

PROJEKT

Nr korespondencji SOD *UM 136226.2021*

DRUK NR

667

Urząd Miejski w Gliwicach
Sekretariat Biura Rady Miasta

data wpływu *09-11-2021*

UM

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GLIWICE**

z dnia 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gliwice na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta

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

- § 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gliwice na lata 2021-2025 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc uchwała nr XIII/326/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gliwice na lata 2016-2025.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY
Ireneusz Jacek Gorczyński
K1 2402
18.10.2021

Prezydent Miasta
Adam Neumann
9.11.2021

Zastępca Dyrektora
Iwona Nowoczek
18.10.2021

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GLIWICE NA LATA 2021-2025

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gliwice na lata 2021-2025.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania miasta Gliwice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2. Wielkość oraz prognoza zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta Gliwice oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność miasta Gliwice i innych podmiotów.

2. Zasób mieszkaniowy miasta Gliwice według stanu na 31.12.2020 r. stanowi 11 334 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 551 394,73 m² będące w zarządzie ZBM I TBS Sp. z o.o. oraz ZBM II TBS Sp. z o.o.

3. Liczba umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych na 31.12.2020 r. wynosi 114.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice na lata 2021-2025:

Rok	Stan zasobu mieszkaniowego (szt.)	w tym najem socjalny lokali mieszkalnych (szt.)
2021	11 034	112
2022	10 772	109
2023	10 458	105
2024	10 197	103
2025	9 935	99

5. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce oraz sprzedaży lokali mieszkalnych (sytuacja zmniejszająca zasób mieszkaniowy miasta Gliwice), jak również związane z budową budynków komunalnych, przebudową lokali użytkowych na lokale mieszkalne (sytuacja zwiększająca zasób mieszkaniowy miasta Gliwice) mogą odbiegać od założeń.

§ 3. Stan techniczny

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków stanowiących zasób miasta Gliwice są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.

2. Stan techniczny budynków oceniany jest na podstawie analizy wpisów w książkach obiektów oraz dokonywanych przeglądów.

3. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

Lata budowy	do 1945	1946-1980	1981-2000	po 2000	brak danych	ogółem
-------------	---------	-----------	-----------	---------	-------------	--------

Liczba budynków	345	62	4	12	7	430
-----------------	-----	----	---	----	---	-----

4. Prognoza stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych w latach 2021-2025:

Rok	Liczba budynków	Stan techniczny dobry	Stan techniczny dostateczny	Stan techniczny zły	Stan techniczny bardzo zły
2021	422	215	144	51	12
2022	418	221	140	47	10
2023	415	224	137	44	10
2024	412	227	134	42	9
2025	410	230	132	40	8

5. Użyte w ust. 4 określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny dobry - elementy budynku są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń;
- 2) stan techniczny dostateczny - elementy budynku utrzymane są należycie, celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji;
- 3) stan techniczny zły - w elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki, celowy jest częściowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów;
- 4) stan techniczny bardzo zły - elementy budynku wykazują znaczne uszkodzenia i zużycie, mogą zagrażać bezpieczeństwu, wymagany kompleksowy remont kapitalny lub rozbiórka.

6. Prognoza stanu technicznego lokali przeznaczonych do najmu socjalnego:

Rok	Liczba lokali ogółem	Stan techniczny lokali dobry	Stan techniczny lokali zadowalający	Stan techniczny lokali zły
2021	112	82	20	10
2022	109	79	20	10
2023	105	78	20	7
2024	103	78	20	5
2025	99	76	18	5

7. Prognoza stanu technicznego pozostałych lokali mieszkalnych:

Rok	Liczba lokali ogółem	Stan techniczny lokali dobry	Stan techniczny lokali zadowalający	Stan techniczny lokali zły
2021	11 034	6 500	4 234	300
2022	10 772	6 600	3 872	300
2023	10 458	6 700	3 458	300
2024	10 197	6 800	3 097	300
2025	9 935	6 900	2 735	300

8. Użyte w ust. 6 i 7 określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny dobry - lokal nie wymaga remontu, wymaga jedynie drobnych napraw;
- 2) stan techniczny zadowalający - lokal wymaga remontów w okresie 10 lat (wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznej);
- 3) stan techniczny zły - lokal wymaga kompleksowego remontu.

