



Zasób mieszkaniowy Miasta Racibórz

– stan realizacji remontów i termomodernizacji

I. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Racibórz na 31.10.2023 r. tworzą lokale usytuowane w:

1) 145 budynkach stanowiących wyłączną **własność Gminy Miasta Racibórz**:

✓ w ilości 1 125 lokale (w tym lokale komunalne 807, lokale o najmie socjalnym 310, pomieszczenia tymczasowe 8),

2) 294 budynkach stanowiących **własność Wspólnot Mieszkaniowych**, w których Gmina jest współwłaścicielem:

✓ w ilości 1 277 lokale, (w tym lokale komunalne 1 242, lokale o najmie socjalnym 34, pomieszczenia tymczasowe 1),

3) 8 budynkach będących w **samoistnym posiadaniu Gminy**:

✓ w ilości 45 lokali, (w tym lokale komunalne 28, lokale o najmie socjalnym 17, pomieszczenia tymczasowe 0).

Łącznie zasób mieszkaniowy tworzy 2 447 lokali mieszkalnych.

II. Termomodernizacja zasobu.

1. Do 2023 roku wyremontowano w zakresie:

a. Pełnej termomodernizacji (ocieplenie ścian, stropodachu, wraz z wprowadzeniem ogrzewania ekologicznego oraz uzbrojeniem lokali w łazienki) 38 budynków:

Lp.	Adres inwestycji	Koszt inwestycji	Ilość lokali	Uwagi
2023 r.				
1	Kozielska 92	790 tys. zł	6	Rozpoczęcie 2010 Zakres inwestycji wykazano również w pkt. III pkt. 2 lit. b)
2022 r.				
2	Drewniana 2	650 tys. zł	10 w tym 1 użytkowy	Zakres inwestycji wykazano również w pkt. III pkt. 2 lit. a)
3	Katowicka 1a-2a	2,6 mln zł	14	Zakres inwestycji wykazano również w pkt. III pkt. 1 lit. a)
4	Batorego 12	1,7 mln zł	14	Rozpoczęcie 2008 Zakres inwestycji wykazano również w pkt. III pkt. 2 lit. a)
2021 r.				
5	Mari Skłodowskiej-Curie 15-17	1,7 mln zł	18	
6	Mysłowicka 1c-2c	1,3 mln zł	13	
7	Fabryczna 4	1,6 mln zł	16	
8	Hulczyńska 134	710 tys. zł	5	
2020 r.				

9	Czekoladowa 8	730 tys. zł	6	
10	Czekoladowa 9	1 mln zł	6	
2019 r.				
11	Mari Skłodowskiej-Curie 7-9	1,5 mln zł	18	
12	Mari Skłodowskiej-Curie 11-13	1,6 mln zł	18	
13	Rzemieślnicza 14	600 tys. zł	5	
14	Rzemieślnicza 16	700 tys. zł	7	
2018 r.				
15	Miechowska 13-15	1,7 mln zł	24	
16	Miechowska 11	850 tys. zł	14	
17	Częstochowska 9-11	1,3 mln zł	14	
18	Basztowa 4	430 tys. zł	6	Rozpoczęcie 2011
19	Chopina 2-2a	850 tys. zł	11	
2017 r.				
20	Ks. Londzina 3	220 tys. zł	8 w tym 2 użytkowe	
21	Ks. Londzina 5	200 tys. zł	6 w tym 1 użytkowy	
22	Mysłowicka 4-4a	750 tys. zł	18	
23	Solna 20	600 tys. zł	8	
24	Plac Bohaterów Westerplatte 6	600 tys. zł	7	
25	Plac Bohaterów Westerplatte 7	550 tys. zł	6	
26	Bosacka 71	750 tys. zł	7	
27	Plac Wolności 7a-7b	730 tys. zł	9	
2015 r.				
28	Wojska Polskiego 1	600 tys. zł	9 w tym 2 użytkowe	
29	Waryńskiego 25	430 tys. zł	6	
30	Opawska 89	900 tys. zł	14 w tym 2 użytkowe	
31	Stalmacha 4	350 tys. zł	11	
2014 r.				
32	Armii Krajowej 6	490 tys. zł	9 w tym 1 użytkowy	
33	Solna 23	330 tys. zł	7 w tym 1 użytkowy	
34	Stalmacha 6	390 tys. zł	11	
35	Dąbrowskiego 15- Różyckiego 13	995 tys. zł	26	

36	Szewska 3	185 tys. zł	9 w tym 2 użytkowe	
2013 r.				
37	Solna 17	330 tys. zł	8 w tym 2 użytkowe	
38	Chopina 18	500 tys. zł	8	Rozpoczęcie 2010
Razem:		32 210 000 zł	Razem lokali: 412 w tym 14 użytkowych	

b. częściowej termomodernizacji do 2021 r:

