

Projekt

z dnia 16 października 2013 r.

Zatwierdzony przez

(2013/088755)

Uchwała Nr

Rady Miasta Rybnika

z dnia 2013 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnik na lata 2014-2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zmianami),

na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej

Rada Miasta Rybnika

uchwała:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnik na lata 2014-2018 stanowiący Załącznik do niniejszej Uchwały.

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

**Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń
Miasta Rybnik na lata 2014-2018**

Spis treści:

1.	Słownik pojęć używanych w treści.	strona 1
2.	Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach.	strona 2
3.	Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.	strona 5
4.	Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.	strona 9
5.	Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.	strona 10
6.	Rozdział 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tymi zasobami w kolejnych latach.	strona 13
7.	Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.	strona 15
8.	Rozdział 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach.	strona 16
9.	Rozdział 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń.	strona 19
10.	Rozdział 9. Tryb i zasady realizacji Wieloletniego programu.	strona 21

Słownik pojęć:

Gmina/Miasto – Gmina Miasta Rybnik

Wieloletni program – Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnik na lata 2014 - 2018

ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Prezydent – Prezydent Miasta Rybnika

zasób – mieszkaniowy zasób Gminy

zasób tymczasowych pomieszczeń – utworzony przez Gminę zasób tymczasowych pomieszczeń

zasób lokali socjalnych – wydzielone z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne

Wynajmujący – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku

mienie – mienie komunalne Miasta

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach

Wprowadzenie

Wieloletni program zawiera prognozy Miasta na lata 2014-2018 zmierzające do realizacji obowiązków wynikających z ustaw uwzględniające możliwości finansowe Miasta wynikające z budżetu Miasta poprzez utrzymanie zasobu mieszkaniowego na określonym poziomie.

Celem Wieloletniego programu jest rozwiązanie problemu społecznego, jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, deficytu lokali w zasobie i ograniczonych możliwości adekwatnego do potrzeb zaadresowania wsparcia. Wymaga to ograniczenia barier i stworzenia bardziej elastycznych instrumentów regulacyjnych, które umożliwiłyby racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem poprzez ograniczenie przyznawania mieszkań na czas nieokreślony.

Mieszkaniowy zasób objęty Wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

Gmina utrzymuje zasób na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb członków wspólnoty samorządowej przeznaczając lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia dla osób ubiegających się o najem lokali z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w Uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

Mając na uwadze ograniczone możliwości finansowe Gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego oraz liczbę osób oczekujących pomocy Gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się utrzymanie zasobu na poziomie 3 000 mieszkań położonych w budynkach będących w całości własnością Gminy.

W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez Gminę z zadań ustawowych dotyczących zapewnienia lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń następuje ich wydzielanie w drodze zarządzenia Prezydenta. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest czasookres, na który zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nie przekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie).

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane przez Wynajmującego oraz lokale w budynkach szkół i przedszkoli wynajmowane przez Dyrektorów poszczególnych placówek.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pełnił rolę wynajmującego w stosunku do 5128 lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń, w tym: stanowiących własność Gminy – 5 098, stanowiących własność Skarbu Państwa – 30. Spośród lokali mieszkalnych oraz tymczasowych pomieszczeń stanowiących własność Gminy wyróżnia się:

- 1) 3 766 położone w budynkach w całości należących do Gminy,
- 2) 1 332 położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W zasobie tym wydzielonych zostało 378 lokali socjalnych oraz 11 tymczasowych pomieszczeń.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. w budynkach szkół i przedszkoli znajdowały się 23 lokale mieszkalne wynajmowane przez Dyrektorów poszczególnych placówek.

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Prognoza na koniec roku:	2014	2015	2016	2017	2018
liczba lokali wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, przy stałym maksymalnym wskaźniku sprzedaży, w tym:					
lokale socjalne	4900	4800	4700	4600	4500
tymczasowe pomieszczenia	410	425	440	455	470
pozostałe lokale mieszkalne	13	14	15	16	17
	4477	4361	4245	4129	4013

Założenia:

- stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń na 31 grudnia 2012 r. – 5098 w tym: 378 lokali socjalnych i 11 tymczasowych pomieszczeń,
- wskaźnik sprzedaży 100 mieszkań każdego roku w okresie obowiązywania Wieloletniego programu,
- wskaźnik pozyskiwania 15 lokali socjalnych każdego roku w okresie obowiązywania Wieloletniego programu,
- wskaźnik pozyskiwania 1 tymczasowego pomieszczenia każdego roku w okresie obowiązywania Wieloletniego programu.

2. Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń do zasobu

W 2010 r. oddano do użytkowania 30 lokali mieszkalnych w nowo wybudowanym budynku wielorodzinnym przy ul. Kolejowej 40.

W celu powiększania zasobu mogą być podejmowane następujące działania:

- 1) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy,
- 2) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup, dzierżawę, najem od różnych podmiotów,
- 3) pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup, dzierżawę, najem lub zamianę od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych,
- 4) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- 5) adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne,
- 6) przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- 7) realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z podmiotami zewnętrznymi,
- 8) regulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie,
- 9) komunalizacja mienia.

Dla pozyskania nowych lokali Gmina planuje:

- 1) inwestycję na lata 2013-2014: „Przebudowa wraz z nadbudową i remontem budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zebrzydowskiej 31A” gdzie powstaną 23 mieszkania,
- 2) komunalizację 12 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Okulickiego 14 oraz 14 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Szyb Marcin 212.

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego

Budynki stanowiące zasób należą do najstarszych w Rybniku, znaczna większość to budynki mające co najmniej 50 lat, a więc wybudowane jeszcze przed 1960 rokiem.

Stan techniczny tych budynków wymusza na właścicielu, czyli Mieście, konieczność poniesienia wielomilionowych nakładów na ich remonty i modernizację.

Większość budynków pozostających w zasobie mieszkaniowym Miasta wymagała remontu dachu. W latach 2008-2013 wykonano 85 remontów kapitalnych dachów natomiast w prognozie na lata 2014-2018 przewiduje się wykonanie 34 remontów dachów co stanowi znaczny spadek w stosunku do poprzedniego okresu.

