

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Racibórz na lata 2019 - 2024"

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 2019 r., poz. 506) 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 2018 r., poz. 1234 z późn. zm), 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 2019-2024”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXXI/437/2013 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz na lata 2014 - 2018” z późn. zm.

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

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 2018 r., poz. 1234 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.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Racibórz
z dnia.....2019 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM

ZASOBEM GMINY MIASTA RACIBÓRZ NA LATA 2019-2024

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 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.),
- 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 przy ul. Króla Stefana Batorego 8,
- 6) programie – należy rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy 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.

§ 3. Niniejszy Program opracowany został na podstawie art. 21 ustawy i w latach jego obowiązywania będzie podstawowym dokumentem dotyczącym gospodarowania zasobem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach

§ 4. 1. Zasób Gminy na 01.01.2019 r. tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność:

- 1) Gminy – w ilości 1084 lokale,
- 2) Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem – w ilości 1682 lokale,
- 3) prywatną będących w samoistnym posiadaniu Gminy w ilości 95 lokali.

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

Tabela nr 1 Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne	2843	2771	2651	2521	2470	2430

Pomieszczenia tymczasowe	18	19	20	21	22	23
--------------------------	----	----	----	----	----	----

(Źródło: MZB)

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

§ 6. Aktualny stan techniczny zasobu przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Opis zasobu

	Budynki Gminne i w samoistnym posiadaniu Gminy	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych
Wiek budynków		
wybudowane przed 1930	112	150
1931-1960	17	70
1961-1980	5	70
po 1980	26	8
Stan techniczny budynków *		
dobry	56	157
zadawalający/średni	36	123
zły	66	18
wyłączone z eksploatacji	2	0
Wyposażenie budynków		
lokale bez wc w lokalu	260	53
lokale wyposażone w ogrzewanie węglowe	663	575
budynki posiadające inwentaryzację	61	298

(Źródło: MZB)

* - Opis:

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

Stan średni/zadawalający - 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*.

Rozdział 3.

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

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

2. Zestawienie potrzeb określonych w ust. 1 według stanu na dzień 01.01.2019 r. przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 Potrzeby zasobu w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych

Zakres niezbędnego remontu	Kwota w tys. zł	Uwagi
Pokrycie dachowe wraz z obróbkami blacharskimi	5.036	
Konstrukcja budynku	7.371	
Kominy i wentylacja	2.312	
Elewacja	11.055	Realizowane w przypadku odstąpienia od termomodernizacji
Instalacje	10.584	Elektryczne, gazowe, wod-kan, odgromowe, oraz likwidacji wilgoci w budynkach
System ogrzewania	1.125	Dotyczy napraw i remontów
Dokumentacja architektoniczno budowlana	248	
Teren przydomowy	2.692	
Stolarka okienna i drzwiowa	6.192	
Remonty pustostanów	5.000	kwota na 5 lat
Remonty bieżące budynków i lokali	10.000	kwota na 5 lat
Rozbiórki i prace zabezpieczające	500	
Ogółem:	62.125	

(Źródło: MZB)

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.

Tabela nr 4 Zalecane modernizacje w zasobie

Zakres modernizacji	Kwota w tys. zł	Uwagi
Wprowadzenie łazienek i wc do lokali	7.092	
Podział lokali	100	
Zmiana lokalu użytkowego na mieszkalny	100	
Adaptacje strychów	560	
Termomodernizacja	40.090	Kwota obejmuje wszystkie roboty dociepleniowe, elewacyjne, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę systemu ogrzewania i dokumentację techniczną
<i>Ogółem:</i>	47.942	

(Źródło: MZB)

4. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych 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 5.