Lp.	Adres	Koszt inwestycji	Zakres	Uwagi
1	Nowy Zamek 8-10	184 tys. zł	Zmiana systemu grzewczego	
2	Włoska 1-10	670 tys. zł	Zmiana systemu grzewczego	
3	Stalmacha 3	273 tys. zł	Docieplenie ścian	
4	Ks. Londzina 8	140 tys. zł	Zmiana systemu grzewczego	
5	Ks. Londzina 18	210 tys. zł	Docieplenie ścian, remont dachu	
6	Bosacka 56	126 tys. zł	Częściowa zmiana systemu grzewczego	
7	Plac Zofii Nałkowskiej 1	150 tys. zł	Częściowa zmiana systemu grzewczego	
8	Rudzka 37	60 tys. zł	Częściowa zmiana systemu grzewczego	
9	Rudzka 34	210 tys. zł	Docieplenie ścian	
10	Eichendorffa 19	130 tys. zł	Częściowa zmiana systemu grzewczego	
Razem:		2 153 000 zł		

c. częściowej termomodernizacji 2022 – 2023:

Lp.	Adres	Koszt inwestycji	Zakres	Uwagi
1	Nowy Zamek 8-10	45 tys. zł	Docieplenie stropodachu	koszt inwestycji zawiera się w pkt. III pkt. 2 lit. a)
2	Włoska 4-9, 11	190 tys. zł	Zmiana systemu grzewczego	
3	Litewska 1-10	150 tys. zł	Docieplenie stropodachu	
4	Rudzka 59	80 tys. zł	Docieplenie dachu	
5	Rzemieśnicza 8	535 tys. zł	Zmiana systemu grzewczego	
6	Szkolna 4	100 tys. zł	Docieplenie dachu	
7	Kopernika 3	70 tys. zł	Docieplenie dachu	koszt inwestycji zawiera się w pkt. III pkt. 2 lit. b)
8	Mariańska 44	150 tys. zł	Zmiana systemu grzewczego	

9	Hetmańska 19a	125 tys. zł	Zmiana systemu grzewczego	
10	Ks. Londzina 46	156 tys. zł	Docieplenie dachu	
11	Fabryczna 33	111 tys. zł	Zmiana systemu grzewczego	
Razem : 1 712 000 zł				

2. Na wykonanie pełnego zakresu i dokończenie termomodernizacji oczekują 103 budynki będące wyłączną własnością Gminy Miasta Racibórz z tego:

a) W 2023 roku zostało przyznane z Banku Gospodarstwa Krajowego dofinansowane dla 9-ciu budynków tj.:

1. **Głubczycka 25** koszt planowanej inwestycji – 2,12 mln zł,
2. **Głubczycka 27** koszt planowanej inwestycji – 2,35 mln zł,
3. **Głubczycka 37** koszt planowanej inwestycji – 2,40 mln zł,
4. **Rybnicka 6** koszt planowanej inwestycji – 1,1 mln zł,
5. **Rybnicka 27** koszt planowanej inwestycji – 2,25 mln zł,
6. **Pszczyńska 1-2** koszt planowanej inwestycji – 2,1 mln zł,
7. **Pszczyńska 3** koszt planowanej inwestycji – 800 tys. zł,
8. **Pszczyńska 4-5** koszt planowanej inwestycji – 2,1 mln zł,
9. **Stalmacha 12a-12b** koszt planowanej inwestycji – 2,8 mln zł.

Łączna kwota inwestycji 18,02 mln zł.

Zestawienie lokali w nieruchomościach

Lp.	Adres	Ilość lokali	Z łazienką	Bez łazienki
1	Rybnicka 6	7	3	4
2	Rybnicka 27	15	-	15
3	Stalmacha 12A - 12B	16	8	8
4	Pszczyńska 1 - 2	14	5	9
5	Pszczyńska 3	5	3	2
6	Pszczyńska 4 - 5	14	3	11
7	Głubczycka 25 - 27	19	1	18
8	Głubczycka 37	11	11	-
Razem:		101	34	67

b) Na złożenie wniosków o dofinansowanie w zakresie docieplenia ścian zewnętrznych wraz z wymianą stolarki budowlanej i uzbrojenie pozostałych budynków (tj. **Litewska 1-10, Włoska 11**) w instalację gazową wraz ze zmianą systemu grzewczego z elektrycznego na etażowe gazowe z Banku Gospodarstwa Krajowego w bieżącym roku oczekuje jeszcze 25 budynków tj.:

1. Litewska 1-10,
2. Nowy Zamek 7-10,
3. Włoska 1-11.

Łączna kwota inwestycji 5,2 mln zł.

c) W kolejnych latach planowane jest przeprowadzenie inwestycji w ramach Funduszy Europejskich dla Śląskiego 2021-2027 – Poprawa efektywności energetycznej zasobu mieszkaniowego Miasta Racibórz 2 budynków tj.:

1. **Mysłowicka 1a-1b** - koszt planowanej inwestycji – 2,7 mln zł.
2. **Hulczyńska 177** - koszt planowanej inwestycji – 1,8 mln zł.