Tabela nr 2. Remonty kapitalne dachów.

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba dachów	15	17	12	10	22	13	8	7	6	6	5

Zmniejszanie ilości remontów dachów pozwoli na przeznaczenie dodatkowych środków finansowych na remonty w zakresie wymiany instalacji (wod-kan, gaz, elektrycznych), naprawy przewodów kominowych oraz remonty elementów konstrukcyjnych budynku, a także odnowienia elewacji i klatek schodowych.

Tabela nr 3. Budynki mieszkalne powstałe na przestrzeni lat - stan na dzień 31.12.2012 r.

Lata budowy	przed 1918	1919-1944	1945-1960	1961-1970	1971-1990	od 1991	łącznie
Ilość budynków	89	27	88	28	9	2	243
Podział procentowy	36,63%	11,11%	36,22%	11,52%	3,70%	0,82%	100%

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

- 1) zły stan – istnieje pilna potrzeba w bieżącym roku wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
- 2) średni stan – w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku,
- 3) dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Tabela nr 4. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków gminnych - stan na dzień 31.12.2012 r.

Ocena stanu technicznego		
Zły	Średni	Dobry
12%	27%	61%

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności – w średnim stanie technicznym.

Tabela nr 5. Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków gminnych.

Rok	2012	2014	2015	2016	2017	2018
Zły	12%	11%	11%	11%	10%	9%
Średni	27%	27%	27%	27%	27%	26%
Dobry	61%	62%	62%	62%	63%	65%

Rozdział 2.

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

Wprowadzenie

Realizacja zadań własnych Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wymaga utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym. W tym celu konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

Za niezbędne uznaje się także działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:

- 1) zapewnieniu lokali socjalnych celem bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych poprzez dostosowanie wielkości zwolnionego lokalu socjalnego odpowiednio do sytuacji rodzinnej i liczby osób objętych eksmisją,
- 2) wskazaniu tymczasowego pomieszczenia, noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe osobom, którym nie przyznano uprawnień do lokalu socjalnego,
- 3) proponowaniu zamian w ramach zasobu, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i jej sytuacji materialnej,
- 4) łączeniu lub dzieleniu lokali celem dostosowania ich do aktualnych potrzeb.

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. aby zrealizować zadania wynikające z ustawy, Gmina powinna zapewnić 312 lokali socjalnych, 46 pomieszczeń tymczasowych oraz 11 lokali zamiennych. Planuje się zapewnienie średnio rocznie 70 lokali socjalnych, 45 pomieszczeń tymczasowych oraz 14 lokali zamiennych.

Prognoza ma charakter wyłącznie szacunkowy. Na realizację zadań wpływa konieczność:

- 1) wykonania prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem bądź bez prawa do lokalu socjalnego, których liczba wynika m.in. z sytuacji socjalno-bytowej mieszkańców,
- 2) wykwaterowania najemców z budynków przeznaczonych do remontu, przebudowy, a także w wyniku zdarzeń losowych,
- 3) zabezpieczenia lokali zamiennych w związku ze sprzedażą budynków i mieszkań.

Tabela nr 6. Liczba wyroków sądowych o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wpływ w danym roku	93	92	80	80	80	80	80	80
Wykonanie w danym roku	52	60	70	70	70	70	70	70
Pozostaje do wykonania	280	312	322	332	342	352	362	372

Tabela nr 7. Liczba wyroków sądowych o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego.

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wpływ w danym roku	49	40	50	50	50	50	50	50
Wykonanie w danym roku	42	42	45	45	45	45	45	45
Pozostaje do wykonania	48	46	51	56	61	66	71	76

Tabela nr 8. Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do lokali zamiennych.

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wpływ w danym roku	56	9	27	14	8	14	15	9
Wykonanie w danym roku	37	17	28	14	14	14	14	14
Pozostaje do wykonania	19	11	10	10	4	4	5	0

W ramach zadania własnego polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina jest również zobowiązana do udzielania pomocy fakultatywnej.

Tabela nr 9. Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową.

Stan na koniec roku:	2010	2011	2012
Wnioski o przydział mieszkania	407	420	386
Wnioski o przedłużenie umowy najmu	146	120	105
Wnioski o zamianę mieszkania pomiędzy najemcami	115	121	106
Wnioski o zamianę na wolne mieszkania	49	5	15
Razem:	672	661	621

Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową, kształtuje się na poziomie 600 – 700 wniosków rocznie. W latach następnych nie przewiduje się większych zmian w tym zakresie.

Tabela nr 10. Liczba wniosków o przydział mieszkania wstępnie zweryfikowanych pozytywnie .

Stan na koniec roku:	2010	2011	2012
Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych	275	268	236

Powyższe dane wskazują na utrzymywanie się zapotrzebowania na pomoc mieszkaniową Gminy na stałym poziomie.

Tabela nr 11. Stan realizacji list mieszkaniowych.

Stan na koniec roku:	2010	2011	2012
Liczba gospodarstw domowych objętych listami mieszkaniowymi, z tego:	97	131	118
zrealizowano	89	105	78
pozostało do realizacji na następny rok	8	26	40
procent realizacji list mieszkaniowych	91,75	80,15	66,10

Podstawowym celem na następne lata jest doprowadzenie do sytuacji, aby stan realizacji list mieszkaniowych osiągnął poziom 90%.

2. Plan remontów

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

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 stale rośnie.

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów, to:

- potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu,
- realizacja aktualnych projektów w 2014 r.,
- inflacja (założenie na poziomie 5%),
- zmieniająca się wielkość zasobu.

Tabela nr 12. Potrzeby remontowe budynków gminnych zarządzanych przez Wynajmującego.

