



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 kwietnia 2021 r.

Poz. 3021

UCHWAŁA NR PR.0007.55.2021 RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska w latach 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 15, w zw. z art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 713 ze zm.), w związku z 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 611)

na wniosek Prezydenta Miasta Rada Miasta Ruda Śląska uchwala:

§ 1. Przyjąć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska w latach 2021-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr PR.0007.146.2016 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 17 listopada 2016 roku w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska w latach 2017-2021 z późn. zm.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Ruda Śląska

Aleksandra Skowronek

Załącznik do uchwały nr PR.0007.55.2021

Rady Miasta Ruda Śląska

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA RUDA ŚLĄSKA
W LATACH 2021 – 2026**

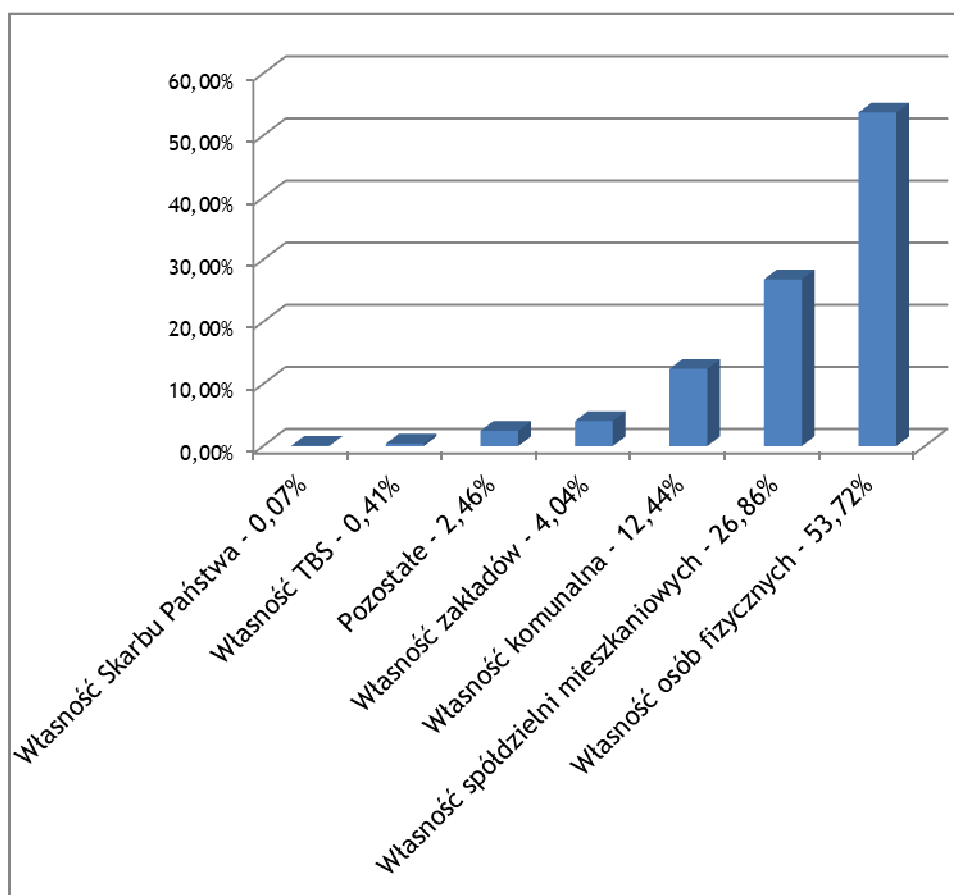
SPIS TREŚCI:

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH	3
II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA	9
III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH	11
IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU	12
V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA W KOLEJNYCH LATACH	14
VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH	15
VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE	16
VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA, A W SZCZEGÓLNOŚCI:	
A) NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI,	
B) PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI	17

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy stosownie do przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów.
2. Wielkość oraz prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego.

Ruda Śląska, miasto na prawach powiatu położone na obszarze 77,8 km² w centrum konurbacji górnośląskiej, zamieszkiwane jest zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego przez 137.030 mieszkańców (stan na dzień 30 czerwca 2020 roku). Strukturę własności lokali mieszkalnych na terenie Rudy Śląskiej według danych Urzędu Statystycznego w Katowicach przedstawia rysunek 1.