Łączna kwota inwestycji 4,5 mln zł.

d) Pozostałe oczekujące do realizacji inwestycje:

1. przebudowa budynku mieszkalnego wraz z termomodernizacją przy ul. **Rybnickiej 22** koszt planowanej inwestycji – 1,4 mln zł,
2. przebudowa budynku mieszkalnego wraz z termomodernizacją przy ul. **Zacisznej 5** koszt planowanej inwestycji – 1,7 mln zł,
3. przebudowa budynku mieszkalnego wraz z termomodernizacją przy ul. **Rzemieślniczej 8** koszt planowanej inwestycji – 800 tys. zł,
4. przebudowa budynku mieszkalnego wraz z termomodernizacją przy ul. **Kanałowej 24** koszt planowanej inwestycji – 1,5 mln zł.

Łączna kwota inwestycji 5,4 mln zł.

W kolejnych latach do uwzględnienia w planach remontowych w zakresie pełnej i częściowej termomodernizacji pozostaje 56 budynków będących własnością Gminy Miasta Racibórz o łącznej szacunkowej kwocie 95 mln. zł.

Wykonanie planowanych inwestycji przez Miejski Zarząd Budynków uzależnione jest od pozyskania przez Gminę Miasta Racibórz środków finansowych.

Budynki pozostające w Samoistnym Posiadaniu Gminy Miasta Racibórz pozostają poza planami inwestycyjnymi do czasu uregulowania ich stanu prawnego.

III. Termomodernizacja, modernizacja i remont zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Racibórz w latach 2022-2023.

1. Termomodernizacja zasobu mieszkaniowego:

- a) W roku 2022 poddano termomodernizacji nieruchomość **Katowicka 1a-2a** ze środków przyznanej dotacji celowej w wysokości 2,6 mln. zł w zakresie:
- docieplenie ścian zewnętrznych, cokołu i poniżej terenu wraz z robotami elewacyjnymi,
 - docieplenie wełną mineralną stropu poddasza oraz połaci dachu nad klatką schodową,
 - wymiana stolarki okiennej na okna PCV z nawiewnikami oraz stolarki drzwiowej,
 - zmiana systemu grzewczego w 14 lokalach mieszkalnych, z pieców węglowych na c.o. (PEC),
 - wymiana instalacji wodnej na rurociągi z tworzyw sztucznych o połączeniach zgrzewanych,
 - modernizacja instalacji odgromowej,
 - remont klatki schodowej z modernizacją oświetlenia wraz z okablowaniem na oświetlenie LED,
 - pozostałe roboty budowlano-instalacyjne.
- b) W roku 2023 nie poddano termomodernizacji żadnej nieruchomości z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Racibórz.

2. Modernizacja zasobu mieszkaniowego:

- a) W roku 2022 kwota przyznanej dotacji celowej wynosiła 3.560 mln zł w ramach przyznanej dotacji:
- 1) zmodernizowano 12 lokali w zakresie uzbrojenia w łazienki,
 - 2) zmodernizowano (modernizacja + zmiana systemu) 59 lokali w zakresie zmiany systemu grzewczego z tego:
 - 14 lokali w budynku **Stefana Batorego 12** zostało podłączonych do sieci miejskiej,
 - 45 lokali wyposażono w ogrzewanie etażowe gazowe,
 - 3) docieplono dachy w 5 budynkach (**Szkolna 4, ks. Londzina 46, Rudzka 59, Kopernika 3, Drewniana 2**), stropodachy w 20 budynkach (**Nowy Zamek 8-10, Litewska 1-10, Włoska 4-9, 11**),
 - 4) uzbrojono 2 budynki w zakresie przyłącza gazowego (**Szkolna 4, Rybnicka 27**).

- b) W roku 2023 kwota przyznanej dotacji celowej wynosi 1,3 mln. zł:
Do października 2023 w ramach przyznanej dotacji:
- 1) zmodernizowano 31 lokali w zakresie zmiany systemu grzewczego tj.:
 - 5 lokali w ogrzewanie elektryczne (promienniki podczerwieni),
 - 26 lokali w ogrzewanie gazowe (w tym 6 lokali kotłownią lokalną w budynku **Kozielska 92** oraz 20 lokali indywidualne gazowe),
- c) W toku realizacji pozostaje:
- 1) uzbrojenie 8 lokali w łazienki,
 - 2) 16 lokali ze zmianą systemu grzewczego tj.:
 - 9 lokali na system ogrzewania elektrycznego – promienniki podczerwieni,
 - 7 lokali zasilanych kotłownią lokalną w budynku **Szkołna 4** z ogrzewaniem gazowym.