SPECYFIKACJA			Planowana realizacja potrzeb remontowych					Razem 2014-2018 tys. zł.
	2012 (baza)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
	tys. zł.	tys. zł	tys. zł.	tys. zł.	tys. zł.	tys. zł.	tys. zł.	
Remonty dachów	2 129	860	1 277	1 086	977	879	792	5 011
Naprawa elewacji, docieplenia ścian	300	730	1 435	1 507	1 582	1 661	1 744	7 929
Remonty kapitalne budynków	895	1 920	4 290	5 289	5 355	5 497	5 641	26 072
Remonty mieszkań do zasiedlenia i lokali użytkowych	770	800	809	849	891	936	983	4 467
Wymiana stolarki okiennej	381	350	400	420	441	463	486	2 211
Remonty chodników i utrzymanie zieleni	66	300	69	73	76	80	84	383
Remont i wymiana instalacji w budynkach	235	250	247	259	272	286	300	1 363
Malowanie klatek schodowych	330	350	347	364	382	401	421	1 915
Remonty pozostałe	1 496	1 466	1 571	1 250	1 398	1 456	1 499	7 174
Prognozowane koszty remontów ogółem	6 602	7 026	10 444	11 097	11 374	11 659	11 950	56 525

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Wprowadzenie

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest racjonalne gospodarowanie zasobem. Sprzedaż lokali w latach 2014-2018 będzie realizowana w ramach:

- 1) prywatyzacji rozproszonej,
- 2) prywatyzacji selektywnej.

Prywatyzacja rozproszona polegać będzie na kontynuowaniu obecnych działań, tj. na umożliwianiu nabycia lokalu, w budynkach określonych w załączniku nr 1 niniejszego Wieloletniego programu przez:

- 1) dotychczasowego najemcę,
- 2) osobą trzecią w przypadku zbywania pustostanów.

Prywatyzacja selektywna polegać będzie na wytypowaniu w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania przez sprzedaż lokali. Do całkowitej prywatyzacji Prezydent przeznaczać będzie lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada mniej niż 20% udziałów w nieruchomości wspólnej. W prognozowanych potrzebach należy uwzględnić założenia polityki mieszkaniowej Miasta mające na celu ujednolicenie form własności w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Jeżeli najemcy lokali mieszkalnych w tych budynkach nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w ich nabyciu, to należy założyć, iż przy wykorzystaniu rozwiązania prawnego umożliwiającego wypowiedzenie tytułu prawnego na mocy art. 21 ust. 4 ustawy do 2018 r. będzie konieczne zapewnienie lokali zamiennych dla rodzin niezainteresowanych wykupem mieszkania.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Prywatyzacja selektywna przebiegać będzie według następującej procedury:

- 1) najemcom lokali komunalnych będzie proponowane ich nabycie z przysługującą bonifikatą; oferta nabycia lokalu obowiązywać będzie przez okres do 6 miesięcy od daty jej złożenia przez Prezydenta,
- 2) oferta nabycia lokalu mieszkalnego będzie zawierać pełną informację dotyczącą przysługującego prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, a zwłaszcza:
 - a) ceny nabycia i przysługujących bonifikat,
 - b) lokalu zamiennego, będącego przedmiotem ewentualnej zamiany w przypadku odmowy skorzystania z możliwości pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu,
 - c) dalszego sposobu postępowania w sytuacji, gdy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
 - d) dalszego sposobu postępowania w sytuacji, gdy najemca nie skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
- 3) najemcom wyrażającym wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu zostanie on sprzedany z zachowaniem przewidzianych w prawie lokalnym bonifikat,
- 4) najemcom nie wyrażającym woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu Prezydent zaoferuje wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny,
- 5) wolne lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i zawarli umowę najmu innego lokalu z zasobu, przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu, a w razie nieskuteczności procedury przetargowej – w drodze negocjacji.

Sprzedaż lokali mieszkalnych nie będzie prowadzona w budynkach o liczbie lokali mniejszej niż 5.

Sprzedaż budynków będzie prowadzona na dotychczasowych zasadach – załącznik nr 2.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Wprowadzenie

Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla zasobu zmierzające do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów mieszkaniowych do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty. Aktualnie stawka bazowa kształtuje się na poziomie 1,54 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

Należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie była niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

Stawki czynszu z mieszkaniowego zasobu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych ustala Prezydent w drodze Zarządzenia na podstawie postanowień niniejszego Wieloletniego programu. Wysokość stawki czynszowej za lokale mieszkalne należące do zasobu ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu, które mogą być również stosowane w odniesieniu do lokali socjalnych.

Stawka czynszu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie.

W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej wprowadzone zostają obniżki czynszów dla najemców, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszów oraz stosuje się system dodatków mieszkaniowych.

Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są zobowiązane uiszczać odszkodowanie o którym mowa w art. 18 ustawy.

1. Zasady ustalania stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Czynniki podwyższające stawki czynszu to:

- 1) instalacja centralnego ogrzewania,
- 2) instalacja centralnej ciepłej wody,
- 3) termomodernizacja budynku,
- 4) mieszkanie w budynkach wybudowanych po 2000 r.,
- 5) mieszkanie położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 6) wyposażenie budynku w dodatkowe urządzenia techniczne, w szczególności: domofon, winda, wodomierz, antena zbiorcza niestanowiąca własności najemcy oraz usługi w szczególności: sprząatanie, monitoring.

Czynniki obniżające stawkę czynszu to:

- 1) położenie budynków w peryferyjnych dzielnicach miasta,
- 2) lokalizacja w suterenie lub na poddaszu,
- 3) ciemna kuchnia lub brak kuchni, z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym,
- 4) brak gazu przewodowego,

- 5) brak instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej,
- 6) brak łazienki,
- 7) brak WC w obrębie mieszkania.

W przypadku dokonania zmian przez Wynajmującego mających wpływ na czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, stawki czynszu ustalane są zgodnie z aktualnym stanem lokalu.

2. Warunki obniżania czynszu

Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu pod następującymi warunkami:

- 1) złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 2) nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w stosownej uchwale Rady Miasta regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń.

W przypadku osób korzystających z dodatku mieszkaniowego udzielenie obniżki czynszu możliwe jest dopiero po okresie na który został przydzielony dodatek mieszkaniowy.