Rys. 1 - Struktura własności lokali mieszkalnych na terenie Miasta

Źródło: dane z publikacji Urzędu Statystycznego w Katowicach „Mieszkania w województwie śląskim, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań”, Katowice 2013 rok

Zasób mieszkaniowy podzielony jest na 6 Rejonów Eksploatacji Budynków:

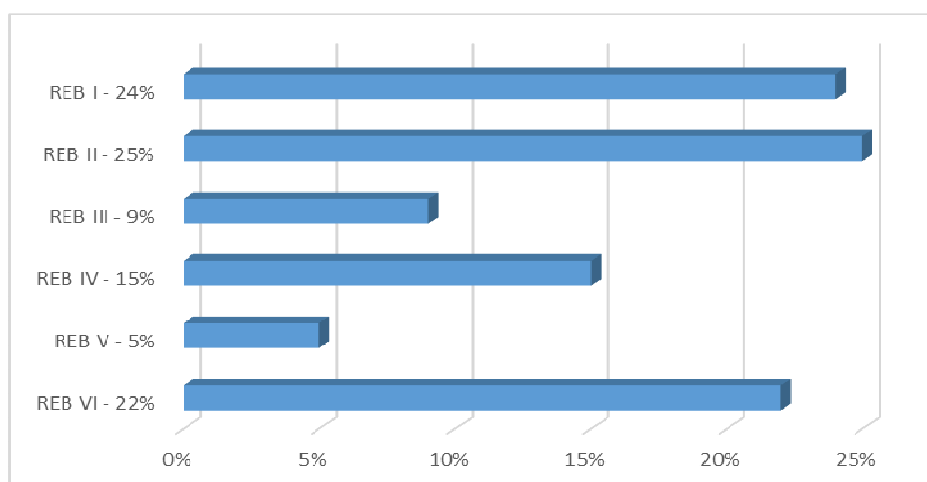
1. Rejon Eksploatacji Budynków I (Ruda),
2. Rejon Eksploatacji Budynków II (Wirek, Bielszowice, Czarny Las),
3. Rejon Eksploatacji Budynków III (Halemba),
4. Rejon Eksploatacji Budynków IV (Godula, Orzegów),
5. Rejon Eksploatacji Budynków V (Bykowina, Kochłowice),
6. Rejon Eksploatacji Budynków VI (Nowy Bytom, Chebzie).

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	Ogółem
1	Ilość budynków komunalnych:							
	- mieszkalnych	74	96	6	22	16	50	264
	- użytkowych	24	18	7	15	7	12	83
2	Ilość budynków we wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały:							
	- mieszkalnych	92	30	38	57	25	68	310
	- użytkowych	2	2	4	1	3	1	13
3	Ilość budynków o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Miasta:							
	- mieszkalnych	4	2	-	-	4	-	10
	- użytkowych	-	-	-	-	-	-	-
4	Ilość budynków stanowiących własność osób fizycznych będących w posiadaniu Miasta:							
	- mieszkalnych	14	22	-	13	2	1	52
	- użytkowych	1	0	-	-	-	-	1
5	Łączna ilość budynków (poz. 1-4):							
	- mieszkalnych	184	149	44	92	47	119	636
	- użytkowych	27	21	11	16	10	13	97

**Tab. nr 1 - Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta wg stanu na dzień
30 czerwca 2020 roku**

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	Ogółem
1	Liczba mieszkań w budynkach komunalnych	714	1036	45	207	101	611	2714
2	Liczba mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały:							
	- komunalnych	787	437	622	723	178	951	3698
	- sprzedanych	898	979	1334	952	349	597	5101
3	Liczba mieszkań w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Miasta	62	62	-	-	95	-	219
4	Liczba mieszkań w budynkach stanowiących własność osób fizycznych będących w posiadaniu Miasta	110	216	-	116	4	10	456
5	Łączna ilość mieszkań (poz. 1-4, bez sprzedanych)	1673	1751	667	1046	378	1572	7087

Tab. nr 2 - Liczba lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku



Rys. 2 - Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta (wg liczby lokali mieszkalnych) z podziałem na Rejony Eksploatacji Budynków

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	Ogółem
1	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach komunalnych [m ²]	32 287	47 531	1 888	12 944	4 624	26 298	125 572
2	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały [m ²]:							
	- komunalnych	34 920	18 175	26 369	30 900	8 789	42 940	162 093
	- sprzedanych	43 344	41 678	59 213	41 067	17 451	29 772	232 525
3	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, będących w samoistnym posiadaniu Miasta [m ²]	3 061	2 916	-	-	4 300	-	10 277
4	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, będących w posiadaniu Miasta [m ²]	4 602	9 402	-	4 948	211	432	19 595
5	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²] (poz. 1-4, bez sprzedanych)	74 870	78 024	28 257	48 792	17 924	69 670	317 537

Tab. nr 3 - Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku

Powiększenie zasobu mieszkaniowego będzie realizowane w szczególności poprzez:

- a) budownictwo komunalne,
- b) przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
- c) adaptację budynków niemieszkalnych lub ich części na cele mieszkaniowe.

Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego będzie realizowane w szczególności poprzez:

- a) rozbiórki budynków,

- b) w przypadku nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych będących w posiadaniu Miasta - zwrot właścicielom zarządu budynkami,
- c) łączenie mieszkań niefunkcjonalnych,
- d) sprzedaż lokali.

Prognoza zmian wielkości zasobu komunalnego Miasta:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych	7019	6941	6951	6909	6881	6853

Tab. nr 4 - Zmiana wielkości zasobu w latach 2021 – 2026

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalane plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce oraz sprzedaży lokali mieszkalnych (sytuacje zmniejszające zasób mieszkaniowy), jak również związane z budową budynków komunalnych, przejściami lokali mieszkalnych, adaptacją lokali użytkowych lub niemieszkalnych części budynków na cele mieszkaniowe (sytuacje zwiększające zasób mieszkaniowy) mogą odbiegać od założeń.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta oraz prognoza dotycząca jego zmian.

Struktura wiekowa budynków:

1. wybudowane do 1900 roku – 109,
2. budowa w latach 1901 – 1918 – 143,
3. budowa w latach 1919 – 1945 – 102,
4. budowa w latach 1946 – 1989 – 324,
5. budowa w latach 1990 – 2010 – 49,
6. budowa po 2011 roku – 6.

Schemat struktury wyposażenia lokali:

	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	Ogółem
woda	1 673	1 751	667	1 046	378	1 572	7 087
c.w.u.	319	295	-	-	63	82	759
łazienka	1 345	1 036	641	776	305	555	4 658
gaz	926	868	634	667	300	680	4 075
c.o.	539	826	651	678	286	482	3 462

wc w mieszkaniu	1 365	1 113	640	806	309	675	4 908
wc w klatce schodowej	273	613	-	209	57	897	2 049
wc suche	35	25	27	31	12	-	130

**Tab. nr 5 - Wyposażenie lokali mieszkalnych z podziałem na Rejony Eksploatacji
Budynków wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku**

Stan techniczny lokali mieszkalnych:

Stan techniczny lokalu	Liczba lokali mieszkalnych
Dobry	6405
Wymagający remontu	682

Tab. nr 6 – Dane wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku

Potrzeby remontowe lokali mieszkalnych wynikają z konieczności przygotowania ich do najmu. Liczba lokali, w których należy wykonać niezbędne prace remontowe jest uzależniona od liczby zwalnianych z różnych przyczyn przez dotychczasowych najemców lokali.

Prognoza liczby lokali mieszkalnych do remontu oraz prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Planowana liczba lokali mieszkalnych do remontu	30	35	40	40	45	35

Tab. nr 7 – Liczba lokali planowanych do remontu w latach 2021 – 2026

Kategoria	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A	4	4	3	2	1	1
B	82	76	70	65	59	53
C	98	90	86	90	92	93
D	141	155	166	170	174	179

Tab. nr 8 – Prognoza dotycząca stanu technicznego budynków (zgodnie z klasyfikacją budynków przedstawioną w tabeli nr 9)

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Miasta.

Kategoria	Klasyfikacja	Stan techniczny
A	zagrożający bezpieczeństwu mieszkańców	budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbiórki
B	zagrożający substancji budynku	remont dachu wraz z kominami, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych i drenaży opaskowych, remonty i wymiana stropów
C	konieczność poprawy standardu	wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej, remont klatek schodowych, wymiana stolarki w lokalach, likwidacja szamb i suchych ubikacji, inne ogólnobudowlane
D	dobry	budynki po remoncie lub budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi konieczność ich przeprowadzenia

Tab. nr 9 - Klasyfikacja budynków pod względem stanu technicznego

Kategoria	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	Ogółem	%
A	0	3	0	1	0	0	4	1%
B	19	22	3	12	5	21	82	25%
C	19	23	3	14	9	30	98	30%
D	54	71	0	8	8	0	141	44%

Tab. nr 10 - Struktura budynków mieszkalnych (bez wspólnot mieszkaniowych) uwzględniająca ich stan techniczny

