia z eksploatacji, jak również prognozy pozyskania dodatkowych lokali.
4. Wielkość zasobu na dzień uchwalenia niniejszego dokumentu uznaje się za wystarczającą.

Tabela nr 1 Obecna i prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy		3 458	3 308	3 235	3 183	3 133	3 103	3073
W tym	Lokale socjalne	460	473	483	495	505	517	529
	Pomieszczenia tymczasowe	4	8	12	16	20	24	28

(źródło: MZB)

§ 5

1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy wydziela się budynki, w których zwalniane lokale przeznacza się do wynajęcia jako lokale socjalne.
2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 zostanie określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta.
3. Gmina tworzy sukcesywnie zasób tymczasowych pomieszczeń na wynajem w szczególności poprzez zmianę przeznaczenia lokali socjalnych, mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta.

§ 6

Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Opis mieszkaniowego zasobu

	Budynki Gminne i pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych
Wiek budynków		
Wybudowane przed 1930	119	146
1931-1960	23	71
1961-1980	5	70
po 1980	27	10
Stan techniczny		
dobry	14	179
zadawalający/średni	68	115
zły	85	3
wyłączone z eksploatacji	7	0
Wyposażenie budynków		
budynki z lokalami bez łazienki lub wc	65	22
budynki wyposażone w instalację c.o.	16	173
budynki posiadające inwentaryzację	61	199

(źródło: MZB)

- opis: *Stan dobry - nie zachodzi potrzeba remontu budynku w ciągu najbliższych 5 lat.*
Stan średni/zadawalający - w najbliższym czasie (do 3 lat) znajdzie 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.,

Rozdział 3

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

§ 7

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez posiadających odpowiednie uprawnienia inspektorów nadzoru budowlanego, którym MZB zleciło te czynności.
2. Zestawienie potrzeb określonych na podstawie dokumentów wymienionych w ust. 1, wg stanu na dzień 01.01.2013 r. przedstawia tabela nr 3.
3. Zalecane modernizacje zasobu, w celu poprawy stanu technicznego, funkcjonalności, ograniczenia niskiej emisji oraz przystosowania lokali do potrzeb cywilizacyjnych i wyrównania szans społecznych, przedstawia tabela nr 4.
4. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków mieszkalnych, w których Gmina posiada udziały, określono na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych i prognoz na kolejne lata, co przedstawia tabela nr 5.
5. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osobom trzecim. W miarę posiadanych środków, w pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym. Wyjątek stanowią remonty i modernizacje, które są finansowane przy udziale środków ze źródeł innych niż środki własne Gminy.

Tabela nr 3 Potrzeby remontowe budynków, których Gmina jest właścicielem i pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy oraz lokali w całym zasobie

Zakres niezbędnego remontu	Kwota w tys. zł	Uwagi
Pokrycie dachowe wraz z obróbkami blacharskimi	3780	
Konstrukcja budynku	2760	
Kominy i wentylacja	1800	
Elewacja	8200	Realizowane w przypadku odstąpienia od termomodernizacji
Instalacje	3500	Elektryczne, gazowe, wod-kan, odgromowe, oraz likwidacji wilgoci w budynkach
System ogrzewania	400	Dotyczy instalacji c.o., instalacji etażowego ogrzewania i zabudowanych pieców kaflowych

Inwentaryzacja architektoniczno budowlana W tym 280 tys. zł budynki Gminne i 280 tys. zł budynki wspólnot mieszkaniowych	560	
Teren przydomowy	2500	
Stolarka okienna i drzwiowa	3500	
Remonty pustostanów	700	kwota na rok
Remonty bieżące budynków i lokali	2000	kwota na rok
Rozbiórki i prace zabezpieczające	300	
Ogółem:	30000	

(Źródło: MZB)

Tabela nr 4 Zalecane modernizacje w zasobie

Zakres modernizacji	Kwota w tys. zł	Uwagi
Wprowadzenie łazienek i wc do lokali	5800	
Podział lokali	100	
Zmiana lokalu użytkowego na mieszkalny	100	
Adaptacje strychów	560	
TERMOMODERNIZACJA	21000	Kwota obejmuje wszystkie roboty dociepleniowe, elewacyjne, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej dokumentację techniczną, wymianę systemu ogrzewania.
Ogółem:	27560	

(Źródło: MZB)

Tabela nr 5 Potrzeby remontowe budynków, których Gmina jest współwłaścicielem

W tys. złotych	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zaliczki na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	2640	2650	2680	3750	2830	2920

(Źródło: MZB)

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 8

1. Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu zostały uregulowane odrębną uchwałą Rady Miasta.
2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia tabela nr 6.
3. Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne przeznaczone są do sprzedaży zostanie określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta.

