

**UCHWAŁA
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2022 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019 - 2023

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1461),

na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej,

Rada Miasta Rybnika

uchwala:

§ 1. Ogłasza się jednolity tekst uchwały Nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019 - 2023.

§ 2. Ogłoszenie tekstu jednolitego, o którym mowa w § 1, nastąpi w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do uchwały
Rady Miasta Rybnika
z dnia.....2022 r.

**OBWIESZCZENIE
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2022 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019 - 2023

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1461), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019 - 2023 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 7379), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych: uchwałą Nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645), w sprawie zmiany uchwały Nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023, uchwałą Nr 757/XLV/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406), w sprawie zmiany uchwały Nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 2 uchwały Nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645), który stanowi: „ § 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.”;
- 2) § 2 uchwały Nr 757/XLV/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r., w sprawie zmiany uchwały Nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406), który stanowi: „ § 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.”
3. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

**UCHWAŁA NR 219/XV/2019
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 24 października 2019 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem
mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019 - 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2019 r., poz. 506 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 (tj. Dz. U. 2019 r., poz. 1182 ze zm.),

na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej,

Rada Miasta Rybnika
uchwała:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekcć 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 2019 r. poz. 1182 ze zm.);

2) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto Rybnik;

3) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy i zasób pomieszczeń tymczasowych Gminy w rozumieniu art. 25a ustawy;

4) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Rybnika;

5) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy;

6) ZGM - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - jednostkę budżetową Miasta Rybnika.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach w okresie 2019-2023**

§ 2. 1. Gmina prowadzi ewidencję zasobu, w tym także ewidencję lokali z umową najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

2.¹⁾ Prognoza wielkości zasobu w kolejnych latach przedstawia się następująco:

| Prognoza na koniec roku: | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ilość lokali mieszkalnych w tym: | 4 590 | 4 519 | 4 307 | 4 175 | 4 118 |
| Ilość pomieszczeń tymczasowych | 10 | 11 | 5 | 5 | 5 |

3. Prognozowany jest stopniowy spadek liczby lokali w zasobie w latach 2019-2023:

1) spowodowany bezprzetargową sprzedażą lokali na rzecz dotychczasowych najemców oraz sprzedażą przetargową lokali przeznaczonych do sprzedaży;

2) wyburzenie lub przeznaczenie do sprzedaży w drodze przetargu budynków z zasobu ze względu na ich zły stan techniczny, których remont będzie technicznie i ekonomicznie nieuzasadniony.

§ 3. 1. W celu powiększania zasobu będą podejmowane następujące działania:

1) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;

2) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych;

3) pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali poprzez ich zakup, dzierżawę, najem lub zamianę od właścicieli lub spółdzielni mieszkaniowych;

4) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;

5) przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne;

6) realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z podmiotami zewnętrznymi;

2. Gmina w ramach możliwości finansowych, będzie powiększała zasób o lokale powstałe w wyniku realizacji nowych inwestycji, gdzie na lata 2019-2023 zaplanowano:

1) remont i przebudowę budynków mieszkalnych przy ul. Gen. Andersa 15, ul. Gen. Andersa 30 oraz przy ul. Cmentarnej 15, w wyniku których powstanie łącznie 28 lokali;

2) budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kadłubka z 8 lokalami;

3) budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kolejowej z 32 lokalami;

4) budowę budynku senioralnego przy ul. 3 Maja z lokalami przeznaczonymi dla osób w podeszłym wieku (przewidywana liczba: 19) oraz mieszkaniami chronionymi przeznaczonymi dla osób, które ze względu na wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu (przewidywana liczba: 40);

5) budowę budynku przy ul. Hallera z 80 mieszkaniami komunalnymi oraz lokalami usługowymi usytuowanymi na parterze.

§ 4. 1. Struktura wiekową budynków w zasobie przedstawia się w następujący sposób:

¹⁾W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

| Lata budowy | przed 1918 | 1919-1944 | 1945-1960 | 1961-1970 | 1971-1990 | od 1991 | łącznie |
|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| Liczba budynków | 86 | 21 | 71 | 24 | 10 | 2 | 214 |
| Podział procentowy | 40,19% | 9,81% | 33,18% | 11,22% | 4,67% | 0,93% | 100% |

2. Budynki w zasobie należą do najstarszych w Gminie, zatem ich stan techniczny powoduje konieczność poniesienia nakładów na ich remonty.