2. Zakres niezbędnych robót remontowych w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta.

	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	Ogółem
Dachy wraz z kominami	6	10	0	6	3	10	35
Izolacje i drenaże opaskowe	13	15	2	8	4	19	61
Instalacje wod-kan, gaz i elektr.	15	15	2	10	3	17	62
Klatki schodowe	10	15	2	10	6	26	69
Szamba i wc	2	4	1	4	3	1	15
Stolarka w lokalach	182	456	28	218	81	457	1 422
Ogólnobudowlane	17	30	2	16	9	20	94
Termomodernizacja	18	19	5	8	7	5	62
Uciepłnienie	36	64	6	19	13	48	186

Tab. nr 11 - Liczbowy wykaz potrzeb remontowych z podziałem na Rejony Eksploatacji Budynków

Tabela nr 11 przedstawia liczbowy wykaz potrzeb remontowych i modernizacyjnych dla każdego elementu lub instalacji budynku. Tabela nie ma odniesienia do liczby budynków, ponieważ niektóre z nich wymagają remontu kilku elementów, niektóre jednego, wymagają remontu i modernizacji, a część budynków znajduje się w dobrym stanie technicznym.

3. Priorytetem remontów budynków i lokali jest bezzwłoczne usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz substancji technicznej budynku.
4. Realizacja zadań remontowych dla budynków sklasyfikowanych w kategorii B i C, następuje poprzez:
 - a) remonty konstrukcji i pokryć dachowych,
 - b) wykonanie drenażu oraz izolacji przeciwwilgociowej budynków,
 - c) wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej,
 - d) remonty i malowanie klatek schodowych,
 - e) likwidację szamb i suchych ubikacji,
 - f) likwidację wc położonych poza lokalami,
 - g) wymianę stolarki okiennej,
 - h) inne roboty ogólnobudowlane (naprawa lub remont elewacji, schodów, balkonów itp.).
5. Po dokonaniu dogłębnej analizy zasobu komunalnego, wytypowano budynki wymagające termomodernizacji, zmiany sposobu ogrzewania (uciepłnienia) i likwidacji niskiej emisji. Realizacja tych zadań odbywa się w szczególności poprzez uzyskanie dofinansowania w ramach

krajowych i unijnych programów operacyjnych oraz skoordynowanie z planami inwestycyjnymi dostawców nośnika ciepła (ciepło, gaz).

	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI
Termomodernizacja	18	19	5	8	7	5
Ucieplownienie	36	64	6	19	13	48

Tab. nr 12 - Struktura komunalnych budynków mieszkalnych wymagających termomodernizacji, ucieplownienia

6. Adresowy plan remontów i modernizacji budynków będzie przyjmowany corocznie przez Prezydenta Miasta.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Dachy wraz z kominami (bud)	5	6	6	6	6	4
Izolacje i drenaże opaskowe (bud)	1	10	12	12	10	7
Instalacje wod-kan, gaz i elektr. (bud)	2	10	12	12	10	8
Klatki schodowe (bud)	2	14	14	12	12	9
Szamba i wc (bud)	2	3	3	3	2	2
Stolarka w lokalach (szt)	100	200	250	250	300	330
Ogólnobudowlane (bud)	15	15	15	15	17	17
Termomodernizacja (bud)	9	14	3	2	2	2
Ucieplownienie (bud)	7	8	3	3	3	2

Tab. nr 13 - Liczba zaplanowanych do wykonania zadań remontowych w budynkach komunalnych w kolejnych latach

7. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Ruda Śląska 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.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Realizowana będzie sprzedaż lokali na rzecz najemców, którzy złożyli wnioski do dnia 13.08.2020 r.

Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Sprzedaż lokali mieszkalnych (planowana ilość)	50	50	14	14	-	-

Tab. nr 14 - Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 - 2026

W pojedynczych przypadkach, po przeprowadzeniu szczegółowej analizy, będzie realizowana sprzedaż w drodze przetargu, gdy będzie to korzystne dla zarządzania zasobem mieszkaniowym.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala w przypadkach, gdy nie wynika to wprost z odrębnych przepisów prawa, Prezydent Miasta. Dotyczy to:
 - a) lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych,
 - b) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, jak i wynajmowanych od innych właścicieli.
2. Dopuszcza się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej	% podwyższenia w stosunku do stawki bazowej
1.	<u>Położenie budynku:</u> zabudowa jednorodzinna	9%
2.	<u>Ogólny stan techniczny budynku:</u> termomodernizacja wykonana po 1990 r. częściowa termomodernizacja wykonana po 1990 r. budynek wybudowany w latach 2000-2018	6% 3% 9%

