

Projekt

z dnia 17 marca 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia Polityki Mieszkaniowej Miasta Rybnika 2023+

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 446 ze zm.),

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

Rada Miasta Rybnika

uchwała:

§ 1. Przyjąć Politykę Mieszkaniową Miasta Rybnika 2023+, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miasta Rybnika

z dnia 2017 r.

Polityka Mieszkaniowa Miasta Rybnika 2023+

**POLITYKA MIESZKANIOWA
MIASTA RYBNIKA 2023+**

**Urząd Miasta Rybnika
2017 rok**

dokument: 2017-27649

Zawartość

ROZDZIAŁ I – WSTĘP.....	- 4 -
ROZDZIAŁ II - ZADANIA RYBNIKA W ZAKRESIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.	- 5 -
ROZDZIAŁ III - POLITYKA MIESZKANIOWA – USYSTEMATYZOWANIE POJĘCIA.	- 7 -
ROZDZIAŁ IV - WYBRANE ASPEKTY WPŁYWAJĄCE NA POLITYKĘ MIESZKANIOWĄ RYBNIKA.	- 8 -
1. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE – DEMOGRAFIA.	- 8 -
1.1. <i>Dochody rybniczian.</i>	- 12 -
1.2. <i>Prognoza dotycząca liczby mieszkańców Rybnika.</i>	- 13 -
1.3. <i>Grupy społeczne wymagające wsparcia.</i>	- 14 -
2. UWARUNKOWANIA BUDŻETOWE RYBNIKA.	- 14 -
3. DODATKI MIESZKANIOWE.	- 15 -
ROZDZIAŁ V - OCENA STANU MIESZKALNICTWA W RYBNIKU.	- 17 -
1. ZASÓB MIESZKANIOWY RYBNIKA.	- 17 -
1.1. <i>BUDYNKI - charakterystyka zasobu.</i>	- 17 -
1.2. <i>MIESZKANIA - charakterystyka zasobu mieszkaniowego.</i>	- 18 -
2. ZASÓB MIESZKANIOWY – WŁASNOŚĆ GMINY RYBNIK.	- 20 -
2.1. <i>Charakterystyka zasobu mieszkaniowego.</i>	- 20 -
2.2. <i>Wiek budynków, stan techniczny i wyposażenie w media zasobu Rybnika.</i>	- 22 -
2.3. <i>Sprzedaż lokali.</i>	- 25 -
3. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W RYBNIKU. INWESTORZY.	- 26 -
ROZDZIAŁ VI - POTRZEBY MIESZKANIOWE ORAZ MOŻLIWOŚCI ICH ZASPOKOJENIA.....	- 28 -
1. ANALIZA POTRZEB.	- 28 -
2. RYBNICKA JEDNORAZOWA INICJATYWA MIESZKANIOWA.	- 29 -
3. LOKALE SOCJALNE.	- 29 -
4. STAROŚĆ DEMOGRAFICZNA MIESZKAŃCÓW RYBNIKA	- 33 -
5. KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO RYBNIKA	- 34 -
ROZDZIAŁ VII - INSTRUMENTY POLITYKI MIESZKANIOWEJ RYBNIKA.	- 36 -
1. POLITYKA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO RYBNIKA.	- 36 -
1.1. <i>Polityka najmu.</i>	- 36 -
1.2. <i>Polityka czynszowa.</i>	- 36 -
1.3. <i>Zaległości w opłacie za czynsz.</i>	- 37 -
2. FORMY WSPARCIA DLA OSÓB Z ZALEGŁOŚCIAMI CZYNSZOWYMI.	- 38 -
2.1. <i>Ułgi, rozłożenie na raty, odroczenie terminu spłaty oraz umarzanie zaległości z tytułu nie wnoszonych opłat za czynsz.</i>	- 38 -
2.2. <i>Świadczenie rzeczowe na rzecz gminy – odpracowanie.</i>	- 39 -
2.3. <i>Zamiana lokalu mieszkalnego.</i>	- 39 -
2.4. <i>Przyznanie na wniosek najemcy dodatku mieszkaniowego.</i>	- 39 -
3. POLITYKA SPRZEDAŻY LOKALI KOMUNALNYCH.	- 40 -
ROZDZIAŁ VIII - POLITYKA W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA.	- 43 -
1. PROJEKT BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO NA CELE SPOŁECZNE.	- 43 -
1.1. <i>Udostępnienie mieszkań na wynajem z kontrolowanym czynszem - system niemiecki.</i>	- 43 -
1.2. <i>Wybudowanie i udostępnianie budynku komunalnego za grunt pod budownictwo deweloperskie.</i>	- 43 -
2. PROJEKT BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO NA WYNAJEM.....	- 43 -
2.1. <i>Fundusz municypalny.</i>	- 44 -
2.2. <i>Kredyt budowlany udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.</i>	- 44 -
2.3. <i>Obligacje przychodowe.</i>	- 44 -
2.4. <i>Finansowanie zwrotne.</i>	- 45 -
2.5. <i>Wsparcie budownictwa socjalnego.</i>	- 45 -
ROZDZIAŁ IX - ANALIZA PERSPEKTYWY ROZWOJU SEKTORA MIESZKANIOWEGO W RYBNIKU.....	- 47 -

ROZDZIAŁ X - ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ RYBNIKA.	- 49 -
1. ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ.	- 49 -
2. POTENCJALNE KIERUNKI ROZWOJU.	- 49 -
ROZDZIAŁ XI – MISJA POLITYKI MIESZKANIOWEJ, CELE, DZIAŁANIA I SPOSOBY MONITOROWANIA.	- 50 -
1. MISJA I CELE PROWADZENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ.	- 50 -
<i>Cel strategiczny I</i>	- 51 -
<i>Cel strategiczny II</i>	- 51 -
<i>Cel strategiczny III</i>	- 52 -
<i>Cel strategiczny IV</i>	- 53 -
<i>Cel strategiczny V</i>	- 53 -
2. SPOSOBY MONITOROWANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA.	- 53 -
ROZDZIAŁ XII - WNIOSKI I REKOMENDACJE.	- 54 -
1. REKOMENDACJE W SPRAWIE POLITYKI MIESZKANIOWEJ RYBNIKA.	- 54 -
2. DŁUGOOKRESOWE KONSEKWENCJE ZWIĄZANE Z AKTUALNĄ SYTUACJĄ SPOŁECZNĄ, DEMOGRAFICZNĄ I EKONOMICZNĄ – ENUMERATYWNE WYLICZENIE.	- 57 -
ROZDZIAŁ XIII - PROPOZYCJE PROJEKTÓW DO REALIZACJI W ZAKRESIE POLITYKI MIESZKANIOWEJ.	- 58 -
SPIS TABEL	- 61 -
SPIS WYKRESÓW	- 62 -
SPIS FOTOGRAFII	- 63 -

Rozdział I – Wstęp.