§ 5. 1. Charakterystyka stanu technicznego budynków i lokali w zasobie dokonywana jest w następujących pięciu grupach klasyfikacyjnych:

1) **stan techniczny zły** - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują tak duże zniszczenia lub (i) ubytki, że nie pozwalają na dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego o bardzo dużym rozmiarze lub rozebranie obiektu (zużycie od 71% do 100%);

2) **stan techniczny nieodpowiedni** - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego, czyli remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego (zużycie od 51% do 70%);

3) **stan techniczny średni** - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego (zużycie od 31% do 50%);

4) **stan techniczny zadowalający** - element obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywany jest należycie. Celowym jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących, w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów obiektu budowlanego, który ma na celu zapobieganie skutkom życia tych elementów i utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym (zużycie od 16% do 30%);

5) **stan techniczny dobry** - element obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów. Nie zachodzi potrzeba remontu do następnego przeglądu technicznego (zużycie od 0% do 15%).

2. Stan techniczny budynków w zasobie przedstawia się następująco:

| Ocena stanu technicznego | | | | |
|--------------------------|---------------|--------|--------------|-------|
| Zły | Nieodpowiedni | Średni | Zadowalający | Dobry |
| 5% | 15% | 51% | 19% | 10% |

3. Stan techniczny budynków w zasobie można określić, jako niezadowalających. Duża część budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych, które powstrzymałby proces

dekapitalizacji. Stan niektórych budynków wymaga tak znacznych nakładów iż przewiduje się ich wyłączenie z eksploatacji.

4. Prognoza stanu technicznego budynków w zasobie na kolejne lata przedstawia się następująco:

| Rok | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| Zły | 4% | 3% | 3% | 2% | 1% |
| Nieodpowiedni | 14% | 12% | 10% | 9% | 8% |
| Średni | 51% | 51% | 50% | 50% | 50% |
| Zadowolający | 20% | 21% | 22% | 23% | 23% |
| Dobry | 11% | 13% | 15% | 16% | 18% |

5. W zakresie stanu technicznego budynków gminnych będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - w nieodpowiednim i średnim stanie techniczny.

6. Stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie przedstawia się następująco:

| | komunalne | socjalne | tymczasowe | ogółem |
|----------------------|-----------|----------|------------|--------|
| zły | 33 | 41 | 3 | 77 |
| nieodpowiedni | 311 | 122 | 4 | 437 |
| średni | 2017 | 97 | 0 | 2114 |
| zadowolający | 298 | 162 | 0 | 460 |
| dobry | 1525 | 43 | 1 | 1569 |

7. Prognoza stanu technicznego lokali w zasobie przedstawia się następująco:

| PROGNOZA TECHNICZNEGO LOKALI I POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| ROK | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
| stan techniczny lokali | pomieszczenia tymczasowe | lokale mieszkalne | pomieszczenia tymczasowe | lokale mieszkalne | pomieszczenia tymczasowe | lokale mieszkalne | pomieszczenia tymczasowe | lokale mieszkalne | pomieszczenia tymczasowe | lokale mieszkalne |
| zły | 2 0,04% | 65 1,42% | 2 0,04% | 55 1,22% | 2 0,04% | 55 1,24% | 2 0,05% | 41 0,94% | 2 0,05% | 27 0,63% |
| nieodpowiedni | 4 0,09% | 428 9,32% | 4 0,09% | 418 9,25% | 5 0,11% | 417 9,38% | 5 0,11% | 375 8,57% | 6 0,14% | 374 8,69% |
| średni | 2 0,04% | 1955 42,59% | 3 0,07% | 1824 40,36% | 3 0,07% | 1477 33,21% | 4 0,09% | 1033 23,60% | 4 0,09% | 884 20,53% |
| zadowolający | 1 0,02% | 459 10,0% | 1 0,02% | 415 9,18% | 1 0,02% | 393 8,84% | 1 0,02% | 405 9,25% | 1 0,02% | 371 8,62% |
| dobry | 1 0,02% | 1673 36,45% | 1 0,02% | 1796 39,74% | 1 0,02% | 2094 47,08% | 1 0,02% | 2510 57,35% | 1 0,02% | 2636 61,22% |
| | 100,00% | 4590 | 100,00% | 4519 | 100,00% | 4448 | 100,00% | 4377 | 100,00% | 4306 |

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków, lokali, pomieszczeń tymczasowych w zasobie, z podziałem na lata 2019-2023

§ 6. 1. Wedle stanu na dzień podejmowania niniejszej uchwały Gmina powinna zapewnić 225 lokali w ramach najmu socjalnego (wyroki z uprawnieniem do lokalu), 51 pomieszczeń tymczasowych oraz 120 lokali zamiennych.

2. Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową, złożonych na przestrzeni lat 2016 - 2018 kształtowała się na poziomie 560-720 wniosków, wedle następującego zestawienia:

| Stan na koniec roku: | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Wnioski na przydział mieszkania | 424 | 480 | 445 |
| Wnioski o przedłużenie umowy najmu | 132 | 150 | 42 |
| Wnioski o zmianę mieszkania pomiędzy najemcami | 67 | 77 | 71 |
| Wnioski o zmianę na wolne mieszkanie | 34 | 11 | 5 |
| Razem: | 657 | 718 | 563 |

, a w latach następnych 2019-2023 nie przewiduje się znacznych zmian w tym zakresie.

3. Stan realizacji wniosków mieszkaniowych przedstawia się w następujący sposób:

| Stan na koniec roku: | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liczba gospodarstw domowych objętych listami mieszkaniowymi, z tego: | 143 | 119 | 94 | 145 |
| zrealizowano | 99 | 58 | 50 | 47 |
| pozostało do realizacji na następny rok | 44 | 61 | 44 | 98 |
| procent realizacji list mieszkaniowych [%] | 69,23 | 48,74 | 53,19 | 32,41 |

wykazując tendencję spadkową.

§ 7. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali w zasobie określone są na podstawie rocznych i pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Potrzeby remontowe wynikają również z eksperty oraz nakazów innych podmiotów.

2. Do głównych czynników mających wpływ na wartość planowanych remontów i inwestycji zalicza się:

- 1) pogarszający się z czasem stan techniczny budynków w zasobie;
- 2) realizacja programów (w tym Programu Ograniczenia Niskiej Emisji);
- 3) brak wystarczającej liczby wykonawców do realizacji robót budowlanych;
- 4) inflacja.

3. Rekomendowaną procedurą odnawiania zasobu, jest zastosowanie, po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej, jednego z dwóch poniższych schematów postępowania:

- 1) remont:
 - a) opracowanie dokumentacji technicznej;
 - b) pozyskanie dofinansowania;
 - c) wykwaterowanie lokatorów;
 - 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 dwóch bezskutecznych próbach sprzedaży nieruchomości;

e) budowa nowego budynku w miejscu budynku rozebranego.

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

5. Obecny zasób wymaga działań remontowych, modernizacyjnych oraz wymiany zdekapitalizowanych składników na nowe.

§ 8. 1. Podstawowym celem planowanych remontów lokali oraz budynków w zasobie jest zapewnienie jego użytkownikom warunków do bezpiecznego ich użytkowania.

2. Zakłada, się realizowanie prac remontowych:

1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa;

2) dostosowania zasobu do wymogów prawa;

3)²⁾ przeprowadzanie modernizacji energetycznej przez: ocieplenie przegród budowlanych (ściany, dachy, podłogi), wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, oraz przebudowę systemów grzewczych przez zastosowanie ekologicznych systemów grzewczych w następujących latach i zakresie:

| SPECYFIKACJA | Planowana realizacja potrzeb remontowych ilość budynków oraz ich koszt | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | RAZEM 2019-2023 |
| Remonty dachów | Ilość budynków: 14 Koszt: 1 160 000 | Ilość budynków: 7 Koszt: 1 200 000 | Ilość budynków: 3 Koszt: 100 000 | Ilość budynków: 2 Koszt: 350 000 | Ilość budynków: 2 Koszt: 350 000 | Ilość budynków: 28 Koszt: 3 160 000 |
| Remonty mieszkań do zasiedlenia oraz części wspólnych | 10 mieszkań 10 budynków- klatki schodowe Koszt: 1 920 000 | 8 mieszkań 8 budynków- klatki schodowe Koszt: 1 500 000 | 2 mieszkania 5 budynków- klatki schodowe Koszt: 435 000 | 6 mieszkań 6 budynków- klatki schodowe Koszt: 1 000 000 | 6 mieszkań 6 budynków- klatki schodowe Koszt: 1 000 000 | Ilość mieszkań: 32 budynków: 35 (klatki schodowe) Koszt: 5 855 000 |
| Remonty chodników i utrzymanie | 2 budynki Koszt: 570 000 | 1 budynek Koszt: 570 000 | nie planuje się remontów | nie planuje się remontów w | nie planuje się remontów | 3 budynki Koszt: 1 140 000 |