9. Standard i wyposażenie lokali, stan na 31.12.2020 r.

Standard budynku	Liczba lokali	Udział % w stosunku do całości zasobu
Wyposażenie budynku:		
w kanalizację sanitarną	11 122	98%
w centralne ogrzewanie	4 636	41%
w centralnie ciepłą wodę	1 245	11%

w instalację gazową	8 628	76%
w łazienkę z wc w mieszkaniu	6 444	57%
tylko wc w mieszkaniu	1 507	13%

§ 4. Określenie potrzeb mieszkaniowych

1. Zakres potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki miasta Gliwice oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania. Podstawowym zadaniem miasta Gliwice jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali do najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Prognozowany zakres potrzeb mieszkaniowych:

Zakres potrzeb	Liczba wniosków (szt.)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale zamienne (wykwaterowania)	40	40	40	40	40
Lokale dla osób pozostających w niedostatku	420	400	390	380	380
Lokale przeznaczone do najmu socjalnego	1170	1120	1070	1020	970
Lokale do remontu	600	550	500	500	500

3. W związku z tzw. ruchem ludności: tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenie się najemcy, około 315 lokali mieszkalnych rocznie przeznaczają się na realizację potrzeb mieszkaniowych.

4. Ponadto w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych miasto Gliwice planuje komunalne budownictwo mieszkaniowe. Na lata 2021-2025 planowana jest budowa 252 lokali mieszkalnych.

Rozdział 3

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

§ 5. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych

1. Zestawienie potrzeb remontowych uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, podniesienie standardu warunków mieszkaniowych oraz cele określone w uchwale nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

2. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach będących własnością miasta Gliwice to: termomodernizacja budynków, modernizacja systemów grzewczych, remonty dekarско-błacharskie połączone z dobudową lub remontami przewodów kominowych, roboty związane z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej, remonty wolnych lokali mieszkalnych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i budynkach gminnych, wymiana instalacji elektrycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej i gazowej.

3. Poniższa tabela przedstawia plan remontów i modernizacji na lata 2021-2025:

Zakres robót	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Termomodernizacja budynków (szt.)	37	33	16	12	10
Modernizacja systemów grzewczych (szt.)	64	51	37	20	10
Remonty dekarско-błacharskie połączone z dobudową lub	29	25	16	12	10

remontami przewodów kominowych (szt.)					
Roboty związane z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej (szt.)	33	29	18	14	12
Remonty wolnych lokali mieszkalnych (szt.)	80	80	80	80	80
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i budynkach gminnych (szt.)	141	55	30	20	10
Wymiana instalacji elektrycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej i gazowej (szt.)	79	80	65	48	45

4. Zakłada się, że koszty remontów budynków komunalnych oraz udział miasta Gliwice w kosztach utrzymania części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostaną na tym samym poziomie w kolejnych latach.

5. Zakłada się możliwość finansowania kosztów remontów zasobu komunalnego z budżetu miasta Gliwice na poziomie ok. 45 000 000 zł rocznie.

6. Prognoza udziału miasta Gliwice w nakładach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Rok	Fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zł)
2021	17 400 000
2022	17 000 000
2023	17 000 000
2024	17 000 000
2025	17 000 000

7. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których miasto Gliwice posiada udziały ustalane są przez współwłaścicieli, zarządy i zarządców. Na mocy podjętych uchwał każdorazowo zostaje określony zakres prac remontowych, uwzględniający posiadane środki finansowe na funduszu remontowym wspólnoty i możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach**

§ 6. 1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gliwice.

2. Kontynuowany będzie proces zbywania udziału miasta Gliwice w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a w szczególności, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jego własnością.

3. Realizowany będzie proces sprzedaży lokali mieszkalnych w nieruchomościach, w których zaliczki na koszt eksploatacji i fundusz remontowy wpłacane przez miasto Gliwice na wspólnotę mieszkaniową przewyższają wpływy uzyskiwane z czynszów.

4. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje odrębna uchwała.

5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021-2025:

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.)	260	260	250	250	250

Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Dąży się do zminimalizowania dopłat z budżetu Miasta do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice:

- a) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
- b) czynsz za najem socjalny.