Polityka mieszkaniowa Miasta Rybnika 2023+ to dokument przedstawiający wizję, misję i długoterminowe cele Miasta w zakresie kształtowania mieszkalnictwa. Wnioski zostały sformułowane na podstawie kompleksowej analizy danych dotyczących gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy i innymi zasobami nieruchomości na terenie Rybnika oraz prognoz dotyczących przyszłego zapotrzebowania mieszkańców na mieszkania. W dokumencie zwrócono uwagę na związki zachodzące między gospodarką mieszkaniową a polityką władz w zakresie pomocy społecznej, kreowaniu udogodnień dla osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, a także sprzyjaniu ochronie środowiska.

Niniejszy dokument przedstawia kompleksowe podejście do rozwiązywania problemów mieszkaniowych, którego zasadniczym celem redakcyjnym jest wypracowanie nowej polityki mieszkaniowej, reagującej na zmiany zachodzące w Rybniku. Podstawowym celem programu jest opracowanie takich założeń i podejścia do problemu mieszkalnictwa na terenie Miasta aby adresatami dokumentu byli wszyscy zainteresowani rozwojem mieszkalnictwa w Rybniku – mieszkańcy, przedsiębiorcy działający na tym terenie, deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, inwestorzy indywidualni oraz władze lokalne, które będą monitorować i dbać o realizację wspólnie wypracowanej wizji polityki Rybnika w zakresie mieszkalnictwa.

Działania Miasta w zakresie kształtowania polityki mieszkaniowej nie wynikają tylko z obowiązków nałożonych na gminę przez ustawodawcę lecz są wynikiem wizji mieszkalnictwa kreowanej przez władze lokalne. W związku z powyższym należy skupić się na założeniach i wnioskach wynikających ze strategicznych dokumentów Miasta Rybnika: Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2014-2018¹ oraz dokumentów odnoszących się do sytuacji demograficznej Rybnika, czyli Programu aktywności lokalnej dla Miasta Rybnika na lata 2015-2023² i Polityki Społecznej Miasta Rybnika 2023+³.

Dokumenty strategiczne dla Miasta Rybnika opierają się na jednej wizji według której Rybnik ma być miastem spójnym przestrzennie i społecznie, stwarzającym warunki zachęcające do zamieszkania, pracy, wypoczynku i zakładania rodziny w Rybniku. Wizję samorządu można zrealizować biorąc pod uwagę aspekt społeczny i gospodarczy, co przełoży się na stworzenie nowoczesnego i przyjaznego miasta w oparciu o potencjał i aktywność mieszkańców.

Wykorzystując informacje oraz rekomendacje ze strategicznych dokumentów Miasta należy podjąć działania, przyczyniające się do wzrostu atrakcyjności Rybnika, ponieważ od dłuższego okresu czasu atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania spada oraz coraz częściej mieszkańcy poszukują zatrudnienia poza miastem Rybnik. Utrzymanie potencjału demograficznego Rybnika wymaga zmierzenia się z licznymi problemami, m.in. ze zmianą struktury społecznej.

Politykę mieszkaniową postrzegać należy jako fundament rozwoju Rybnika poprzez stworzenie odpowiednich warunków zapewniających mieszkańcom godne warunki życia spełniające ich wymagania, połączone z aspiracjami i ambicjami przy uwzględnieniu możliwości ekonomicznych. Łączne podejście do ww. elementów będzie sprzyjać podejmowaniu działań inwestycyjnych w zasobach mieszkaniowych, polegających na modernizacji i odnowieniu starych budynków komunalnych, budowie nowych budynków komunalnych oraz odpowiedzialnej eksploatacji istniejących.

Opracowany dokument został przedłożony do konsultacji społecznych, których celem było zebranie uwag, propozycji i opinii dotyczących założeń polityki mieszkaniowej Miasta Rybnika. Ogłoszenie o konsultacjach zostało zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta. Ponadto, na etapie opracowywania założeń polityki mieszkaniowej dokument był na bieżąco konsultowany z ekspertami z zakresu polityki mieszkaniowej, opiniującymi programy mieszkaniowe opracowane przez jednostki samorządu terytorialnego.

¹ Przyjęty Uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 575/XXXIX/2013 z dnia 23 października 2013 rok

² Przyjęty Uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 173/XII/2015 z dnia 17 września 2015 rok

³ Przyjęty Uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 428/XXVII/2016 z dnia 17 listopada 2016 rok

Dzięki konsultacjom społecznym rybniczanie mogli aktywnie włączyć się w prace nad tworzeniem polityki mieszkaniowej Miasta przez zgłaszanie propozycji zmian, uwag i opinii do przedmiotowego dokumentu. Uwagi zostały złożone przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku oraz Wydział Rozwoju Urzędu Miasta, które zostały uwzględnione przy opracowaniu wersji finalnej.

Rozdział II - Zadania Rybnika w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Potrzeby mieszkaniowe należą do wąskiego zakresu potrzeb. Niezależnie od skali różnic społecznych posiadanie dachu nad głową jest dla każdego gospodarstwa domowego jednym z podstawowych i koniecznych do podjęcia wyzwań konsumpcyjnych. Mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo i jest jednym z warunków umożliwiających usamodzielnienie się, realizację zamierzeń związanych z założeniem rodziny, realizacją osobistych planów zawodowych lub też znalezieniem pracy w miejscu, gdzie jest ona dostępna. Mieszkanie należy do zbioru dóbr podstawowych, jest postrzegane jako inwestycja życia lub towar, którego pozyskanie i użytkowanie wymaga poniesienia i ciągłego ponoszenia wydatków stanowiących istotną część budżetu domowego. Najczęściej wydatki te stanowią pokaźną część zgromadzonych oszczędności lub uzyskiwanych dochodów osobistych, przeznaczanych na spłatę kredytu mieszkaniowego, czynszu czy opłat związanych z posiadaniem mieszkania.