Tab. nr 15

Lp.	Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej	% obniżenia w stosunku do stawki bazowej
1.	<u>Położenie budynku:</u> peryferia Miasta	4%

2.	<u>Ogólny stan techniczny budynku:</u> budynek wybudowany przed 1900 r.	4%
3.	<u>Położenie lokalu w budynku:</u> mieszkanie w suterenie mieszkanie na poddaszu mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy	6% 4% 4%
4.	<u>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:</u> brak centralnego ogrzewania brak gazu brak łazienki (dotyczy wspólnych łazienek dla dwóch lub więcej lokali mieszkalnych) brak WC: - w lokalu - w budynku brak kuchni ślepa kuchnia brak kanalizacji	7% 7% 14% 6% 9% 6% 4% 6%
5.	<u>Adaptacja części niemieszkalnych budynku na cele mieszkalne</u>	65%

Tab. nr 16

3. Czynniki różnicujące stawkę czynszu za lokale mieszkalne definiuje się następująco:
- Zabudowa jednorodzinna – budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym.
 - Termomodernizacja – docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej, docieplenie stropu górnej kondygnacji oraz całkowita lub częściowa zamiana konwencjonalnych źródeł energii na źródła niekonwencjonalne, w tym źródła odnawialne lub modernizacja instalacji grzewczej i ciepłej wody użytkowej.
 - Częściowa termomodernizacja – docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych i docieplenie stropu górnej kondygnacji.
 - Peryferia miasta – obszary w granicach dzielnic miasta pozbawione w całości lub częściowo podstawowych funkcji miastotwórczych, tj. infrastruktury komunikacyjnej (przystanki komunikacji autobusowej, tramwajowej, dworce kolejowe), społecznej (sklepy branży ogólnospożywczej i przemysłowej, obiekty kultury oraz kultu religijnego). Określenia obszarów stanowiących peryferia miasta dokonuje Prezydent Miasta.

- e) Suterena – kondygnacja przyziemna budynku zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przylegającego terenu.
 - f) Poddasze – przestrzeń pomiędzy najwyższym stropem a połacią dachową.
 - g) Kondygnacja – przestrzeń w budynku pomiędzy stropami. Przez liczbę kondygnacji budynku należy uważać kondygnacje wyłącznie nadziemne – bez piwnic, suterren, antresoli i poddaszy. Kondygnacja przyziemna nazywana jest parterem, natomiast kondygnacje nadziemne – piętrami. Budynek dwupiętrowy jest budynkiem trzykondygnacyjnym.
 - h) Adaptacja części niemieszkalnych budynku na cele mieszkalne – zmiana sposobu użytkowania części niemieszkalnych budynku na pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi jako pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze. W wyniku przeprowadzonej adaptacji uzyskuje się pomieszczenia mieszkalne, które po wykonaniu określonego zakresu remontu podlegają przyłączeniu do istniejącego w budynku lokalu mieszkalnego. Remont adaptacyjny wykonuje najemca (inwestor) na własny koszt po uprzednim uzyskaniu stosownej zgody.
4. Stawka czynszu lokali mieszkalnych winna w szczególności składać się z następujących elementów: podatek od nieruchomości, koszty zarządzania, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA W KOLEJNYCH LATACH

1. Nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Ruda Śląska oraz będące w posiadaniu Miasta Ruda Śląska zostały przekazane na czas nieoznaczony w zarządzanie powołanej do tego celu w 1997 roku spółce miejskiej, tj. MPGM TBS Sp. z o.o. na podstawie umowy wykonawczej z dnia 5 października 2012 roku. Przyjęty model zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Miasto. W latach 2021 - 2026 planuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania nieruchomościami.
2. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania

nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

3. Prezydent Miasta upoważniony jest do ustalania wysokości stawek za zarządzanie nieruchomościami określonymi w ust. 1.
4. Zarządca ponosi odpowiedzialność za najwyższą jakość wykonywanych czynności zarządzania oraz za wszelkie szkody powstałe z tego tytułu, wykonuje czynności będące przedmiotem zarządzania z najwyższą starannością, czuwa nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chroni interes Miasta w toku powierzonych zadań i czynności.
5. Miasto zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji zadań dotyczących zarządzania nieruchomościami, w tym wglądu do wszystkich dokumentów Zarządcy związanych z przedmiotem zarządzania.
6. Dla lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych Miasto swoje uprawnienia właścicielskie realizuje poprzez swoich pełnomocników.
7. Dla poprawy jakości i efektywności zarządzania dopuszcza się możliwość jego przekazania innym zarządom nieruchomości. Przekazanie winno nastąpić w trybie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

W latach 2021 - 2026 koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska finansowane będą ze środków wewnętrznych i zewnętrznych.