3. Wysokość stawki czynszowej za lokale mieszkalne należące do zasobu miasta Gliwice, z wyłączeniem przypadków określonych w § 7 ust. 1 pkt b, ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

4. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu:

L.p.	Czynnik powodujący obniżenie stawki bazowej czynszu	Wysokość obniżki (% stawki bazowej czynszu)
1.	brak wody w lokalu lub stan instalacji nie kwalifikuje się do użytkowania	10
2.	brak wc w lokalu	5
3.	brak wc w budynku	10
4.	brak łazienki	10
5.	wspólne mieszkanie - gdy lokatorzy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń: kuchni, przedpokoju, łazienki, wc	10
6.	lokal usytuowany w suterenie	5
7.	stan techniczny budynku lub lokalu wymagający wykwaterowania	15
8.	lokal w budynku znajdującym się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji	3
L.p.	Czynnik powodujący podwyższenie stawki bazowej czynszu	Wysokość podwyżki (% stawki bazowej czynszu)
1.	lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	5
2.	lokal wyposażony w instalację centralnie ciepłej wody	5
3.	lokal w budynku jednorodzinny	60
4.	lokal w budynku wybudowanym po 2000 roku lub w budynku po kapitalnym remoncie	50
5.	lokal w budynku dwurodzinnym	20
6.	c.o. etażowe wykonane na koszt właściciela lokalu i konserwowane przez zarządcę	15
7.	budynek wyposażony w windę dla mieszkań od I piętra	5
8.	lokal mieszkalny mieszczący się w budynku położonym w obrębie ulic Dolnych Wałów - numery parzyste - i Górnych Wałów - numery nieparzyste, tzw. Starówka	3

5. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o której mowa w §7, nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

6. Obniżenie stawki bazowej ze względu na zły stan techniczny budynku następuje od czasu umieszczenia najemcy na liście wykwaterowań lub podjęciu decyzji przez wynajmującego dotyczącej wykwaterowania najemcy na czas trwania remontu lokalu.

7. Do czynszu za najem socjalny nie mają zastosowania czynniki wpływające na wysokość czynszu.

Rozdział 6

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

§ 8. 1. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością realizowanej w oparciu o:

- 1) właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości,
- 2) bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości,
- 3) właściwą gospodarkę energetyczną w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- 4) odpowiednią politykę remontową i modernizacyjną,
- 5) zapewnienie możliwości zamian lokali,
- 6) zapewnienie niezbędnej podaży powierzchni pod najem socjalny oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych),
- 7) uzasadnionego ekonomicznie inwestowania w nieruchomość.

2. Nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób miasta Gliwice oraz będące w posiadaniu miasta Gliwice zostały przekazane w zarządzanie powołanym do tego spółkom miejskim, tj. ZBM I TBS i ZBM II TBS na podstawie stosownych porozumień.

3. W latach 2021-2025 planuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu i zasad zarządzania nieruchomościami oraz nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gliwice będą finansowane z następujących źródeł:

Lata	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	
	Środki wewnętrzne	Środki zewnętrzne
2021	czynsz za najem lokali i garaży, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, opłaty za dzierżawę terenu, opłaty za reklamy, wpływy ze sprzedaży lokali oraz praw rzeczowych, środki z budżetu Miasta	dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów (POIiŚ), dotacja z budżetu Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (PONE), dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem
2022	czynsz za najem lokali i garaży, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, opłaty za dzierżawę terenu, opłaty za reklamy, wpływy ze sprzedaży lokali oraz praw rzeczowych, środki z budżetu Miasta	dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów (POIiŚ), dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem
2023	czynsz za najem lokali i garaży, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, opłaty za dzierżawę terenu, opłaty za reklamy, wpływy ze sprzedaży lokali oraz praw rzeczowych, środki z budżetu Miasta	dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów (POIiŚ), dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem
2024	czynsz za najem lokali i garaży, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, opłaty za dzierżawę terenu, opłaty za reklamy,	dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów (POIiŚ), dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali

	wpływy ze sprzedaży lokali oraz praw rzeczowych, środki z budżetu Miasta	mieszkalnych na wynajem
2025	czynsz za najem lokali i garaży, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, opłaty za dzierżawę terenu, opłaty za reklamy, wpływy ze sprzedaży lokali oraz praw rzeczowych, środki z budżetu Miasta	dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów, dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem

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 mieszkaniowego, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto Gliwice jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 10. Wysokość kosztów w latach 2021-2025, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, nakłady na remonty i modernizacje, koszty inwestycji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Nakłady na remonty i modernizacje (zł)	Inwestycje (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych (zł)
2021	21 800 000	43 500 000	14 000 000	10 900 000	17 400 000
2022	22 000 000	44 500 000	20 000 000	10 800 000	17 000 000
2023	22 200 000	47 700 000	20 000 000	10 700 000	17 000 000
2024	22 400 000	45 300 000	20 000 000	10 600 000	17 000 000
2025	22 600 000	42 200 000	20 000 000	10 500 000	17 000 000

Rozdział 9

Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gliwice planuje się:

1. pozyskiwanie środków zewnętrznych na budownictwo komunalne i termomodernizację zasobu mieszkaniowego;

2. podejmowanie działań na rzecz ograniczenia źródeł tzw. niskiej emisji poprzez wymianę „starych” pieców istniejących w zasobie mieszkaniowym, przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej bądź zmianę sposobu ogrzewania na gazowe oraz poprawę efektywności energetycznej budynków poprzez ich termomodernizację;

3. kontynuację aktualizacji bazy danych o stanie mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice połączonej z weryfikacją umów najmu, w celu ustalenia wyposażenia lokali, w tym urządzeń i instalacji, ustalenia liczby osób faktycznie korzystających z lokali oraz wypowiedzanie umów najmu najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w inny sposób;

4. kontynuowanie skutecznej windykacji należności z tytułu czynszu najmu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali - nawiązywanie bezpośredniego kontaktu z najemcami mającymi problemy z terminowym regulowaniem opłat za zajmowany lokal w celu udzielenia informacji o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy;

5. dążenie do zniesienia współwłasności w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych poprzez zbywanie lokali będących własnością miasta Gliwice na rzecz najemców lub w drodze przetargu;

6. dążenie do uregulowania stanów prawnych nieruchomości – postępowania sądowe o zasiedzenie, stwierdzenie nabycia spadku, zniesienie współwłasności;

7. podnoszenie standardów mieszkaniowych, poprzez dobudowywanie łazienek, likwidację wspólnych wc;

8. podejmowanie działań zmierzających do przystosowania budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnością;

9. wykorzystanie istniejących zasobów lokalowych do osiągnięcia celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione, rodzinne domy dziecka);

10. realizowanie działań związanych z zapewnieniem możliwości prawidłowego funkcjonowania budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów Miasta Gliwice (działki funkcjonalne);

11. wyłączenie z eksploatacji budynków w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony, i przeznaczenie budynków do sprzedaży lub rozbiórki;

12. dokonywanie zamian lokali mieszkalnych w celu przeprowadzenia koniecznych napraw i remontów poprzez zapewnienie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu docelowym w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice.

WŁAŚCICIEL PRAWNY
r. Jacek Gorczyński
18.10.2021

Zastępca Dyrektora
Iwona Nowoczek
18.10.2021

Uzasadnienie

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Miasta wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.). Program ten powinien być opracowany na co najmniej pięć lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali 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 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Poprzednio podjęta uchwała dotyczyła lat 2016-2025, jednak w związku z nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która nałożyła na gminy obowiązek dostosowania obowiązujących przepisów prawa miejscowego do znowelizowanych przepisów, istnieje konieczność podjęcia nowej uchwały.

Nowości określone ustawą wprowadzają najem socjalny lokali mieszkalnych, co oznacza rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” i konieczności wydzielenia tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Dodatkowo wprowadzona jest zmiana definicji: zamiast „wydatków związanych z utrzymaniem lokalu” wprowadza się „koszty utrzymania lokalu”.

Wprowadzone niniejszą uchwałą zmiany uwzględniają postanowienia nałożone przez znowelizowaną ustawę.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

RADCA PRAWNY
dr Jacek Borczyński
2402

18.10.2021

Zastępca Dyrektora
Nowoczek
Iwona Nowoczek

18.10.2021

Zastępca Prezydenta Miasta

Aleksandra Wysocka

-- 03.11.2021