Powyższa charakterystyka mieszkania jako bardzo drogiego dobra pierwszej potrzeby, nakłada na władze publiczne szczególne zobowiązania do prowadzenia polityki wspierającej mieszkańców gmin w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych. W związku z powyższym na gminy nałożono obowiązki wynikające z następujących aktów prawnych:

- a) Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej;
- b) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- c) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- d) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- e) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- f) ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- g) ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych;
- h) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- i) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

W Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka uchwalonej przez Organizację Narodów Zjednoczonych, w 1948 roku, w art. 25 ust. 1 zapisano, iż każdy człowiek ma prawo do stopy życiowej zapewniającej zdrowie i dobrobyt jemu oraz jego rodzinie, włączając w to zaspokojenie potrzeby mieszkania.

Mieszkalnictwo, mimo iż odgrywa w życiu społecznym ogromną rolę, nie jest przedmiotem formalnych kompetencji Unii Europejskiej. Instytucje europejskie wpływają jednak na kształtowanie polityki mieszkaniowej krajów członkowskich. Zgodnie z treścią art. II – 94 ust. 3 Traktatu ustanawiającego Konstytucję dla Europy: *... w celu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu i biedzie Unia uznaje i przestrzega prawa do pomocy społecznej i pomocy mieszkaniowej dla zapewnienia, zgodnie z zasadami ustanowionymi w prawie Unii oraz ustawodawstwach i praktykach krajowych, godnej egzystencji wszystkim osobom pozbawionym wystarczających środków.*

Art. 75 Konstytucji RP nakłada na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki zmierzającej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli. Ten typ polityki powinien w szczególności przeciwdziałać bezdomności, wspierać rozwój budownictwa socjalnego oraz popierać wszelkie działania podejmowane przez obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Na gminę nałożono ustawowy obowiązek realizacji zadań

z zakresu gminnego budownictwa mieszkalnego, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy, tym samym gmina powinna posiadać odpowiedni zasób lokali mieszkalnych. Obowiązek ustawowy nałożony na jednostkę samorządu terytorialnego może zostać zrealizowany, np. przez utrzymywanie gminnego zasobu mieszkaniowego; realizowanie budownictwa mieszkaniowego; nabywanie budynków i ich adaptację na cele mieszkaniowe; pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup, dzierżawę, najem od różnych podmiotów; pozyskiwanie na rynku wtórnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup, dzierżawę, najem od różnych podmiotów lub przez komunalizację mienia.

Problematyka związana z gospodarką mieszkaniową jest pojęciem szerokim, którego nie sposób zamknąć w wąskie ramy interpretacyjne, ponieważ mieszkalnictwo to nie tylko zabezpieczenie określonej liczby lokali na potrzeby konkretnej społeczności, ale także różnego rodzaju świadczenia, których celem jest pomoc w pokryciu kosztów użytkowania mieszkań poprzez system dodatków mieszkaniowych. W przedmiotowym aspekcie należy zwrócić uwagę na ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych stanowiącą, iż udzielanie dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy. Przy czym niniejszą instytucję należy traktować jako filar polityki mieszkaniowej i społecznej. Ustawa formułuje jasne warunki, które musi spełniać podmiot ubiegający się o uzyskanie dodatku mieszkaniowego oraz podaje w jaki sposób należy obliczyć wysokość przedmiotowego dodatku. Zapis art. 11 ustawy o dodatkach mieszkaniowych daje organom stanowiącym gminy swego rodzaju swobodę przy kształtowaniu wysokości ww. dodatku, ponieważ w drodze uchwały możliwe jest podwyższanie lub obniżanie wysokości dodatku mieszkaniowego do 20 punktów procentowych.

Podkreślić należy integrującą rolę polityki mieszkaniowej w zarządzaniu rozwojem miasta poprzez jej powiązanie z innymi politykami. Szczególnie istotne są powiązania z polityką społeczną, ponieważ zadaniem z pogranicza obu polityk, a wynikającym z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej, jest udzielanie schronienia osobom pozbawionym dachu nad głową oraz bezdomnym. Pomocą objęte są nie tylko osoby bezdomne, ale także osoby opuszczające domy dziecka, zakłady karne lub dotknięte klęskami żywiołowymi. Osoby doświadczone przez los powinny mieć zapewnione miejsce w placówkach opiekuńczo – wychowawczych, wsparcia dziennego lub mieszkaniach chronionych w zależności od potrzeb. Ustawa z dnia 08 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych daje możliwość pozyskiwania dodatkowych środków finansowych na realizację tych zadań. Przepisy te ściśle wiążą się z regulacjami zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczącymi sytuacji, gdy wykonywany jest przez komornika obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego. Na gminę nałożono w tym wypadku obowiązek wskazania tymczasowego pomieszczenia lub noclegowni, schroniska ewentualnie jakiegokolwiek innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

Akty prawne wymienione na początku niniejszego rozdziału zobowiązują samorządowców Rybnika do podejmowania działań mających na celu stworzenie jasnych i przejrzystych form gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Gmina musi wykonywać nałożone na nią obowiązki ustawowe, m.in. planowanie i realizacja wieloletnich działań w zakresie gospodarowania zasobem gminy, zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz tworzenie odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Miasto Rybnik tworząc nową politykę mieszkaniową kreuje dobre warunki do rozwoju budownictwa komunalnego i prywatnego. Gmina posiada szereg możliwości organizowania sprzyjających warunków do realizacji inwestycji mieszkaniowych przez inne podmioty, ale musi stworzyć jasną politykę mieszkaniową otwartą na współpracę z prywatnym inwestorem i wychodzącą spoza utarty schemat gospodarowania gminnym zasobem oraz nieustannie realizować strategię rozwoju komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Podsumowując, zadaniem władz lokalnych będzie wypracowanie polityki mieszkaniowej stwarzającej przyjazne warunki rozwoju sektora mieszkaniowego Rybnika, kierując się kilkoma prostymi zasadami:

- a) polityka wspierania mieszkalnictwa będzie przejrzysta, informacje będą ogólnie dostępne;

- b) instrumenty pomocowe będą dostosowane do gospodarstw domowych w zależności od ich sytuacji materialnej;
- c) zastosowane instrumenty polityki mieszkaniowej będą cechowały się ekonomiczną wydajnością;
- d) lokowanie nowych inwestycji mieszkaniowych będzie optymalne z punktu widzenia realizacji celów mieszkaniowych przyszłych użytkowników;
- e) obejmie swym oddziaływaniem zarówno fazę budownictwa mieszkaniowego, jak i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych miasta.