3. Remonty lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy:

- a) W roku 2022 kwota przyznanej dotacji przedmiotowej wynosiła 300 tys. zł:
- ✓ w ramach przyznanej dotacji wyremontowano 17 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 300 tys. zł,
 - ✓ ponadto wykonano remont 12 lokali własnymi służbami (Grupą Remontowo Konserwatorską) ze środków własnych zakładu budżetowego na łączną szacunkową kwotę 160 tys. zł.
- b) W roku 2023 kwota przyznanej dotacji przedmiotowej wynosi 700 tys. zł:
- ✓ w ramach przyznanej dotacji do dnia 31.10.2023 r. wyremontowano 15 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 315 tys. zł,
 - ✓ w toku realizacji pozostaje 16 lokali mieszkalnych,
 - ✓ Ponadto wykonano remont 12 lokali własnymi służbami (Grupą Remontowo Konserwatorską) ze środków własnych zakładu budżetowego na łączną szacunkową kwotę 190 tys. zł.
- c) Zmiany systemu grzewczego i uzbrojenia w łazienki (w tym kanalizacji i wentylacji) wymagają lokale zgodnie z poniższym tabelarycznym zestawieniem ilościowym:

Z SYSTEMU OGRZEWANIA PIECOWEGO NA OGRZEWANIE EKOLOGICZNE:

Ilość lokali z piecami	W budynkach Gminy	W Samoistnym posiadaniu Gminy	W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
	299	28	330
RAZEM	657		

UZBROJENIE W ŁAZIENKI (LOKALE Z WC W OBRĘBIE LOKALU):

Ilość lokali bez łazienek	W budynkach Gminy	W Samoistnym posiadaniu Gminy	W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
	74	3	33
RAZEM	110		

UZBROJENIE W ŁAZIENKI (LOKALE Z WC NA KLATCE SCHODOWEJ):

Ilość lokali z WC na klatce schodowej	W budynkach Gminy	W Samoistnym posiadaniu Gminy	W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
	177	15	39
RAZEM	231		

4. Wymiana stolarki budowlanej.

- a) W 2022 roku wymieniono w zasobie 102 sztuk stolarki okiennej (37 lokali) na kwotę 207 tys. zł.,
- b) W 2023 roku wymieniono w zasobie 41 sztuk stolarki okiennej (16 lokali) na kwotę 70 tys. zł.

IV. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina Miasta Racibórz posiada udziały, uzależniony jest od decyzji większości członków wspólnot.

Gmina na bieżąco uczestniczy w kosztach remontów i modernizacji budynków wspólnot poprzez uiszczanie comiesięcznych zaliczek na fundusz remontowy, które wyniosły:

1. 2,4 mln zł w roku 2022,
2. 1,8 mln zł do końca września 2023 r.

V. Lokale oczekujące na remont

Liczba niezasiedlonych lokali oczekujących na remont według stanu na dzień 31.10.2023 r. wynosi 119 z tego:

- a) 58 lokali wymaga remontu w zakresie ogólnobudowlanym i usytuowanych jest w budynkach zaplanowanych do termomodernizacji na lata 2024 – 2025 (pkt. II. 2. a) oraz II. 2. c), d)),

- b) 61 lokali wymagających pełnego remontu wraz z uzbrojeniem w łazienki, zmiany systemu grzewczego wraz z całkowitą wymianą stolarki budowlanej.

Szacunkowa kwota remontów wyżej wymienionych lokali wynosi 6,7 mln. Zł.

Obecny zasób wymaga przede wszystkim zdecydowanych działań remontowych, modernizacyjnych oraz wymiany zdekapitalizowanych składników zasobu na nowe.

VI. Bieżące utrzymanie zasobu.

Miejski Zarząd Budynków oprócz wykazanych powyżej remontów i modernizacji w ramach utrzymania zasobu corocznie wykonuje:

- a) Bieżące remonty lokali i części wspólnych nieruchomości min.:

- Wymiana stolarki okiennej,
- Remont i naprawa systemów grzewczych,
- Wymiana instalacji elektrycznej,
- Remonty i zabezpieczenia dachów,
- Rozbiórka i naprawa stropów,

- b) Konserwacja i naprawa:

- części wspólnych nieruchomości,
- instalacji domofonowej,
- instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- naprawa infrastruktury przydomowej.