Tabela nr 5 Potrzeby remontowe budynków, których Gmina jest współwłaścicielem

w tys. złotych	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zaliczki na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	2650	2625	2600	2575	2550	2525

(Źródło: MZB)

5. Podstawowym celem planowanych remontów lokali i budynków jest zapewnienie jego użytkownikom oraz osobom trzecim warunków do bezpiecznego ich użytkowania. W miarę posiadanych środków finansowych, przewiduje się realizowanie prac remontowych w poniższej hierarchii priorytetów:

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

6. Wyjątek od zasady określonej w ust. 5 stanowią remonty i modernizacje, które mają szansę być finansowane przy udziale środków ze źródeł innych niż środki własne Gminy.

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

8. 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.

9. Wykaz budynków, które Gmina, ze względu na uwarunkowania techniczne, ekonomiczne, własnościowe lub inne zamierza wyłączyć z eksploatacji określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

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 6.

Tabela nr 6 Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Planowana sprzedaż lokali Gminnych	2019	2020	2021	2022	2023	2024
------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

w kolejnych latach	150	100	100	50	40	30
--------------------	-----	-----	-----	----	----	----

(Źródło: WGN)

3. Wykaz budynków, w których lokale przeznacza się do sprzedaży określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, przy czym, umieszczenie kolejnych budynków w wykazie musi być poprzedzone uzyskaniem pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Miejskiej, Ochrony Środowiska i Bezpieczeństwa Publicznego.

4. W wykazie, o którym mowa w ust. 3 nie mogą być umieszczone budynki, które są w 100% własnością Gminy, a w których Gmina, w ostatnich 10 latach, przed umieszczeniem w wykazie, przeprowadziła remonty, inwestycje lub modernizacje o łącznej wartości większej niż 200 tys. złotych oraz te, w których Gmina, w ostatnich 15 latach, przeprowadziła remonty, inwestycje lub modernizacje o łącznej wartości większej niż 400 tys. zł.

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 niepegorszym stanie technicznym.

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

3. Stawka określona w ust. 2 jest minimalną stawką rekomendowaną dla utrzymania nieruchomości w stanie technicznym niepegorszym.

§ 10. 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,
- 4) stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu oddawanego w najem socjalny,
- 5) stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej pomieszczenia tymczasowego.

§ 11. Stawkę czynszu dla mieszkań chronionych ustala się na poziomie 50% stawki czynszu lokalu mieszkalnego ustalonej na zasadach określonych w § 10.

§ 12. 1. Dopuszcza się obniżenie stawki czynszu wprowadzonej zarządzeniem Prezydenta Miasta, jeżeli stawka ta osiągnie wysokość 3% wartości odtworzeniowej m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego 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) najemca spełnia kryteria dochodowe określone w uchwale Rady Miasta, o której mowa w art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 winny być spełnione łącznie z zastrzeżeniem § 14.

§ 13. 1. W zależności od wielkości dochodu określonego w § 12 ust. 1 pkt 2 wysokość stawki czynszu obniża się:

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

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

§ 14. Obniżka stawki czynszu nie ma zastosowania do:

- 1) najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych,
- 2) pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 3) najmu lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy oraz lokali przekazanych podmiotom celem zakwaterowania osób posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe,
- 4) najmu lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze przetargu,
- 5) najmu lokali mieszkalnych zaadaptowanych z pomieszczeń niemieszkalnych przez obecnego najemcę.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Gmina zarządza zasobem poprzez MZB.

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 Miasta lub osobę przez niego upoważnioną z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Skierowanie do zawarcia umowy najmu nie jest wymagane w przypadkach określonych w uchwale Rady Miasta, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy.

