

**OBWIESZCZENIE
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 22 stycznia 2026 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Uchwały Nr 1223/LXX/2023 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2024-2028

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 1223/LXX/2023 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2023 r., poz. 8304) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałą Nr 283/XVII/2025 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 września 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 1223/LXX/2023 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2025 r., poz. 5683).

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

- 1) §27. Uchwały Nr 1223/LXX/2023 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2024-2028, który stanowi:
"§27. Uchwała po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r."
- 2) §2. Uchwały Nr 283/XVII/2025 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 września 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 1223/LXX/2023 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2024-2028, 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.

Przewodniczący Rady
Miasta

Krzysztof Szafraniec

Załącznik do obwieszczenia
Rady Miasta Rybnika
z dnia 22 stycznia 2026 r.

**Uchwała Nr 1223/LXX/2023
Rady Miasta Rybnika**

z dnia 26 października 2023 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem
mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725),

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

Rada Miasta Rybnika

uchwała:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekcroć 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 2023 r., poz. 725);
- 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;
- 7) uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miasta Rybnika Numer 263/XVI/2019 z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybnik (t.j. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7421).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach w okresie 2024-2028

§ 2. 1. Według stanu na dzień 31 maja 2023 r. w zasobie znajdowały się 4 278 lokale w tym 1 pomieszczenie tymczasowe.

2. Prognoza wielkości zasobu w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Prognoza na koniec roku:	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość lokali mieszkalnych w tym	4 245	4 182	4 167	4 152	4 137
Ilość pomieszczeń tymczasowych	1	1	1	1	1

3. Prognozowany jest stopniowy spadek liczby lokali w zasobie w latach 2024-2028 spowodowany:

- 1) bezprzetargową sprzedażą lokali na rzecz dotychczasowych najemców oraz sprzedażą przetargową lokali przeznaczonych do sprzedaży;
- 2) wyburzeniem lub przeznaczaniem do sprzedaży w drodze przetargu budynków, w których znajdują się lokale z zasobu ze względu na ich zły stan techniczny, których remont będzie technicznie i ekonomicznie nieuzasadniony.

4. Lokale znajdują się w budynkach będących wyłączną własnością Gminy lub w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy:

- 1) ilość lokali w budynkach będących wyłączną własnością Gminy wynosi - 3 175 w 206 takich budynkach;
- 2) ilość lokali w budynkach w których powstały wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy wynosi - 1 103.

5. W odniesieniu do ilości pomieszczeń tymczasowych, planowane jest utrzymanie ich liczby na tym samym poziomie, a ponadto Gmina podejmowała działania w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

§ 3. W celu powiększania zasobu Gmina:

- 1) podjęcie budowę budynków z lokalami, będących wyłączną własnością Gminy, realizowaną zarówno w ramach własnych środków finansowych Gminy oraz w ramach innych możliwych do pozyskania źródeł finansowania;
- 2) podjęcie działania celem pozyskania na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych;
- 3) podjęcie działania celem pozyskania na rynku wtórnym lokali poprzez ich zakup, dzierżawę, najem lub zamianę od właścicieli lub spółdzielni mieszkaniowych;
- 4) nabędzie budynki i dokona ich adaptacji na cele mieszkalne;
- 5) podjęcie działania mając na celu przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptację na cele mieszkalne.

§ 4. Struktura wiekowa budynków z lokalami w zasobie:

Lata budowy	przed 1918	1919-1944	1945-1960	1961-1970	1971-1990	od 1991	łącznie
Liczba budynków	82	18	70	23	8	5	206
Podział procentowy	39,80%	8,74%	33,98%	11,17%	3,88%	2,43%	100%

§ 5. 1. Charakterystyka stanu technicznego budynków z lokalami i lokali w zasobie:

- 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 zużycia 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 budynku do następnego przeglądu technicznego (zużycie od 0% do 15%).

2. Stan techniczny budynków z lokalami w zasobie przedstawia się następująco:

Ocena stanu technicznego				
Zły	Nieodpowiedni	Średni	Zadowalający	Dobry
5	12	39	84	66

3. Prognozowany w latach 2024-2028 stan techniczny budynków z lokalami:

Rok	2024 (liczba budynków)	2025 (liczba budynków)	2026 (liczba budynków)	2027 (liczba budynków)	2028 (liczba budynków)
Zły	2	1	1	1	1
Nieodpowiedni	10	8	7	5	4
Średni	30	23	17	14	13
Zadowalający	84	81	76	76	76
Dobry	81	92	99	104	106

4. Gmina podejmie działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym oraz nieodpowiednim stanie technicznym, a w następnej kolejności znajdujących się w średnim stanie technicznym.