Obniżki czynszu są udzielane na okresy dwunastomiesięczne.

Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec osób które zajmują lokale wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

Obniżki nie stosuje się do czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji.

3. Windykacja należności.

Saldo zadłużenia podstawowego wobec Wynajmującego na dzień 31.12.2012 r. wynosi 24 927 071,91 zł.

Na ww. kwotę składają się: zaległości lokatorów w opłatach z tytułu najmu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali komunalnych, zaległości powstałe na skutek wypłaty odszkodowań właścicielom za niedostarczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku, zaległości czynszowe dot. mieszkań przejętych po PKP S.A. W strukturze zadłużenia należy wyodrębnić ponadto zaległości rozłożone na raty na podstawie ugody zawartej pomiędzy Dłużnikiem a Wynajmującym, jak również koszty sądowe związane z dochodzeniem należności na drodze postępowania sądowego.

Analiza sald zaległości zasądzonych wskazuje, iż czynności związane ze skierowaniem spraw na drogę postępowania sądowego uległy znacznemu zintensyfikowaniu. Kwoty zasądzone na rzecz Gminy w 2012 r. w stosunku do roku 2010 wzrosły czterokrotnie. Powyższe działania odzwierciedla ponadto wzrost wpływów z egzekucji komorniczych. W 2010 r. komornicy przekazali na konto Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej kwotę 411 534,19 zł, w 2011 r. - 511 100,88 zł natomiast w 2012 r. - 1 237 738,93 zł.

Tabela nr 13. Struktura zadłużenia (należności podstawowe w zł).

Stan na koniec roku:	2010	2011	2012
Zaległości podstawowe	15 576 018,00	15 717 047,74	13 904 075,66
Zaległości z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych	30 315,22	295 070,98	296 941,25
Zaległości z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych - zasądzone	0	0	106 654,22
Zaległości podstawowe - zasądzone	1 951 208,62	4 258 577,32	8 404 627,65
Zaległości zasądzone – PKP S.A.	0,00	80 372,34	289 611,84
Ugody	234 478,45	339 581,28	361 735,27
Koszty sądowe – sprawy o zapłatę	93 970,67	506 561,78	1 211 836,92
Koszty sądowe - eksmisje	29 485,94	206 499,09	351 589,10

W celu odzyskania ww. należności prowadzone są działania windykacyjne polegające w szczególności na:

- 1) podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez telefoniczne kontakty,
- 2) podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucyjną, w sytuacji kiedy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą efektów.

Na podstawie i w granicach określonych w przepisach prawa, w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie oraz miejskim jednostkom organizacyjnym możliwe jest udzielenie osobom, które nie regulują w terminie należności związanych z używaniem lokalu wchodzącego w skład zasobu pomocy w formie:

- 1) rozłożenia na raty,
- 2) odroczenia terminu zapłaty,
- 3) umorzenia tych należności.

Mając na celu konieczność wdrożenia kolejnych rozwiązań umożliwiających przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład zasobu, od maja 2012 r. wdrożono specjalną procedurę mediacyjną z dłużnikami. Proponowane podczas mediacji rozwiązania mają na celu pomoc w wyborze najkorzystniejszego współdziałania w celu ograniczenia zadłużenia. W toku postępowania medacyjnego powołany przez Dyrektora Wynajmującego Zespół Medacyjny wraz z Dłużnikiem oraz Przedstawicielem Ośrodka Pomocy Społecznej analizują między innymi następujące możliwości:

- 1) złożenie wniosku o:
 - a) rozłożenie na raty zadłużenia czynszowego (odszkodowania),
 - b) zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub tańsze w utrzymaniu,
 - c) obniżkę czynszu,
- 2) zamianę formy zapłaty należności czynszowych ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe - aneks do umowy najmu,
- 3) zamianę formy zapłaty należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe - umowa dotycząca spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

Odpracowanie zadłużenia jest formą pomocy przeznaczoną dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej i życiowej. Możliwość zamiany należności pieniężnej na świadczenie rzeczowe wprowadzono zarządzeniem Prezydenta Miasta Rybnika nr 82/2012 z dnia 29.02.2012 r. W 2012 r. w tym trybie dłużnicy ogółem zmniejszyli swoje zadłużenie o kwotę 187 155 zł. Wynajmujący będzie nadal czynił starania, aby ściągalność należności była na maksymalnie najwyższym poziomie (obecnie średnio 90 %).

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tymi zasobami w kolejnych latach

Wprowadzenie

Zasobem oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń zarządza miejska jednostka organizacyjna – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku.

W sytuacjach wyjątkowych, przy uwzględnieniu zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszczalne jest powierzanie poszczególnych czynności zarządom lub przedsiębiorcom zatrudniającym takich zarządców, wyłanianym zgodnie z przepisami regulującymi udzielanie zamówień publicznych.

1. Zadania miejskiej jednostki organizacyjnej zarządzającej zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń

Podstawowym zadaniem Zakładu jest zarządzanie powierzonym mu mieniem komunalnym Miasta Rybnika (zwanym dalej "mieniem") obejmującym przede wszystkim: budynki mieszkalne, lokale użytkowe i inne nieruchomości.

Zarządzanie mieniem przez Zakład polega w szczególności na:

- 1) podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu: utrzymanie mienia w stanie niepogorszonym, zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej mienia, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji mienia, bieżące administrowanie mieniem oraz uzasadnione inwestowanie w mienie,
- 2) prowadzeniu obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej mienia,
- 3) prowadzeniu robót budowlanych polegających na budowie, przebudowie, remoncie lub rozbiórce mienia,
- 4) zawieraniu umów z wykonawcami w zakresie robót budowlanych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego mienia oraz nadzór nad ich realizacją,
- 5) utrzymaniu porządku na terenach zieleni osiedlowej, w szczególności poprzez koszenie trawników, grabienie liści, prace pielęgnacyjne w koronach drzew i ich wycinka a także utrzymaniu i remontach osiedlowych placów zabaw oraz utrzymaniu placów i dróg wewnątrzosiedlowych.