Rozdział III - Polityka mieszkaniowa – usystematyzowanie pojęcia.

Polityka mieszkaniowa najczęściej jest definiowana jako część polityki społecznej państwa, zajmującą się analizą i oceną problemu mieszkaniowego oraz wyrównywaniem społecznych szans na uzyskanie mieszkania. Polityka mieszkaniowa posługuje się swoistymi instrumentami prawnymi, rozwiązaniami organizacyjnymi i zasobami finansowymi, które mają za zadanie stworzyć warunki sprzyjające poprawie dostępu do mieszkań dla osób borykających się z problemem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ze względów społecznych i/lub ekonomicznych. Podstawowym celem jest zapewnienie funkcjonowania rynku mieszkaniowego w sferach, gdzie istnieje możliwość zapewnienia efektywnego działania i korygowania pojawiających się niesprawności.

W szerszym ujęciu na politykę mieszkaniową składają się wszelkie działania państwa/gminy, mające wpływ na funkcjonowanie rynku mieszkaniowego i jego wynik, tzn. ilość, ceny i jakość zasobu mieszkaniowego. Szersza definicja jest odzwierciedleniem złożoności rynku, który musi wykształcić odpowiednie instrumenty aby sprostać oddziaływaniom natury makroekonomicznej jak i lokalnego rynku. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej jest wspieranie różnych grup społecznych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, przy czym należy koncentrować się na potrzebach słabszych ekonomicznie grup społecznych, które bez pomocy odpowiednich instytucji nie są w stanie same zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Władze krajowe i samorządowe zostały wyposażone w odpowiednie instrumenty, dzięki którym mogą inicjować i wspierać budowę oraz zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Gminy mogą prowadzić inwestycje związane z polityką mieszkaniową, ale powinny one być prowadzone w sposób racjonalny i nawiązujący do zasad zrównoważonego rozwoju. Oznacza to, że podstawowym celem jest dążenie do osiągnięcia maksymalnych efektów przy jak najmniejszych kosztach. Ze względu na powszechny problem związany z deficytem środków publicznych, gminy coraz częściej muszą poszukiwać innych możliwości powiększania zasobu mieszkaniowego, dlatego coraz częściej decydenci kierują się ku sektorowi prywatnemu, posiadającemu realne możliwości finansowe rozbudowy zasobu mieszkaniowego gminy. Można wyróżnić kilka form takiego działania, np. Towarzystwa Budownictwa Społecznego, gminne spółki prawa handlowego lub partnerstwo publiczno-prywatne.

Rozdział IV - Wybrane aspekty wpływające na politykę mieszkaniową Rybnika.

1. Uwarunkowania społeczne – demografia.

Dokonując analizy demograficznej należy zdefiniować przedmiot badań, ponieważ różnorodność badanych procesów odgrywa ogromną rolę przy wyciąganiu odpowiednich wniosków na przyszłość. Struktura ludności według wieku i płci stanowi podstawę większości analiz demograficznych, gdyż determinuje kształtowanie przyszłych trendów dotyczących konkretnej społeczności. Struktura ludności bezpośrednio wpływa na kształt i obraz rybnickich gospodarstw domowych, definiowanych jak zespół osób mieszkających razem i wspólnie się utrzymujących. Tego typu dane analityczne przedkładają się na wstępne określenie liczby nowych miejsc pracy, nowych miejsc potrzebnych w szkołach, gęstości zaludnienia oraz pozwalają oszacować przyszłą liczbę zawieranych małżeństw i związanych z tym potrzeb mieszkaniowych.

Analiza potencjału demograficznego oraz struktury gospodarstw domowych Rybnika przeprowadzona kompleksowo pozwoli na określenie specyfiki zmian zachodzących w mieście na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat oraz wypracowanie odpowiednich mechanizmów wychodzących naprzeciw zmianom społecznym, kulturowym, gospodarczym oraz w efekcie mieszkaniowym.

Możliwości rozwojowe w związku ze zmianami struktury demograficznej Rybnika, podobnie jak ma to miejsce w całym kraju, od kilkunastu lat się zmniejszają. Od dłuższego okresu czasu Rybnik dotyka systematyczny spadek potencjału demograficznego i zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2016 roku liczba ludności Miasta wyniosła 139 540 osób i była najniższa w przeciągu ostatnich kilkunastu lat. Dane zawarte w tabeli nr 1 przedstawiają, w jaki sposób zmienia się struktura demograficzna Rybnika.

Tabela 1. Ludność Rybnika w latach 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.