5. Prace remontowe dotyczące lokali z zasobu, w latach 2024-2028 będą realizowane przez Gminę wedle ich stanu technicznego i stanu zużycia w danym roku. W wolnych lokalach znajdujących się w złym oraz nieodpowiednim stanie technicznym będą przeprowadzane prace remontowe, które będą obejmowały co najmniej jeden z niżej wymienionych zakresów prac:

- 1) wymiana instalacji elektrycznej;
- 2) wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej;
- 3) wymiana podłóg;
- 4) odnowienie powłok malarskich;
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 6) wymiana źródeł ogrzewania;
- 7) wyposażenie w urządzenia sanitarne.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, lokali, pomieszczeń tymczasowych w zasobie, z podziałem na lata 2024-2028

§ 6. 1. Według stanu na dzień 31 maja 2023 r. Gmina powinna zapewnić 267 lokale w ramach najmu socjalnego (wyroki z uprawnieniem do lokalu) oraz 83 pomieszczenia tymczasowe.

2. Liczba wszystkich wniosków o najem lokalu z zasobu, złożonych w latach 2021-2022:

Stan na koniec roku	2021	2022
Wnioski o przydział mieszkania	333	270
Wnioski o przedłużenie umowy najmu	78	78
Wnioski o zamianę mieszkania pomiędzy najemcami	51	32
Wnioski o zamianę na wolne mieszkania	14	22
Razem:	476	402

w latach 2024-2028 nie przewiduje się znacznych zmian w tym zakresie.

§ 7. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków z lokalami 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 ekspertyz, opinii oraz nakazów innych podmiotów.

2. W latach 2024-2028 głównym zadaniem Gminy będzie kontynuacja prac remontowych w zakresie likwidacji źródeł niskiej emisji w zasobie.

3. Odnawianie budynków z lokalami i lokali z zasobu, po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej, będzie odbywało się poprzez:

- 1) remont;
- 2) wyłączenie budynku z eksploatacji.

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

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

§ 8. 1. Podstawowym celem planowanych remontów i modernizacji będzie kontynuacja działań w zakresie poprawy stanu technicznego zasobu.

2. Realizacja celów, o których mowa w ust. 1 nastąpi z uwzględnieniem:

- 1) zwiększenia efektywności energetycznej zasobu przez: docieplenie przegród budowlanych (ściany, dachy, podłogi), wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymianę źródeł ogrzewania na ekologiczne;
- 2) wymiany lub modernizacji wyeksploatowanych instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, centralnego ogrzewania;
- 3) remontów pokryć dachowych oraz kominów;
- 4) likwidacji zasobu o charakterze substandardowym;
- 5) zwiększenia liczby mieszkań dostępnych dla osób niepełnosprawnych.

3. W latach objętych Programem zakłada się ponadto zagospodarowanie terenów wokół budynków, w tym zagospodarowanie wód opadowych.

4. Realizacja prac remontowych i modernizacyjnych planowana jest w kolejnych latach w zakresie:

Planowana realizacja prac remontowych i modernizacyjnych/inwestycyjnych (w zł)						
SPECYFIKACJA	2024	2025	2026	2027	2028	RAZEM 2024-2028
Termomodernizacja	Koszt: 12 900 00 0	Koszt: 9 070 000	Koszt: 3 220 000	Koszt: 0	Koszt: 0	Koszt: 25 190 000
Przebudowa i budowa nowych budynków	Koszt: 23 600 00 0	Koszt: 20 800 000	Koszt: 42 500 000	Koszt: 62 200 000	Koszt: 19 300 000	Koszt: 168 400 000
Dokumentacje projektowo-kosztorysowe na roboty budowlane	Koszt: 375 000	Koszt: 145 000	Koszt: 360 000	Koszt: 320 000	Koszt: 85 000	Koszt: 1 285 000
Zagospodarowanie terenu	Koszt: 500 000	Koszt: 1 000 000	Koszt: 1 000 000	Koszt: 1 000 000	Koszt: 800 000	Koszt: 4 300 000