Do zadań Zakładu należy ponadto:

- 1) przygotowywanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) gospodarowanie lokalami mieszkalnymi w tym socjalnymi oraz pomieszczeniami tymczasowymi w zakresie realizacji zadań własnych gminy,
- 3) gospodarowanie lokalami użytkowymi polegające w szczególności na przeprowadzaniu przetargów, zawieraniu umów najmu oraz wyrażaniu zgody na podnajem lokalu użytkowego,
- 4) wynajmowanie części budynków i przyległych do nich gruntów w celu umieszczenia na nich reklam i tablic informacyjnych,
- 5) pobór należności z tytułu odpłatnego udostępniania mienia oraz prowadzenie windykacji w tym sądowe dochodzenie roszczeń,
- 6) prowadzenie spraw o eksmisję z nieruchomości będących w gestii Zakładu,
- 7) realizacja obowiązku wypłaty odszkodowań właścicielom lokali za niedostarczenie przez gminę lokali socjalnych osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku,
- 8) realizacja obowiązku zwrotu kaucji mieszkaniowych,

- 9) reprezentowanie Miasta Rybnika jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych oraz przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym należności finansowych wynikających z udziału gminy w częściach wspólnych nieruchomości,
- 10) realizacja inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 11) zlecona przez Miasto Rybnik obsługa techniczna imprez plenerowych organizowanych przez to Miasto.

Zakład zarządza i gospodaruje nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie określonym w umowie powierzającej mu te czynności.

2. Gmina we wspólnotach mieszkaniowych

W wyniku sprzedaży mieszkań najemcom lokali, powstają wspólnoty mieszkaniowe. Gmina wykonuje swoje prawa i obowiązki członka wspólnoty na zasadach określonych ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zmianami).

Czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane przez Zarząd Wspólnoty wymagają uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności. Pełnomocnik Gminy w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będzie głosował zgodnie z przepisami prawa i z interesem Gminy. W przeciwnym przypadku pełnomocnik Gminy będzie podejmował działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu.

Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest zatem ograniczony, zwłaszcza w tych wspólnotach, w których Gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości.

Przedstawiciele Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych powinni dążyć do obniżenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu badaniu będzie podlegać zasadność podnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zasadność i koszty wykonania remontów, jak również zasadność obciążenia Gminy dodatkową opłatą z tytułu uciążliwości związanych z gminnymi lokalami użytkowymi.

Gmina kontroluje rozliczenie jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, dokonywane przez poszczególne wspólnoty. W sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa nie przekaze Gminie rozliczenia za dany rok, przedstawiciele Gminy podejmą stosowne działania w celu jego wyegzekwowania od wspólnoty.

W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych, w przypadku gdy działki, na których posadowione są budynki wspólnot mieszkaniowych nie spełniają wymogów przewidzianych przepisami prawa dla działki budowlanej, Gmina będzie zwracała się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań zmierzających w szczególności do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, które przylegają do budynków wspólnot mieszkaniowych. Do chwili zbycia ww. nieruchomości gruntowych Gmina będzie podejmowała działania w celu uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości tak, aby nie ponosiła z tego tytułu kosztów związanych z ich utrzymaniem.

3. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem

Poprawę sytuacji mieszkaniowej w sposób umożliwiający skrócenie okresu oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto może również przynieść podjęcie działań inwestycyjnych w ramach budownictwa mieszkaniowego. W tym celu Miasto rozważa możliwość rozpoczęcia procesu inwestycyjnego w oparciu o spółkę, której jedynym udziałowcem będzie Miasto. Miasto będzie miało możliwość przekazania aportem nieruchomości gruntowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji budowlanej zasobu na odpowiednim poziomie technicznym w okresie obowiązywania Wieloletniego programu będą wykorzystywane środki z budżetu Miasta pozyskane z:

- 1) czynszów z lokali mieszkalnych,
- 2) czynszów z lokali użytkowych, opłat za reklamy,
- 3) opłat za media od najemców lokali mieszkalnych,
- 4) odsetek od nieterminowych wpłat,
- 5) kosztów sądowych zapłaconych bądź wyegzekwowanych.

Ponadto środki mogą być pozyskane w formie dotacji z:

- 1) Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 2) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 3) programów rządowych Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego,
- 4) środków unijnych,
- 5) innych programów np. programu pilotażowego KAWKA „Likwidacja niskiej emisji wspierającej wzrostu efektywności energetycznej i rozwoju rozproszonych odnawialnych źródeł energii”.

Tabela nr 14. Dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych (w zł).

Stan na koniec roku:	2011	2012	2013
Należności	24 934 662,51	25 623 252,76	25 650 000,00
Dochody (wpłaty)	22 442 869,59	23 208 727,91	23 500 000,00
Zaległości	2 491 792,92	2 414 524,85	2 150 000,00

Ze względu na starzejący się zasób, stale rosną koszty utrzymania lokali mieszkalnych. Wymaga to coraz większych nakładów finansowych. Wpływy z najmu zarówno z lokali mieszkalnych jak i z lokali użytkowych, które Wynajmujący przeznacza na wydatki związane z kosztami remontów, nie wystarczają na pokrycie wszystkich bieżących potrzeb.

Z uwagi na fakt, iż większa część dochodów z tytułu najmu jest przeznaczana na koszty mediów i wpłaty do wspólnot mieszkaniowych, działalność Wynajmującego musi być w coraz większym stopniu pokrywana wprost z budżetu Miasta.

Rozdział 7.
Wysokość wydatków w kolejnych latach

1. Wysokość wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Wysokość oraz prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu zarządzanego przez ZGM w latach 2012 – 2018 przedstawia tabela nr 17.

Tabela nr 15. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu (w zł).