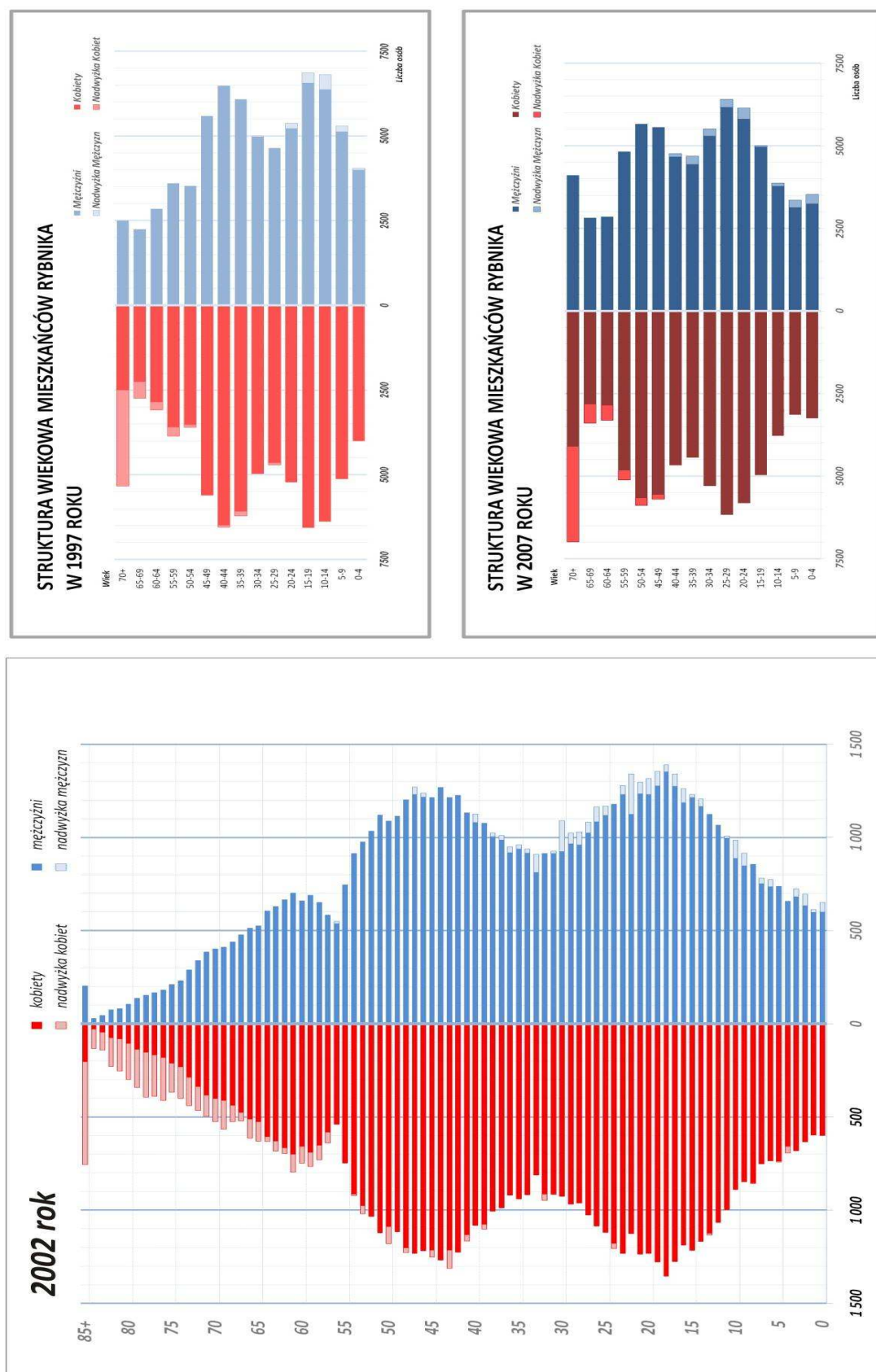
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba ludności	141.036	140.944	140.789	140.173	140.052	139.595	139.540
=> mężczyźni	68.908	68.832	68.762	68.498	68.381	68.087	68.064
=> kobiety	72.128	72.112	72.027	71.675	71.671	71.508	71.476
=> os. wiek przedprodukcyjny	20.866	20.898	20.921	20.935	21.054	21.146	21.978
=> os. wiek produkcyjny	97.915	97.085	96.112	94.772	93.574	92.123	90.389
=> os. wiek poprodukcyjny	22.255	22.961	23.756	24.466	25.424	26.326	27.173
liczba mieszkańców przypadająca na 1 km² pow.	951	950	949	945	944	941	940

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i strony <http://www.polskawliczbach.pl/Rybnik>.

Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 1 można zaobserwować, że systematycznie spada liczba ludności, a przy uwzględnieniu podziału na płeć widać, że w ogólnej liczbie ludności więcej jest kobiet niż mężczyzn. Ponadto w Rybniku wzrasta odsetek osób w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym spadku osób w wieku produkcyjnym, co świadczy iż w mieście dochodzi do starzenia się społeczeństwa. Rybnik jest miastem, w którym na 1 km² powierzchni przypada około 940 mieszkańców. Szczegółowe dane zawarte w powyższej tabeli pozwalają wnioskować, że aktualna tendencja związana z malejącą liczbą ludności w przyszłości może okazać się źródłem problemu depopulacji i kurczenia Rybnika.

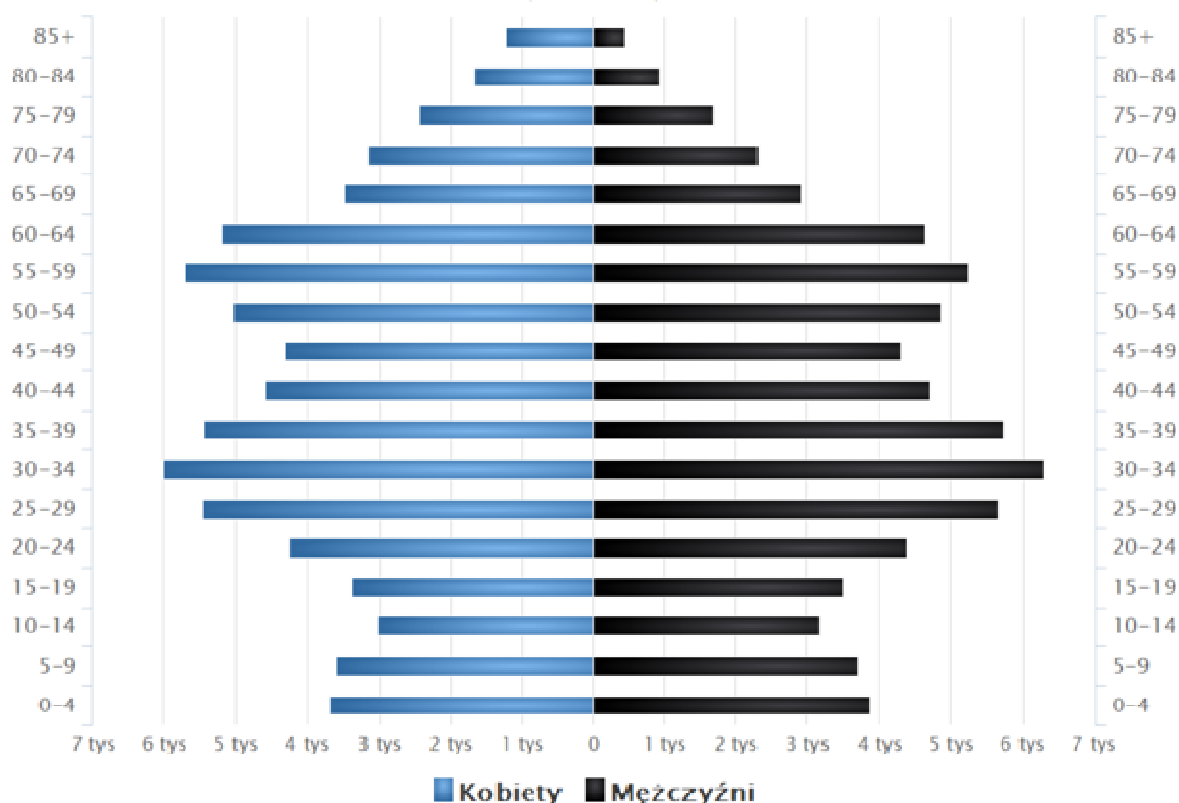
Wykres 1. Struktura wiekowa mieszkańców Rybnika w latach 1997, 2002, 2007 oraz 2014.