²⁾W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

| zieleni | | | w tym zakresie | tym zakresie | w tym zakresie | |
|---|--|---|--|--|--|--|
| Remonty pozostałe | Koszt: 1 551 000 | Koszt: 1 600 000 | Koszt: 515 000 | Koszt: 1 000 000 | Koszt: 1 000 000 | Koszt: 5 666 000 |
| Razem poszczególne lata: | Ilość budynków: 26 mieszkań: 10 Koszt: 5 201 000 | Ilość budynków: 16 mieszkań: 8 Koszt: 4 870 000 | Ilość budynków: 8 mieszkań: 2 Koszt: 1 050 000 | Ilość budynków: 8 mieszkań: 6 Koszt: 2 350 000 | Ilość budynków: 8 mieszkań: 6 Koszt: 2 350 000 | Ilość budynków: 66 mieszkań: 32 Koszt: 15 821 000 |

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023

§ 9.³⁾ Planowana sprzedaż lokali z zasobu w kolejnych latach przedstawia się następująco:

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------|------|------|------|------|
| Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach | 150 | 150 | 160 | 80 | 50 |

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej, powinny zmierzać do osiągnięcia przychodów z czynszów, na poziomie pozwalającym na bieżące utrzymanie zasobu.

§ 11. 1. Aktualna stawka bazowa czynszu w zasobie kształtuje się na poziomie 1,48% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

2. Kształtując stawki czynszu najmu lokali w zasobie, zakłada się osiągnięcie, w okresie obowiązywania Programu, maksymalnej stawki w wysokości 2,14% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

3. Stawki czynszu lokalu określa Prezydenta Miasta w zarządzeniu.

4. Teren Gminy dzieli się na dwie strefy utworzone w celu dla ustalenia wysokości czynszu ze względu na położenie budynku w zasobie:

1) pierwsza strefa obejmuje teren pomiędzy granicami: od dworca PKP torem kolejowym w kierunku Jejkowic, do strumyka wpływającego do stawu „Księżok” położonego między dzielnicami Zebrzydowice, Orzepowice, Nowiny, następnie tym strumykiem do rzeki Nacyny, dalej rzeką Nacyną do rzeki Ruda i rzeką Rudą w górę jej biegu do przecięcia z torem kolejowym Rybnik-Katowice, po czym tym torem do dworca kolejowego, budynki przy ul. Kolejowej;

2) drugą strefę stanowi pozostała część Gminy.

³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

§ 12. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie ustalane są w oparciu o stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku;
- 5) ogólny stan techniczny lokalu.

§ 13. 1. Czynniki podwyższające stawki czynszu to:

- 1) instalacja centralnego ogrzewania;
- 2) ciepła woda dostarczana centralnie;
- 3) termomodernizacja budynku w zasobie;
- 4)⁴⁾ położenie lokalu w budynkach w zasobie wybudowanych/przebudowanych po 2000 r.;
- 5) wyposażenie budynku w zasobie w dodatkowe urządzenia techniczne, a w szczególności: domofon, winda, wodomierz, antena zbiorcza niestanowiąca własności najemcy;
- 6) położenie budynku w zasobie w pierwszej strefie Gminy;
- 7)⁵⁾ klimatyzacja w mieszkaniu.

2.⁶⁾ Czynniki obniżające stawkę czynszu to:

- 1) lokalizacja lokalu w suterenie lub na poddaszu;
- 2) brak okna w kuchni;
- 3) brak instalacji gazowej w obrębie lokalu;
- 4) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w obrębie lokalu;
- 5) w obrębie mieszkania brak łazienki;
- 6) w obrębie mieszkania brak WC.

§ 14. 1. Warunki obniżenia czynszu:

⁴⁾W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały nr 757/XLV/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406).

⁵⁾W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały nr 757/XLV/21 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406).

⁶⁾W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały nr 757/XLV/21 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406).

1) obniżka czynszu, naliczanego dla danego lokalu, wchodzącego w skład zasobu, a także lokalu wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli może zostać udzielona najemcom o niskich dochodach, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

a) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu złoży wniosek o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego;

b) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale Rady Miasta, regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2) obniżki czynszu nie udziela się:

a) lokatorowi, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu;

b) najemcy, który wynajął lokal w drodze publicznej licytacji;

c) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy, chyba że najemca podejmie działania zmierzające do zmniejszenia zadłużenia;

d)⁷⁾ najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni większej niż uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego;

e) najemcy, który występuje z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy, posiadającemu zadłużenie w opłatach za czynsz w obniżonej wysokości, pomimo korzystania z przyznanej obniżki.