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach						2018
	2012 (baza)	2013	2014	2015	2016	2017	
Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zakład oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	10 182 730	10 239 433	10 284 557	10 387 403	10 491 277	10 596 189	10 702 151
Wydatki związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media	12 859 949	15 729 000	14 689 114	14 836 005	14 984 365	15 134 208	15 285 551
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	1 453 351	1 600 000	1 598 686	1 550 726	1 504 204	1 459 078	1 415 305
Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb remontowych	6 602 095	7 026 451	10 443 548	11 097 046	11 374 472	11 658 834	11 950 305
Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)	1 900 221	2 000 000	2 204 256	2 138 128	2 073 984	2 011 765	1 951 412
Ogółem	32 998 345	36 594 884	39 220 160	40 009 308	40 428 302	40 860 074	41 304 724

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów są następujące:

- 1) potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu,
- 2) potrzeby remontowe,
- 3) inflacja (założenie na poziomie średnio 5%),

- 4) zmieniająca się wielkość zasobu,
- 5) realizacja aktualnych projektów w 2014 r.

2. Inne wydatki.

Znacznym obciążeniem Wynajmującego są koszty mediów (energia elektryczna, energia ciepła, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości), stanowią one około 50% dochodów Wynajmującego.

Tabela nr 16. Koszty mediów (w zł).

Stan na koniec roku:	2011	2012	2013
Woda i kanalizacja	6 037 870,21	5 938 959,37	6 100 000,00
Energia elektryczna	724 830,77	762 943,84	900 000,00
Energia ciepła	3 451 747,72	3 353 073,30	4 000 000,00
Wywóz nieczystości	1 434 078,15	1 133 710,23	2 000 000,00
Razem:	11 648 526,85	11 188 686,74	13 000 000,00

Pomimo, iż koszty mediów powinny być w całości pokryte przez najemców, to jednak trudna sytuacja materialna społeczeństwa nie pozwala na osiągnięcie 100% ściągalności, a Wynajmujący jako jednostka budżetowa musi terminowo regulować zobowiązania wobec dostawców.

Dużym kosztem dla Wynajmującego, są także wpłaty do wspólnot mieszkaniowych z tytułu funduszu remontowego oraz zaliczek na utrzymanie części wspólnej.

Tabela nr 17. Koszty funduszu remontowego i zaliczek do Wspólnot Mieszkaniowych.

Stan na koniec roku:	2011	2012	2013
Ilość sprzedanych mieszkań	97	76	100
Koszty funduszu remontowego (w zł)	1 718 141,42	1 900 220,68	2 000 000,00
Koszty zaliczki na utrzymanie części wspólnej (w zł)	1 534 370,07	1 453 351,12	1 600 000,00
Koszty razem (w zł):	3 252 511,49	3 353 571,80	3 600 000,00

Tworzenie nowych wspólnot mieszkaniowych oznacza konieczność dokonywania większych wpłat na fundusz remontowy i zaliczki na utrzymanie części wspólnej za mieszkania należące do zasobu, w których zamieszkują niejednokrotnie najemcy, dłużnicy Zakładu. Dlatego też należy położyć nacisk na sprzedaż lokali mieszkalnych w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych (pozostało jeszcze 1 332 takich mieszkań należących do zasobu).

Na dzień dzisiejszy wyznaczanie nowych budynków do sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom powoduje wzrost kosztów, ponieważ stawka funduszu remontowego, jaką trzeba zapłacić do wspólnot mieszkaniowych, niejednokrotnie przewyższa stawkę czynszu, jaką płaci najemca.

Plan na 2013 r. to 19 nowych budynków przeznaczonych do sprzedaży lokali ich najemcom, łącznie 470 mieszkań. W związku z tym, znacząco wzrosną wpłaty do wspólnot mieszkaniowych.

3. Odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych

Sądy są zobowiązane do orzekania w wyrokach nakazujących opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o jego braku. Gmina natomiast jest zobowiązana do dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy tych wyroków. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego skutkuje koniecznością wypłaty odszkodowań na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy.

Realizacja roszczeń odszkodowawczych wymaga zabezpieczenia środków finansowych na ich wypłatę.

Gmina ogranicza wypłatę środków na ww. cel poprzez negocjowanie z wierzycielem wysokości odszkodowania, racjonalną politykę przyznawania lokali socjalnych oraz propozycję remontu lokalu socjalnego wykonanego na koszt wierzyciela, w zamian za realizację wyroku sądowego z jednoczesną rezygnacją z roszczenia odszkodowawczego.

Na kolejne lata prognozuje się wydatki z tytułu niezrealizowania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego w wysokości 250 000,00 zł w skali roku.

Tabela nr 18. Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań.

Rok	2009	2010	2011	2012
Rzeczywiste wydatki (w zł)	46 248,24	9 350,17	274 824,89	106 010,23

Rozdział 8.

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

Wprowadzenie

Miasto podejmuje działania, które pozwolą na racjonalne zagospodarowanie istniejącej substancji mieszkaniowej celem jej uatrakcyjnienia i podniesienia standardu, m.in. poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) odzyskiwanie lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 3) stopniową likwidację tzw. lokali wspólnych ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (wc, łazienka, kuchnia, przedpokój),
- 4) bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia terminowego regulowania należności z tytułu czynszów,
- 5) stosowanie ulg w regulowaniu czynszów (rozkładanie na raty, odraczanie płatności, umorzenie),
- 6) kontynuacja systemu zamiany lokali,
- 7) zintensyfikowanie odzyskiwania pustostanów,
- 8) udzielanie w budynkach Miasta zezwoleń na adaptację na koszt przyszłych najemców pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 9) sprzedaż budynków, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośredniego zagrożenia katastrofą budowlaną - uzyskane w ten sposób środki będą przeznaczane na remonty substancji mieszkaniowej stanowiącej niezbywalny zasób.

1. Regulacje tytułów prawnych

Krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po zgonie najemcy, innych niż wynikający z art. 691 Kodeksu cywilnego lub po wyprowadzeniu się najemcy, jest określony w uchwale Rady Miasta Rybnika regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

W kolejnych latach dopuszczalne będzie uzależnienie zawarcia umowy najmu lokalu, po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę, także od innych kryteriów niż określonych w aktualnie obowiązującej Uchwale.