STRUKTURA WIEKOWA MIESZKAŃCÓW RYBNIKA



Piramida wieku mieszkańców Rybnika, 2014

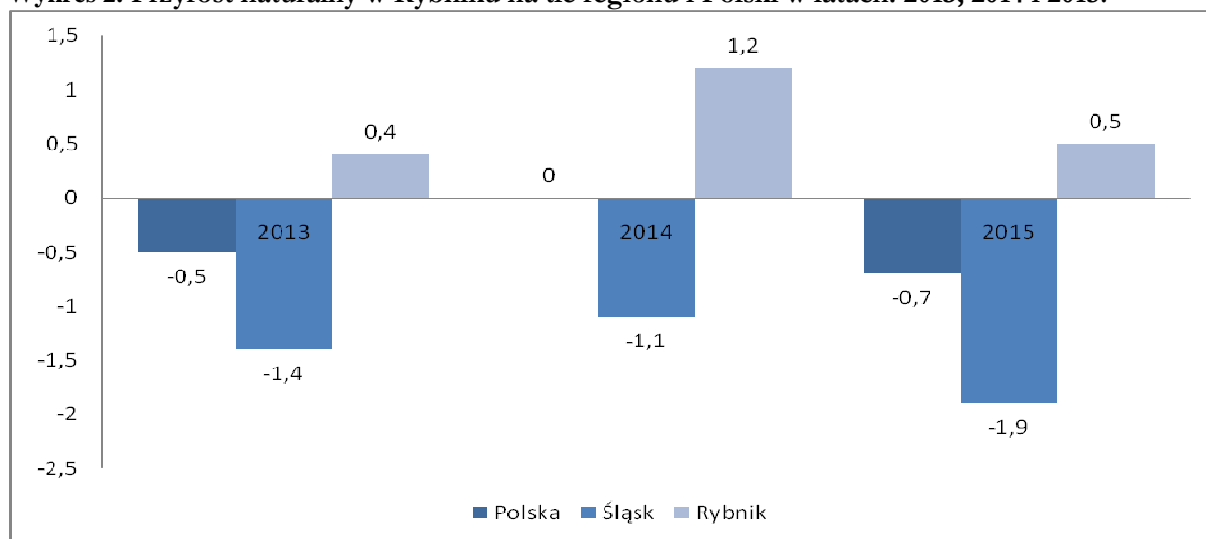
(Źródło: GUS)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na terenie Miasta dotychczas obserwujemy dodatni przyrost naturalny, który z kolei na terenie województwa i kraju osiąga wartość ujemną.

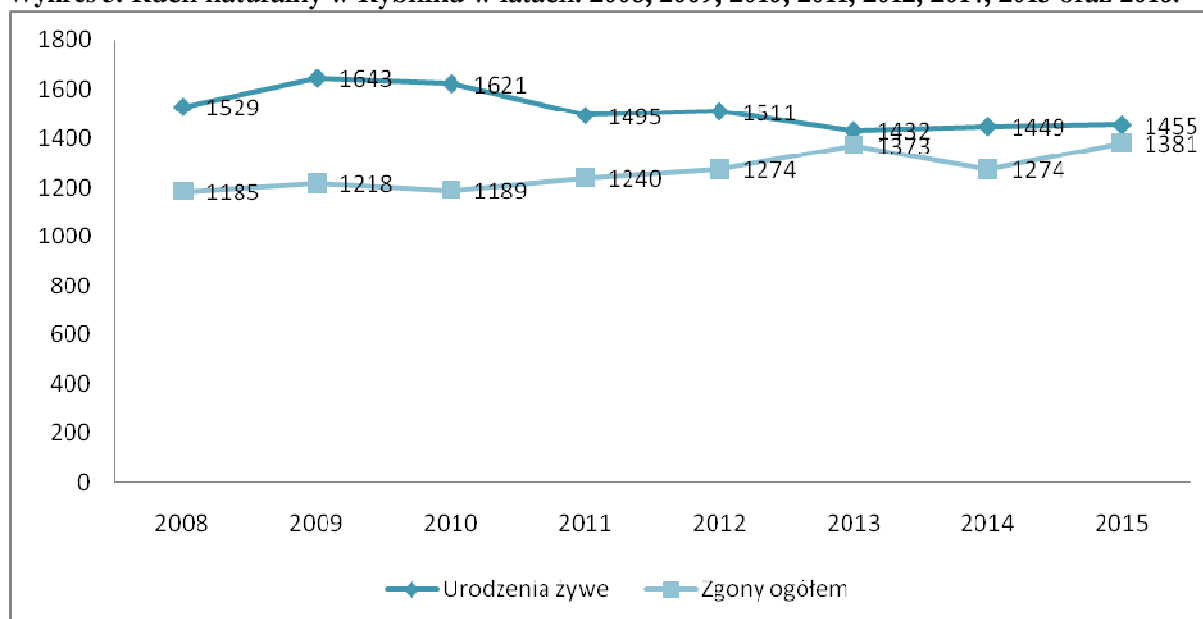
Wykres 2. Przyrost naturalny w Rybniku na tle regionu i Polski w latach: 2013, 2014 i 2015.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W 2015 roku na terenie Rybnika urodziło się 1455 dzieci, co stanowi dobrą prognozę na przyszłość aczkolwiek nie można zakładać że jest to stała tendencja, która utrzyma się przez dłuższy czas. Liczba zgonów pozostaje w zasadzie na zbliżonym poziomie, przy czym w 2015 roku zanotowano rekordową liczbę zgonów, w ww. roku zmarło prawie 1400 osób. Dokładne dane na temat liczby urodzeń i liczby zgonów przedstawia wykres nr 3.