3) z zastrzeżeniem punktu następnego obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym wniosek został pozytywnie rozpatrzony.

4) w przypadku gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w pkt. 1. ppkt. 1) lit. b, na wniosek najemcy, udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

2. Od obniżki czynszu odstępuje się jeżeli:

1) lokator utracił tytuł prawny do lokalu;

2) najemca nie wywiązuje się z warunków aneksu i/lub ugody określającej sposób spłaty zaległości;

3) najemca nie uiszcza czynszu w obniżonej wysokości.

3. Obniżka czynszu nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, jednak osoby, które korzystają z dodatku mieszkaniowego mają możliwość skorzystania z obniżki czynszu dopiero po okresie, na który został przydzielony dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 6.

⁷⁾W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały nr 757/XLV/21 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406).

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w latach 2019-2023

§ 15. 1. Gmina zarządza zasobem poprzez ZGM.

2. Oddanie w najem lokalu w zasobie, następuje na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy.

§ 16. 1. Zarządzanie budynkami, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe, a Gmina posiada udziały, powierzane jest podmiotom wybranym zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737).

2. Gminę we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Prezydent Miasta lub osoby przez niego umocowane.

§ 17. W latach 2019-2023 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 18. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie będą środki pochodzące z budżetu Gminy.

2. Zakres bieżącego utrzymania oraz remontów będzie finansowany z:

- 1) czynszów z lokali mieszkalnych;
- 2) czynszów z lokali użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- 4) czynszów z dzierżawy nieruchomości gminnych;
- 5) środków uzyskanych ze sprzedaży składników zasobu;
- 6) innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

§ 19. Dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2019-2023 planuje się utrzymywać na dotychczasowym poziomie, przedstawiającym się w następujący sposób:

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Dochody z tytułu najmu | 24 100 000 | 25 900 000 | 25 900 000 | 25 900 000 | 25 900 000 |
| Dochody z tytułu odsetek | 1 000 000 | 800 000 | 800 000 | 800 000 | 800 000 |
| Dochody z tytułu kosztów sądowych i adwokackich | 440 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 |
| Dochody pozostałe | 270 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| RAZEM: | 25 810 000 | 27 300 000 | 27 300 000 | 27 300 000 | 27 300 000 |

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, budynków, pomieszczeń tymczasowych w zasobie i koszty inwestycyjne

§ 20. 1.⁸⁾ Prognozowane koszty utrzymania zasobu w latach 2019-2023 przedstawiają się w następujący sposób:

| Wyszczególnienie | Prognoza kosztów w latach | | | | |
|--|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Koszty związane ze sprawowaniem zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez ZGM oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki | 12 610 500 | 13 000 000 | 12 810 766 | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Koszty związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media | 14 735 152 | 15 500 000 | 15 874 868 | 15 500 000 | 15 500 000 |
| Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne) | 1 750 000 | 1 900 000 | 1 500 000 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb, w tym: | 23 824 196 | 25 370 000 | 89 692 524 | 73 350 000 | 78 350 000 |
| <i>remonty</i> | <i>2 960 000</i> | <i>3 150 954</i> | <i>1 050 000</i> | <i>2 350 000</i> | <i>2 350 000</i> |
| <i>inwestycje</i> | <i>19 593 173</i> | <i>20 864 288</i> | <i>87 604 024</i> | <i>70 000 000</i> | <i>75 000 000</i> |
| <i>materiały</i> | <i>1 271 023</i> | <i>1 354 758</i> | <i>1 038 500</i> | <i>1 000 000</i> | <i>1 000 000</i> |
| Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe) | 2 550 000 | 2 700 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Ogółem | 55 469 848 | 58 470 000 | 122 378 158 | 105 850 000 | 110 850 000 |

2. Czynniki mające wpływ na wysokość kosztów, o których mowa w ust. 1 są następujące:

- 1) potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu;
- 2) potrzeby remontowe;
- 3) zmieniająca się wielkość zasobu;
- 4) realizacja aktualnych projektów.