2. Odzyskiwanie lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń

W istniejącym zasobie pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności. Działania w tym zakresie będą kontynuowane. W celu odzyskiwania lokali i pomieszczeń tymczasowych Gmina będzie realizowała obecną politykę polegającą na weryfikacji tytułów prawnych do zajmowanych lokali, wizji w terenie celem potwierdzenia faktycznego stanu zamieszkiwania oraz kierowaniu na bieżąco na drogę postępowania sądowego wniosków o opróżnienie lokalu.

Zasób lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych będzie tworzony w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz adaptację budynków i pustostanów. Przekwalifikowania lokali mieszkalnych będą dokonywane z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych.

Gmina nadal będzie podejmować działania zmierzające do realizacji wyroków bez uprawnienia do lokalu socjalnego zapewniając miejsca noclegowe w placówkach odpowiadających wymogom tymczasowego pomieszczenia. Gmina będzie także kontynuować działania polegające na wynajmowaniu lokali mieszkalnych od innych właścicieli celem ich podnajęcia osobom uprawnionym.

Ponadto Wynajmujący będzie dokonywał przeglądu lokali poprzez weryfikację sposobu wykorzystywania zasobu. Celem weryfikacji będzie odzyskiwanie lokali: wolnych, używanych niezgodnie z przeznaczeniem lub zamieszkałych przez osoby nieuprawnione, a także aktualizacja kartotek lokali.

3. Planowane działania.

Miasto podejmuje działania, które pozwalają na racjonalne gospodarowanie istniejącą substancją mieszkaniową. Działania te będą polegać na:

- 1) realizacji inwestycji mieszkaniowych we współpracy z podmiotami zewnętrznymi,
- 2) realizacji budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy,
- 3) adaptacji na cele mieszkalne budynków o dotychczas innym przeznaczeniu,
- 4) pozyskiwaniu lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych poprzez ich zakup,
- 5) remontach pustostanów.

Aby zwiększyć stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina będzie racjonalnie wykorzystywała pustostany z zasobu poprzez odpowiedni dobór liczby osób kierowanych do zawarcia umowy najmu w stosunku do powierzchni.

Ponadto mogą być podejmowane następujące działania:

- 1) wskazanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokali i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasady racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem, przestrzegania przez te osoby zasad porządku domowego w miejscu zamieszkania,
- 2) kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, do placówek tymczasowego zakwaterowania.

Rozdział 9.

Tryb i zasady realizacji Wieloletniego programu

Wprowadzenie

Aby Gmina mogła w pełni wykorzystywać sposoby działań przewidziane w Wieloletnim programie, konieczny jest coroczny monitoring oraz sprawozdawanie z wykonywanych działań.

Coroczny monitoring Wieloletniego programu jest prowadzony w celu zapewnienia prawidłowości i efektywności jego realizacji poprzez wykonywanie założonych w nim zadań za pomocą wyznaczonych wskaźników. Sprawozdanie z Wieloletniego programu z kolei umożliwi ocenę realizacji zamierzeń oraz ocenę działalności Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, jak również pozwoli określić stan faktyczny oraz tworzyć podstawy planowania.

Celem opracowywanego sprawozdania jest przedstawienie do końca I kwartału każdego roku, właściwemu do spraw mienia wydziałowi Urzędu Miasta Rybnika, stopnia realizacji uchwalonego Wieloletniego Programu oraz ukazanie postępów i zadań, zmierzających do osiągnięcia wyznaczonych celów.

1. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Wieloletniego programu

Wynajmujący zobowiązany jest do systematycznego, nie rzadziej niż raz w roku, monitorowania przebiegu realizacji wieloletniego programu oraz do pomiaru wartości wskaźników osiągniętych dzięki jego realizacji tak, aby na bieżąco móc reagować na ewentualne zagrożenia.

Mierniki służące do pomiaru realizacji poszczególnych wskaźników:

- 1) liczba lokali socjalnych wchodzących w skład zasobu (w szt.),
- 2) liczba pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład zasobu (w szt.),
- 3) liczba pozostałych lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (w szt.),
- 4) liczba wyremontowanych dachów (w szt.),
- 5) wysokość stawki bazowej w stosunku do wartości odtworzeniowej (w %),
- 6) wysokość najwyższej stawki czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej (w %),
- 7) wysokość stawki czynszu lokali socjalnych w stosunku do najniższej stawki czynszu (w %),
- 8) wysokość stawki czynszu pomieszczeń tymczasowych w stosunku do najniższej stawki czynszu (w %),
- 9) liczba zabezpieczonych lokali zamiennych (w szt.),
- 10) liczba sprzedanych mieszkań w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych (w szt.),
- 11) kwota przeznaczona na wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki (w zł),
- 12) kwota przeznaczona na wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu (media) (w zł),
- 13) kwota przeznaczona na zaliczki eksploatacyjne (w zł),
- 14) kwota przeznaczona na zaliczki remontowe (w zł),
- 15) odsetek budynków będących w złym stanie technicznym (w %),
- 16) realizacja listy mieszkaniowej (w %),
- 17) realizacja wyroków eksmisyjnych (w szt.).

W związku z projektowanymi zmianami ustawy w odniesieniu do zakresu zadań własnych Gminy, w szczególności o charakterze obligatoryjnym, w trakcie realizacji Wieloletniego programu konieczna jest weryfikacja założeń i działań określonych w Wieloletnim programie oraz ich realizacji pod kątem wymogów wynikających z ewentualnych zmian ustawodawczych.

2. Podmioty realizujące Wieloletni program

Jednostkami realizującymi Wieloletni program będą:

- 1) właściwy do spraw mienia wydział Urzędu Miasta Rybnika,
- 2) zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku,
- 3) inne podmioty, komórki lub jednostki, w których zarządzie lub dyspozycji pozostają lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu.

Do obowiązków jednostek realizujących należy w szczególności:

- 1) wykonywanie zadań zgodnie z postanowieniami Wieloletniego programu,
- 2) prowadzenie dokumentacji w sposób umożliwiający prawidłowe sprawozdawanie z realizacji Wieloletniego programu.