Remonty lokali	Koszt: 650 000	Koszt: 650 000	Koszt: 650 000	Koszt: 650 000	Koszt: 650 000	Koszt: 3 250 000
Remonty części wspólnych	Koszt: 2 000 000	Koszt: 2 350 000	Koszt: 2 000 000	Koszt: 2 000 000	Koszt: 2 000 000	Koszt: 10 350 000
Przebudowa systemu grzewczego	Koszt: 100 000	Koszt: 100 000	Koszt: 100 000	Koszt: 0	Koszt: 0	Koszt: 300 000
Pozostałe	Koszt: 1 850 000	Koszt: 1 950 000	Koszt: 2 050 000	Koszt: 2 150 000	Koszt: 2 250 000	Koszt: 10 250 000
Razem poszczególne lata	Koszt: 41 975 000	Koszt: 36 065 000	Koszt: 51 880 000	Koszt: 68 320 000	Koszt: 25 085 000	Koszt: 223 325 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 9. Planowana sprzedaż lokali z zasobu w kolejnych latach przedstawia się następująco:

	2024	2025	2026	2027	2028
Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach	15	15	15	15	15

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

§ 11. 1. Stawki czynszu lokalu określa Prezydent Miasta w zarządzeniu.

2. ¹⁾ Teren Gminy dzieli się na trzy strefy utworzone w celu ustalenia wysokości czynszu ze względu na położenie budynku w zasobie:

- 1) pierwsza strefa - obejmuje dzielnice: Śródmieście;
- 2) druga strefa - obejmuje dzielnice: Maroko-Nowiny, Meksyk, Smolna, Rybnik-Północ, Orzepowice, Ligota-Ligocka Kuźnia;
- 3) trzecia strefa - obejmuje: pozostałą część Gminy.”;

§ 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;

¹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 Uchwały Nr 283/XVII/2025 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 września 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 1223/LXX/2023 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2025 r. poz.5683).

4) ogólny stan techniczny budynku;

5) ogólny stan techniczny lokalu.

§ 13. ²⁾ 1. Czynniki podwyższające stawki czynszu:

1) w zależności od wyposażenia budynku, lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz położenia budynku:

a) instalacja centralnego ogrzewania: +12%;

b) ciepła woda dostarczana centralnie: +2%;

c) termomodernizacja budynku: +10%;

d) położenie lokalu w budynkach w zasobie wybudowanych/przebudowanych:

- po 2000 r.: +20%;

- po 2009 r.: +40%;

- po 2020 r.: +65%;

e) wyposażenie budynku w zasobie w dodatkowe urządzenia techniczne:

- domofon: +1%;

- winda: +1%;

- antena zbiorcza niestanowiąca własności najemcy: +1%;

f) klimatyzacja w lokalu: +4%;

2) w zależności od położenia budynku w zasobie:

a) w pierwszej strefie: +15%;

b) w drugiej strefie: +5%.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu w zależności od usytuowania lokalu, wyposażenia budynku, lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz utrzymania czystości części wspólnych:

1) lokalizacja lokalu w suterenie lub na poddaszu: -3%;

2) brak okna w kuchni: - 3%;

3) brak instalacji gazowej w obrębie lokalu: -3%;

4) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w obrębie lokalu: -3%;

5) brak łazienki w obrębie lokalu: -3%;

6) brak WC w obrębie lokalu: -3%;

²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 Uchwały Nr 283/XVII/2025 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 września 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 1223/LXX/2023 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2025 poz.5683).

7) utrzymanie czystości części wspólnych w budynku przez wszystkich użytkowników lokali: wysokość obniżki ustala Prezydent Miasta indywidualnie dla każdego budynku na podstawie kalkulacji kosztów utrzymania czystości części wspólnych.