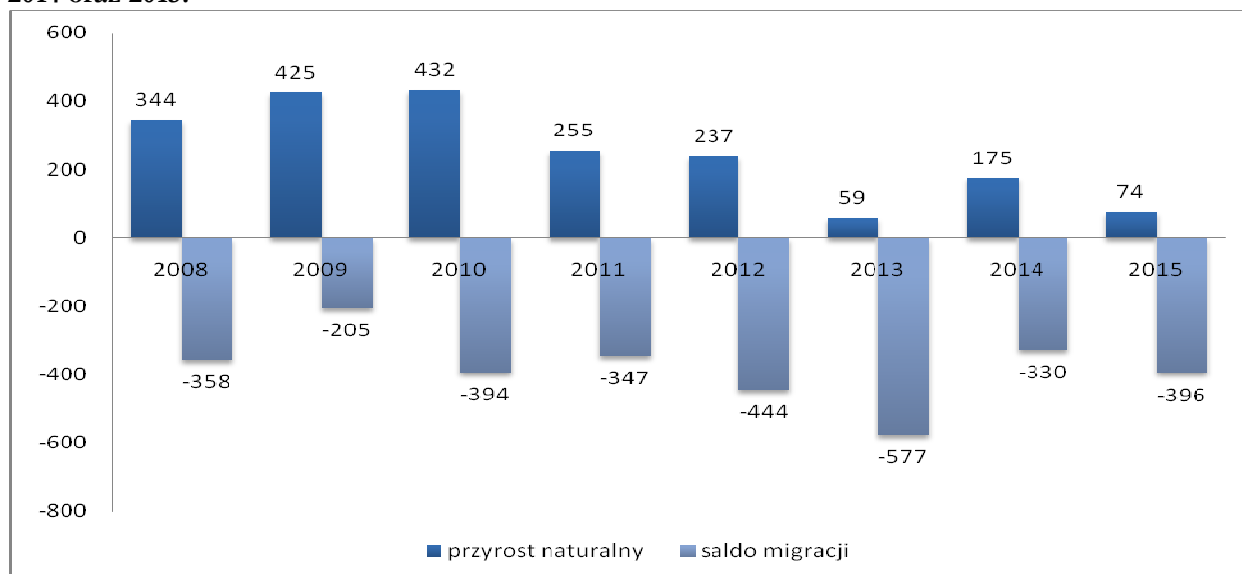
Wykres 3. Ruch naturalny w Rybniku w latach: 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015 oraz 2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS.

Kolejnym czynnikiem determinującym zmiany w liczbie ludności Rybnika jest ruch migracyjny. Analiza bilansu przemieszczeń rybniczian wskazuje, że obszar miasta charakteryzuje ujemne saldo migracji. Straty spowodowane ujemnym saldem migracji nie są w sposób dostateczny bilansowane poprzez dodatni przyrost naturalny, dlatego Rybnik odznacza się umiarkowanym lecz stałym spadkiem liczby ludności.

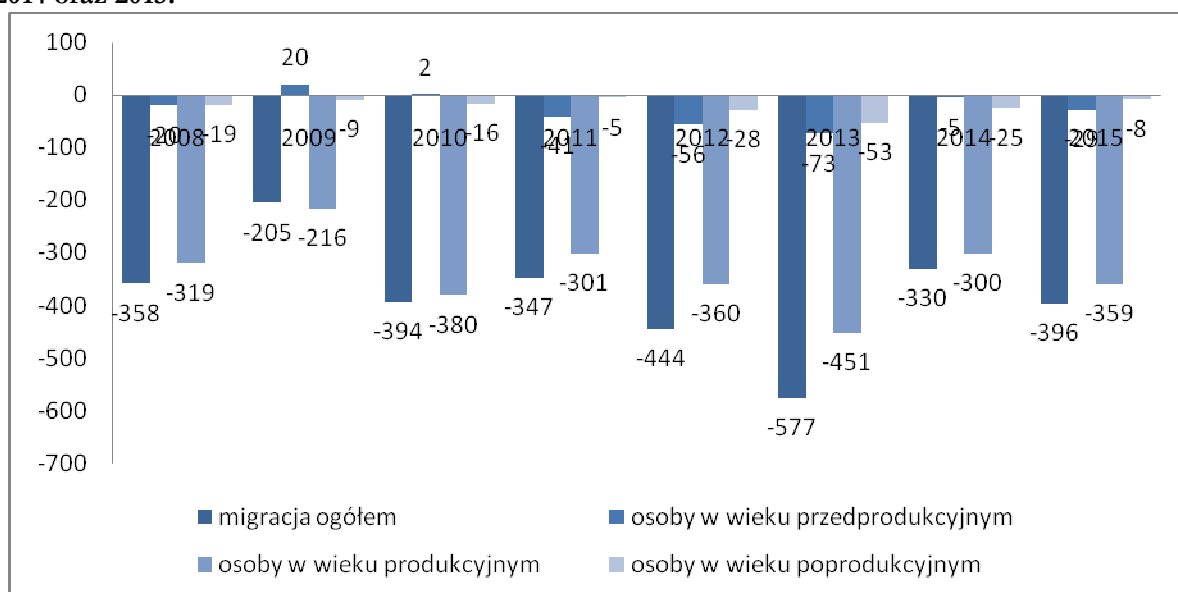
Wykres 4. Struktura zmian liczby mieszkańców Rybnika w latach: 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014 oraz 2015.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Nawiązując do danych przedstawionych na wykresie nr 4 widać, że problem stanowi ujemne saldo migracji, co oznacza że więcej osób decyduje się na migrację z Rybnika niż na osiedlenie na terenie miasta.