**Wykaz budynków
w których lokale mieszkalne planowane są do sprzedaży w latach 2014 – 2018**

ADM nr 1 – ul. Kościuszki 17

Lp.	Adres budynku
1.	3 Maja 9
2.	Andersa 22
3.	Andersa 24
4.	Andersa 26
5.	Barbary 13
6.	Barbary 13A
7.	Białych 4
8.	Białych 6a
9.	Białych 10 a
10.	Bohaterów Westerplatte 1
11.	Bohaterów Westerplatte 3
12.	Bohaterów Westerplatte 5
13.	Bohaterów Westerplatte 6
14.	Bohaterów Westerplatte 7
15.	Bohaterów Westerplatte 9
16.	Bohaterów Westerplatte 18 (po PKP)
17.	Borki 37A
18.	Borki 37B
19.	Chalotta 4
20.	Chrobrego 25
21.	Cierpiola 2
22.	Cierpiola 3
23.	Cierpiola 4
24.	Cierpiola 5
25.	Cierpiola 6
26.	Cmentarna 17
27.	Dworek 7
28.	Gliwicka 46
29.	Gliwicka 54
30.	Gliwicka 56
31.	Hibnera 3
32.	Hibnera 21
33.	Hibnera 23
34.	Hibnera 27
35.	Hibnera 40
36.	Hibnera 42 (po PKP)
37.	Janke Waltera 1

38.	Janke Waltera 2
39.	Janke Waltera 3
40.	Janke Waltera 5
41.	Janke Waltera 6
42.	Jankowicka 16
43.	Jankowicka 18
44.	Kadłubka 35
45.	Kadłubka 37
46.	Kawalca 2
47.	Kawalca 6
48.	Kawalca 8
49.	Kilińskiego 26
50.	Kilińskiego 28 a, b, c,d (po PKP)
51.	Kilińskiego 29 a, b, c,d (po PKP)
52.	Kilińskiego 30 a, b, c,d, e (po PKP)
53.	Kilińskiego 32 (po PKP)
54.	Kilińskiego 34 a, b (po PKP)
55.	Kilińskiego 34 c,d
56.	Kilińskiego 34 e
57.	Kilińskiego 36 a, b, c, e (po PKP)
58.	Kilińskiego 36 d
59.	Komuny Paryskiej 1
60.	Komuny Paryskiej 3
61.	Komuny Paryskiej 5
62.	Komuny Paryskiej 7
63.	Kosmonautów 2
64.	Kosmonautów 4
65.	Kościuszki 9
66.	Kościuszki 16
67.	Kościuszki 17
68.	Kościuszki 20/20a (po PKP)
69.	Kościuszki 28
70.	Kościuszki 32/34
71.	Kościuszki 59
72.	Kościuszki 61
73.	Krzyżowa 23 (po PKP)
74.	Mariańska 3 b
75.	Matejki 8
76.	Ogrodowskiego 11
77.	Ogrodowskiego 13
78.	Ogrodowskiego 15
79.	Ogrodowskiego 17
80.	Piownik 11

81.	Raciborska 12
82.	Raciborska 14
83.	Rudzka 21
84.	Rybnicka 20
85.	Rymera 40
86.	Saint Vaillier 8 (po PKP)
87.	Skłodowskiej 1
88.	Skłodowskiej 2
89.	Śląska 3
90.	Śląska 5
91.	Śląska 7
92.	Śląska 9
93.	Śląska 11
94.	Śląska 13
95.	Śląska 15
96.	Śląska 17
97.	Śląska 18 b
98.	Śląska 19
99.	Śląska 21
100.	Śląska 23
101.	Śląska 25
102.	Śląska 27
103.	Św. Józefa 11
104.	Widok 2 d, e
105.	Wolna 6
106.	Wolna 18
107.	Wolna 20
108.	Za Torem 15
109.	Za Torem 17
110.	Za Torem 19
111.	Za Torem 21
112.	Zamkowa 6
113.	Zebrzydowicka 4
114.	Zebrzydowicka 8
115.	Zebrzydowicka 12
116.	Zebrzydowicka 16
117.	Zebrzydowicka 20
118.	Zebrzydowicka 22
119.	Zebrzydowicka 30
120.	Zgrzebnioka 2
121.	Zgrzebnioka 3
122.	Zgrzebnioka 5
123.	Zgrzebnioka 6

124.	Zgrzebnioka 7
125.	Zielona 2
126.	Zielona 4

ADM nr 2 – ul. Patriotów 32

Lp.	Adres budynku
1.	Astronautów 1
2.	Bogusławskiego 4
3.	Bogusławskiego 6
4.	Bogusławskiego 7
5.	Bogusławskiego 8
6.	Bogusławskiego 18
7.	Bogusławskiego 24
8.	Drobnego 1
9.	Drobnego 2
10.	Grażyńskiego 2
11.	Kadetów 1
12.	Kadetów 2
13.	Kadetów 5
14.	Kuboszka 2
15.	Kuboszka 3
16.	Kuboszka 4
17.	Lompy 7
18.	Lompy 9
19.	Lompy 11
20.	Lompy 13
21.	Lompy 17
22.	Patriotów 5
23.	Patriotów 7
24.	Patriotów 16
25.	Patriotów 18
26.	Śniadeckiego 7
27.	Śniadeckiego 9
28.	Wazów 1
29.	Wazów 2
30.	Wazów 4
31.	Żurawia 3

Plan sprzedaży nieruchomości

Lp.	Adres	2014	2015	2016	2017	2018
1	1 Maja 55-57		x			
2	Bolesława Chrobrego 13				x	
3	Dworek 12a			x		
4	Mikołowska 11	x				
5	Orzeszkowej 9		x			
6	Parkowa 9a	x				
7	Prosta 6			x		
8	Raciborska 214		x			
9	Rudzka 96					x
10	Rudzka 409				x	
11	Rybacka 52	x				
12	Rynkowa 1					x
13	Świerkłańska 4					x
14	Św. Wawrzyńca 6B	x				
15	Żorska 1					x