§ 16. 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

§ 17. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej to w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych,
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali,
- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych,

- 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu,
- 6) dotacje przedmiotowe i celowe z budżetu Gminy,
- 7) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

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

§ 18. 1. Planowane koszty na funkcjonowanie zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 Wysokość kosztów funkcjonowania zasobu w kolejnych latach

(Dane w tys. zł)		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty związane z kosztami zarządzania zasobem	3.618	3.695	3.774	3.856	3.941	4.029
2	Koszty 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.	1.663	1.721	1.782	1.844	1.909	1.939
3	Koszty na remonty i modernizacje budynków i lokali zasobu, W tym koszt funkcjonowania Grupy Remontowo- Konserwatorskiej.	6.700	4.500	4.100	4.400	4.000	4.300
4	Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych,	2.650	2.625	2.600	2.575	2.550	2.525
5	Udział Gminy w kosztach eksploatacji budynków wspólnot mieszkaniowych,	1.925	1.895	1.865	1.835	1.805	1.775
6	Koszty nadzoru właścicielskiego i reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych. W tym regulacja stanów prawnych wspólnot mieszkaniowych.	384	397	411	426	441	456
7	Ogółem:	16.940	14.834	14.532	14.936	14.645	15.024
8	W tym finansowane z czynszu najmu	10.482	10.816	10.416	10.745	10.345	10.669
9	W tym finansowane z dotacji Gminy	6.458	4.018	4.116	4.191	4.301	4.355

(Źródło: MZB)

2. Planując koszty nie zestawiono ich według potrzeb remontowych i zamierzeń modernizacyjnych ale według możliwości finansowych Gminy.

3. Gmina będzie podejmowała starania o pozyskanie pozabudżetowych źródeł finansowania realizacji potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu wykazanych w tabeli nr 3, 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, o których mowa w ust. 3 zapisy tabeli nr 7 zmienia się odpowiednio.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem

§ 19. Niezbędny zakres zamian lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Planowana ilość zamian lokali

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ilość zamian lokali w związku z remontami lub modernizacją budynków i lokali.	30	30	30	30	30	30
Ilość zamian lokali w związku ze sprzedażą budynków i lokali oraz wyłączania budynków z eksploatacji.	30	30	30	30	30	30

(Źródło: MZB)

§ 20. Gmina podejmuje działania racjonalizujące gospodarowanie zasobem w szczególności poprzez:

- 1) wyłączenie z eksploatacji budynków:
 - a) w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony,
 - b) w których korzystanie z lokalu wymaga ponoszenia przez najemcę zbyt wysokich kosztów eksploatacyjnych,
- 2) przeznaczenie budynków, o których mowa w ust. 1 do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia,
- 3) wyrażanie zgody na wykonanie remontu lokalu przez najemcę lub osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na ich koszt,
- 4) 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,
- 5) najem lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości w szczególności od Raciborskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Raciborzu, przy ul. Wojska Polskiego 13/2,
- 6) zakup lokali na wolnym rynku,
- 7) zamiany lokali z podmiotami prywatnymi dla racjonalizowania sposobu zarządzania nieruchomością,
- 8) wykorzystywanie instrumentów takich jak weryfikacja dochodów najemców, propozycje zamian dla osób zajmujących zbyt duży lokal i innych przewidzianych zapisami ustawy,

9) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego, również do pomieszczeń tymczasowych najmowanych przez Gminę od innych właścicieli nieruchomości.

§ 21. 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.

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

§ 23. 1. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu socjalnego z osobą, względem której sąd orzekł o opuszczeniu i opróżnieniu lokalu bez uprawnienia do najmu socjalnego, w szczególnie uzasadnionych przypadkach:

- 1) na wniosek Dyrektora MZB,
- 2) na wniosek osoby, której zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy przysługuje prawo do najmu socjalnego.

2. O szczególnie uzasadnionych przypadkach mówimy między innymi kiedy dotychczas zajmowany lokal ma duży metraż, wysoki standard lub wysokie zadłużenie.

3. Wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 1 może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, spełniającej kryteria dochodowe uprawniające do najmu socjalnego określone w uchwale Rady Miasta, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy.

§ 24. Z zasobu przeznacza się:

- 1) do 10 lokali mieszkalnych rocznie, celem wynajęcia ich na czas trwania stosunku pracy,
- 2) do 20 lokali mieszkalnych na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.