Tabela nr 6 Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

	2014	2015	2016	2017	2018
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach	70	50	50	30	30

(Źródło: Urząd Miasta Racibórz)

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do osiągnięcia przychodów z czynszu na poziomie pozwalającym na utrzymanie zasobu w nie pogorszonym stanie technicznym.

§ 10

Aktualizacja stawek czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonuje się w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

§ 11

Kształtując stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy należy zmierzać do osiągnięcia w okresie obowiązywania programu maksymalnego czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w skali roku.

§ 12

Ustalenie stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych następuje z zachowaniem metody punktowej poprzez określenie:

- 1) wartości punktowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających, o których mowa w art. 7 ustawy,
- 2) kwotowej wartości jednego punktu,
- 3) maksymalnej i minimalnej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 13

Stawka czynszu dla mieszkań chronionych wynosi 50% stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 14

1. Dopuszcza się obniżenie stawki czynszu wprowadzonej zarządzeniem Prezydenta Miasta w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Racibórz, jeżeli stawka ta osiągnie wysokość 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku pod następującymi warunkami:
 - 1) najemca lokalu złoży wniosek o obniżenie czynszu wraz z deklaracją o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
 - 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 65 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Warunki zawarte w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 winny być spełnione łącznie.

§ 15

W zależności od wielkości dochodu określonego w § 14 ust. 1 pkt 2 wysokość stawki czynszu obniża się:

- 1) o 30 % - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) o 15 % - w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

§ 16

1. Stawkę czynszu obniża się najemcy zgodnie z przepisem art. 7 ust. 3 ustawy na okres 12 miesięcy.
2. W przypadku, gdy niski dochód, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 2, utrzymuje się po okresie, na który została udzielona obniżka, na wniosek najemcy może być udzielona obniżka stawki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

§ 17

Stawka czynszu najmu lokalu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu najmu lokalu socjalnego.

§18

Obniżka czynszu może być stosowana wobec podnajemców lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli, w oparciu o postanowienia odpowiedniej uchwały Rady Miasta Racibórz.

§ 19

Obniżka stawki czynszu nie ma zastosowania do:

- 1) najemców lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń,
- 2) pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 3) najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy oraz lokali przekazanych na podstawie stosownych przepisów uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy do dyspozycji kierowników jednostek działających w administracji rządowej lub samorządowej,
- 4) najemców lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze przetargu
- 5) najemców lokali zaadaptowanych z pomieszczeń niemieszkalnych, których to adaptacja wykonana została na koszt własny i we własnym zakresie przez najemcę.

Rozdział 6

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

§ 20

1. Gmina zarządza zasobem poprzez samorządowy zakład budżetowy pod nazwą Miejski Zarząd Budynków z siedzibą w Raciborzu, przy ul. Batorego 8.
2. Oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu następuje na podstawie umowy najmu sporządzonej w formie pisemnej przez Dyrektora MZB, na podstawie skierowania do jej zawarcia, wystawionego przez Prezydenta lub osobę przez niego upoważnioną.

§ 21

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 lub osoby przez niego odpowiednio umocowane.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 22

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej obejmują w szczególności:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odszkodowań za bezumowne zajmowanie lokali,
- 2) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych,

- 3) dotacje przedmiotowe i celowe z budżetu Gminy,
- 4) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział 8

Wysokość wydatków 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

§ 23

1. Planowane wydatki na funkcjonowanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach, biorąc pod uwagę możliwości finansowe Gminy przedstawia tabela nr 7.
2. Gmina, w nowej perspektywie budżetowej Unii Europejskiej na lata 2014-2020, zamierza podjąć starania o zwiększenie swoich możliwości finansowych dla realizacji potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu wykazanych w tabeli nr 3. W szczególności dotyczących rewitalizacji zasobu, termomodernizacji i wyposażania budynków w instalację c.o. oraz wyposażania mieszkań w węzły sanitarne.
3. W przypadku pozyskania środków finansowych ze źródeł innych niż środki własne Gminy, o których mowa w ust. 2 zapisy tabeli nr 7 zmieniają się odpowiednio.