§ 14. 1. Warunki obniżania czynszu:

1) obniżka czynszu za najem lokalu, wchodzącego w skład zasobu, a także lokalu do którego Gmina posiada tytuł prawny, służącego do realizacji zadań Gminy o których mowa w ustawie, może zostać udzielona najemcom o niskich dochodach, w rozumieniu przepisów uchwały, 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;

2) ³⁾ obniżki czynszu nie udziela się:

- a) osobie, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
- b) najemcy, który wynajął lokal w drodze publicznej licytacji,
- c) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal za okres co najmniej 3 miesięcy,
- d) 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,
- e) najemcy uprawnionemu do dodatku mieszkaniowego, przyznanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych w okresie jego pobierania;
- f) najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni większej niż uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3) obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym wniosek został pozytywnie rozpatrzony, z zastrzeżeniem pkt 4;

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

2. Prawo do obniżki ustaje jeżeli:

1) ustał tytuł prawny do lokalu;

2) najemca nie wywiązuje się z warunków aneksu i/lub ugody określającej sposób spłaty zaległości z zapłatą należności za zajmowany lokal;

³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 Uchwały Nr 283/XVII/2025 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 września 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 1223/LXX/2023 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2025 poz.5683).

3) najemca nie uiszcza czynszu w obniżonej wysokości.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w latach 2024-2028

§ 15. 1. Gmina zarządza zasobem poprzez ZGM.

2. Oddanie w najem lokalu w zasobie, następuje na zasadach określonych w uchwale.

§ 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 2021 r. poz. 1048).

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

§ 17. W latach 2024-2028 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) zewnętrznych źródeł finansowania jakimi są programy:
 - a) z udziałem funduszy europejskich,
 - b) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - c) związane z dofinansowaniem z Państwowego Funduszu Rehabilitacji osób niepełnosprawnych.

§ 19. Dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2024-2028 planuje się utrzymywać na dotychczasowym poziomie, przedstawiającym się w następujący sposób:

	2024	2025	2026	2027	2028
Dochody z tytułu najmu	33 000 000	33 000 000	33 000 000	33 000 000	33 000 000
Dochody z tytułu odsetek	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000
Dochody z tytułu kosztów sądowych i adwokackich	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000

Dochody pozostałe	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
RAZEM:	34 150 000	34 150 000	34 150 000	34 150 000	34 150 000

Pomimo prognozowanego zmniejszenia zasobu mieszkaniowego Gminy, przewiduje się utrzymanie dochodów z tytułu najmu na niezmienionym poziomie w związku z możliwymi podwyżkami czynszów.

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. Prognozowane koszty utrzymania zasobu w latach 2024–2028 przedstawiają się w następujący sposób

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach (w zł)				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty związane ze sprawowaniem zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez ZGM oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	17 940 000	19 730 000	21 700 000	23 870 000	26 250 000
Koszty związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media	18 330 000	20 160 000	22 180 000	24 400 000	26 840 000
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	1 650 000	1 730 000	1 820 000	1 910 000	2 010 000
Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb, w tym: Remonty Inwestycje Materiały	41 975 000 2 400 000 38 575 000 1 000 000	36 065 000 2 750 000 32 215 000 1 100 000	51 880 000 2 400 000 48 280 000 1 200 000	68 320 000 2 400 000 64 620 000 1 300 000	25 085 000 2 400 000 21 285 000 1 400 000
Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)	2 730 000	2 860 000	3 000 000	3 150 000	3 310 000
Koszty pozostałe (m.in. zwrot kaucji mieszkaniowych, podatek od nieruchomości, kary i odszkodowania , opłaty różne)	570 000	630 000	690 000	760 000	840 000
Ogółem	83 195 000	81 175 000	101 270 000	122 410 000	84 335 000

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.

Rozdział 9.

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

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

- 1) przeznaczaniu 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) wyrażaniu zgody na wykonanie remontu lokalu w zasobie przez najemcę lub osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na ich koszt;
- 4) wyrażaniu zgody na zamiany 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) eksmitowaniu osób względem, których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego lokalu, 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;
- 7) podejmowaniu działań ukierunkowanych na likwidację lokali niesamodzielnych poprzez połączenie mieszkań, skutkiem czego powstaną lokale samodzielne z kuchnią lub aneksem kuchennym oraz łazienką;
- 8) współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Rybniku w realizacji projektów wymagających zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych na potrzeby mieszkań chronionych wspomaganych lub treningowych.

§ 22. W celu zagospodarowania pustostanów dopuszcza się możliwość realizowania zadania ustawowego w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zawieranie umów dzierżawy lokali Społecznej Agencji Najmu, zgodnie z regulacjami Rozdziału 3a Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 23. Do najmu socjalnego, w pierwszej kolejności przeznacza 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 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2019-2023.

§ 27. ⁴⁾ (pominięty).

⁴⁾ Zamieszczony w ust.2 pkt 1 obwieszczenia