§ 21.⁹⁾ Prognozowana wysokość kosztów inwestycyjnych w zasobie w latach 2019-2023 przedstawia się następująco:

| Planowana realizacja potrzeb inwestycyjnych |
|---|
|---|

⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

| SPECYFIKACJA | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | RAZEM 2019-2023 |
|--|---|---|--|--|--|---|
| Termo-modernizacja w tym wymiana stolarki, dociepleni e modernizacja co, remont elewacji | Termo-modernizacja: 11 budynków Koszt: 9 732 000 | Termo-modernizacja: 10 budynków Koszt: 9 500 000 | Termo-modernizacja: 69 budynków Koszt: 75 547 061 | Termo-modernizacja: 18 budynków Koszt: 47 000 000 | Termo-modernizacja: 9 budynków Koszt: 5 000 000 | Ilość budynków: 117 Koszt: 146 779 061 |
| Remonty kapitalne i modernizacje budynków | Ilość budynków: 2 Koszt: 4 100 000 | Ilość budynków: 2 Koszt: 5 000 000 | Ilość budynków: 2 Koszt: 3 394 885 | Ilość budynków: 5 Koszt: 18 000 000 | Ilość budynków: 11 Koszt: 65 000 000 | Ilość budynków: 22 Koszt: 95 494 885 |
| Budowa nowych budynków | Ilość budynków: 1 Koszt: 4 791 000 | Ilość budynków: 1 Koszt: 6 000 000 | Ilość budynków: 2 Koszt: 6 269 288 | Ilość budynków: - Koszt: - | Ilość budynków: - Koszt: - | Ilość budynków: 4 Koszt: 17 060 288 |
| Pozostałe inwestycje | - | - | 2 392 790 | 5 000 000 | 5 000 000 | 12 392 790 |
| Razem poszczególne lata: | Ilość budynków: 14 Koszt: 18 623 000 | Ilość budynków: 13 Koszt: 20 500 000 | Ilość budynków: 73 Koszt: 87 604 024 | Ilość budynków: 23 Koszt: 70 000 000 | Ilość budynków: 20 Koszt: 75 000 000 | Ilość budynków: 143 Koszt: 271 727 024 |

z tym zastrzeżeniem, że Gmina będzie podejmowała starania o pozyskanie środków pozabudżetowych oraz innych źródeł finansowania realizacji potrzeb inwestycyjnych w szczególności w zakresie potrzeb dotyczących termomodernizacji, wyposażenia lokali w ekologiczne źródła ciepła oraz budowę nowych budynków.

Rozdział 9.

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

§ 22. Działania Gminy mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem polegać będą na:

- 1) przeznaczenie budynków w zasobie, do sprzedaży, rozbiórki lub ewentualnie zmiany ich przeznaczenia;
- 2) wyłączeniu budynków w zasobie z eksploatacji w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony;
- 3) wyrażanie zgody na wykonanie remontu lokalu w zasobie przez najemcę lub osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na ich koszt;
- 4) wyrażaniu zgody na zamianę lokali w zasobie pomiędzy najemcami lub na wolny lokal zapewniony przez Gminę, w szczególności gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemców lub ze względu na stan zdrowia i wiek najemców;

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

6) obowiązku weryfikacji przez ZGM stanu wykorzystania zasobu celem ustalenia w jaki sposób wykorzystywany jest zasób, a w przypadku stwierdzenia:

a) używania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, w tym oddania lokalu do używania innym osobom niż uprawnione niezgodnie z umową;

b) nieużytkowania lokalu - (pustostan) lokal będzie wolny lub będą tam zamieszkiwały osoby nieuprawnione;

podjęcia działań w kierunku przeznaczenia lokalu ponownie na zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb mieszkańców Gminy.

§ 23. Do najmu socjalnego, w pierwszej kolejności przeznaczają się lokale w zasobie o obniżonym standardzie.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 24. Program ten zawiera ocenę aktualnego stanu prawnego, technicznego i finansowego zasobu i dotychczasowy sposób zarządzania zasobem oraz zmiany w tym zakresie.

§ 25. 1. Celem uzyskania informacji o stopniu realizacji Programu opracowywane będą roczne raporty, wykazujące efekty realizacji Programu, propozycje modyfikacji Programu, pozwalającej na zaktualizowanie kierunków działania, potwierdzenie lub wykazanie celowości przyjętych założeń i rozwiązań w Programie.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 sporządza Prezydent Miasta w terminie do końca lutego, każdego roku za rok poprzedni.

§ 26. Traci moc Uchwała Nr 37/IV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2019 - 2023.

§ 27. Do wniosków o sprzedaż lokali złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, stosuje się przepisy dotychczasowe.