Tabela nr 7 Wysokość wydatków na funkcjonowanie zasobu w kolejnych latach

(Dane w tys. zł)		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	Wydatki związane z kosztami zarządzania zasobem oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	2690	2784	2882	2982	3087	3195
2	Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu w budynkach stanowiących własność Gminy. W tym koszt funkcjonowania Zespołu Utrzymania Czystości. Koszty związane z windykacją takie jak opłaty sądowe, koszty eksmisji, komornicze.	2100	2163	2228	2295	2364	2434
3	Wydatki na remonty i modernizacje budynków i lokali zasobu, W tym koszt funkcjonowania Grupy Remontowo Konserwatorskiej.	2350	2429	2633	2445	2650	2507
4	Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych,	2640	2666	2693	2720	2747	2775
5	Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych,	2320	2390	2461	2535	2611	2690
6	Koszty nadzoru właścicielskiego i reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych. W tym regulacja stanów prawnych, odtworzenie dokumentacji wspólnot mieszkaniowych.	500	518	536	547	566	586
7	Ogółem:	12600	12950	13432	13524	14025	14186
8	W tym finansowane z czynszu najmu	9500	9300	9600	9500	9800	9750
9	W tym finansowane z dotacji Gminy	3100	3650	3833	4024	4225	4437

(Źródło: MZB) Nie wzięto pod uwagę kosztów związanych z mediami.

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem

§ 24

Gmina podejmuje działania racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem w szczególności poprzez:

- 1) Wyłączenie z eksploatacji budynków o złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie tych budynków do rozbiórki lub sprzedaży, zmiany ich przeznaczenia albo zagospodarowania w inny sposób prawem przewidziany.
- 2) Wyrażenie zgody na wykonanie remontu lokalu przez najemcę lub osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez te osoby oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.
- 3) Wdrożenie systemu zamian lokali mających na celu:
 - a) zapewnienie lokali w związku z remontem budynków i lokali, co obrazuje tabela nr 8,
 - b) umożliwienie najemcom lokali mieszkalnych w budynkach socjalnych opuszczenie zajmowanych lokali poprzez wyrażenie zgody na zamianę lokalu.
 - c) wyrażenie 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.

Tabela nr 8 Planowana ilość zamian lokali

	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali.	10	25	25	25	25

(Źródło: Urząd Miasta Racibórz)

§ 25

Ustalenia zawarte w programie w przedmiocie planowanej sprzedaży lokali w poszczególnych latach mogą stanowić podstawę do wypowiedzenia umów najmu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy.

§ 26

- 1) W kolejnych latach planuje się ograniczenie wielkości mieszkaniowego zasobu z jednoczesną zmianą jego struktury.
- 2) Dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia wolnych lokali mieszkalnych, wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy na lokale socjalne na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta. Zaleca się przeznaczenie na lokale socjalne budynków i lokali o niższym standardzie niż lokale mieszkalne.
- 3) Wg stanu na dzień 25.05.2013 r. Gmina, z powództwa której sąd orzekł eksmisję, jest w posiadaniu 128 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz 109 wyroków bez prawa do lokalu socjalnego stąd planuje się, że wzrośnie odsetek lokali socjalnych. W przypadku realizacji wszystkich wyroków koszty eksmisji sięgną kwoty 1,4 mln zł, koszt udostępnienia lokali socjalnych 1,3 mln zł, natomiast remont lokali po eksmisjach około 2,5 mln zł. Realizacja wyroków uzależniona jest zatem od przydzielania przez Gminę dotacji na ten cel.

§ 27

1. Celem zwiększenia efektywności wykorzystania zasobu, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, pomimo posiadania prawomocnego wyroku sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu bez orzeczonego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególnie uzasadnionych przypadkach:
 - 1) na wniosek podmiotu zarządzającego zasobem,
 - 2) na wniosek osoby, której zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy przysługuje prawo do lokalu socjalnego.
2. Jako szczególnie uzasadnione przypadki uważa się między innymi zasadność opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu ze względu na dużą powierzchnię lokalu, wysoki standard techniczny lub wysokie zadłużenie.

3. Wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 1 może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, spełniającej kryteria trudnych warunków materialnych uprawniających do wynajęcia lokalu socjalnego, określonych w uchwale Rady Miasta Racibórz w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Racibórz.

§ 28

W celu wykonywania obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przewidzianych w ustawie na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta, Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli na czas określony lub nieokreślony w szczególności od Raciborskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Raciborzu, przy ul. Batorego 6.

§ 29

Z zasobu przeznacza się:

- 1) do 5 lokali mieszkalnych, celem wynajęcia ich na czas trwania stosunku pracy oraz lokali przekazanych na podstawie stosownych przepisów uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Racibórz do dyspozycji kierowników jednostek działających w administracji rządowej lub samorządowej,
- 2) do 10 lokali mieszkalnych celem wynajęcia ich jako mieszkania chronione.

Uzasadnienie

Zgodnie z postanowieniami uchwały Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 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, projekty aktów prawa miejscowego podlegają konsultacjom z podmiotami wymienionymi w ww. uchwale.