1. Źródła wewnętrzne:
 - a) czynsze z lokali i garaży,
 - b) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) opłaty za reklamy,
 - d) opłaty za dzierżawę i najem gruntu,
 - e) odsetki,
 - f) środki z budżetu Miasta,
 - g) dochody uzyskane ze sprzedaży lokali.
2. Źródła zewnętrzne:
 - a) fundusze pochodzące ze źródeł zewnętrznych:
 - Zintegrowane Inwestycje Terytorialne,
 - Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko,
 - Rządowy Fundusz Inwestycji Lokalnych,

- Bank Gospodarstwa Krajowego,
- Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia,
- b) premie termomodernizacyjne, premie remontowe,
- c) partnerstwo publiczno-prywatne.

VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

Przewiduje się, iż koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto posiada udziały, a także koszty inwestycyjne, kształtować się będą następująco:

	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli	Koszty inwestycyjne	Ogółem
2021	6 856 602,88	10 040 000,00	9 000 000,00	2 758 080,00		28 654 682,88
2022	7 130 867,00	11 800 000,00	18 000 000,00	2 868 403,20	7 300 000,00	47 099 270,20
2023	7 399 461,68	11 800 000,00	10 000 000,00	2 983 139,33	7 200 000,00	39 382 601,01
2024	7 695 440,14	11 800 000,00	5 000 000,00	3 102 464,90		27 597 905,04
2025	7 985 952,15	11 800 000,00	5 000 000,00	3 226 563,50		28 012 515,65
2026	8 305 390,23	11 800 000,00	3 000 000,00	3 355 626,04		26 461 016,27

Tab. nr 17 - Wysokość kosztów w latach 2021 – 2026 z uwzględnieniem przedsięwzięć wykazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Ruda Śląska na lata 2020 - 2041

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA, A W SZCZEGÓLNOŚCI:

- A) NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI,**
- B) PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta planuje się w latach 2021 – 2026:

1. w zakresie zamian lokali:

do poprawy warunków mieszkaniowych kwalifikują się osoby będące najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, liczonej jako powierzchnia łączna pokoi. Ponadto do zamiany kwalifikują się osoby mające trudną sytuację rodzinną lub zdrowotną potwierdzoną stosownymi dokumentami.

Stworzone zostały warunki do przyznania pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań TBS-owskich najemcom, którzy złożą oświadczenie o zdaniu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta. Jedną z form realizacji powyższego jest umowa zawarta pomiędzy Miastem a Towarzystwem Budownictwa Społecznego DOMBUD Sp. z o.o. na podstawie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Najemcy wskazani przez Miasto zwolnieni będą z obowiązku wpłaty partycypacji. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu mają m.in. osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego należącego do zasobu mieszkaniowego Miasta Ruda Śląska. Planuje się także aktualizację i doskonalenie banku zamian;

2. w zakresie technicznym:

Miasto planuje prowadzenie działań zmierzających do scalania wcześniej dzielonych lokali mieszkalnych. Ponadto istotnym działaniem będzie likwidacja wc suchych, a także dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz zakresu wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia. Istotnym elementem będzie także sukcesywne ograniczanie tzw. „niskiej emisji”, polegające na zmianie sposobu ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców węglowych i zastąpienie ich bardziej ekologicznymi systemami centralnego ogrzewania, termomodernizacja budynków oraz działania zmierzające do jak najszerszego stosowania odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika, solary itp.);

3. w zakresie sprzedaży lokali:

realizowana będzie sprzedaż lokali na rzecz najemców, którzy złożyli wnioski do dnia 13.08.2020 r. W pojedynczych przypadkach, po przeprowadzeniu szczegółowej analizy, będzie

realizowana sprzedaż w drodze przetargu, gdy będzie to korzystne dla zarządzania zasobem mieszkaniowym;

4. podejmowanie działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, będących w samoistnym posiadaniu Miasta, celem ich wydania spadkobiercom lub nabycia do zasobu.