Wykres 5. Migracje rybniczian z uwzględnieniem wieku w latach: 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 oraz 2015.



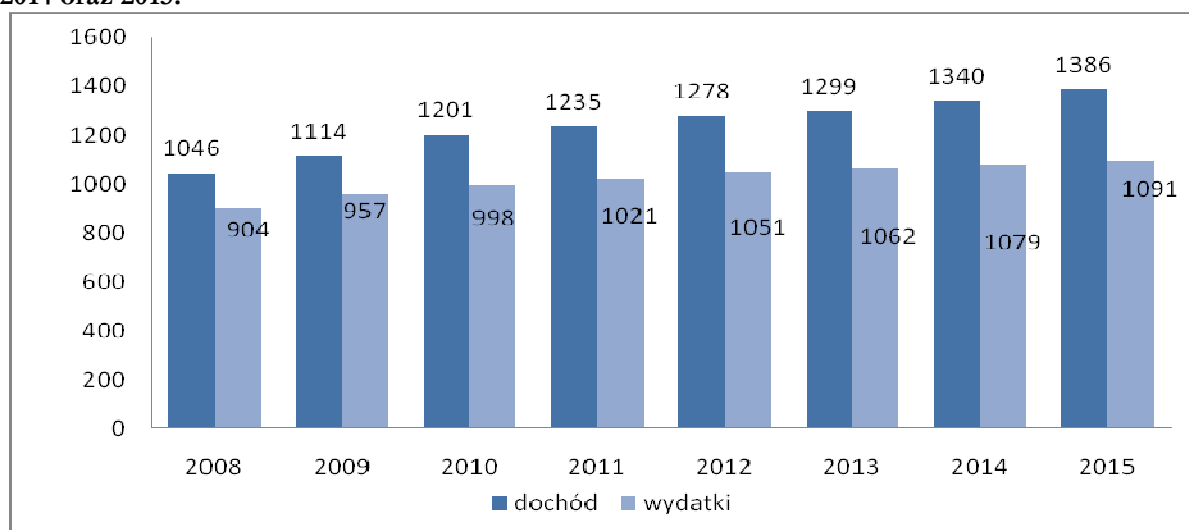
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Analiza danych z wykresu nr 5 wskazuje, że głównie migrują ludzie aktywni zawodowo. Zjawisko to jest skrajnie niekorzystne dla Rybnika, ponieważ wskazuje na brak perspektyw rozwoju tej grupy społecznej, bowiem jest to grupa mobilna, wykształcona i prężna zawodowo. Z powyższych danych wynika, że dla rybniczian w wieku produkcyjnym, Rybnik nie jest miastem na tyle atrakcyjnym, aby planować w nim przyszłość pod kątem społecznym i zawodowym.

1.1. Dochody rybniczian.

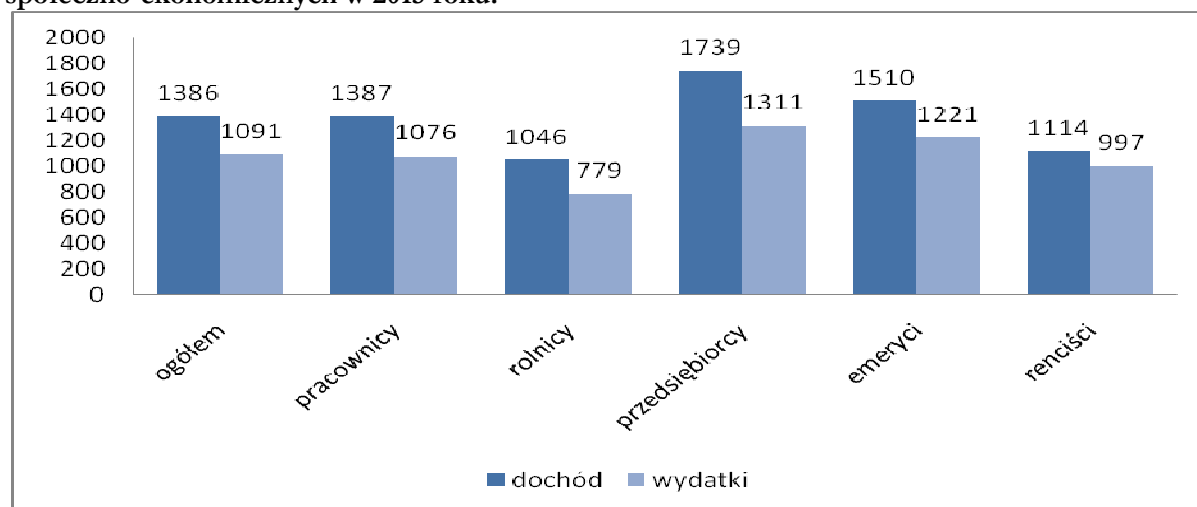
Dane statystyczne na temat dochodów gospodarstw domowych oraz sytuacji ekonomicznej rybniczian są informacjami uśrednionymi, udostępnianymi przez GUS. Przeciętny poziom miesięcznego dochodu w przeliczeniu na osobę w zaokrągleniu do pełnych złotych w 2015 roku wyniósł 1386 zł.

Wykres 6. Poziom przeciętnych miesięcznych dochodów (w zł) i wydatków (w zł) na 1 osobę w gospodarstwach domowych oraz udział wydatków w latach: 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 oraz 2015.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wykres 7. Przeciętny miesięczny dochód (w zł) i wydatki (w zł) na 1 osobę w gospodarstwach domowych oraz udział przeciętnych miesięcznych wydatków w dochodzie według grup społeczno-ekonomicznych w 2015 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Najwyższy miesięczny dochód odnotowano w gospodarstwie osób pracujących na własny rachunek poza rolnictwem. Dochód w tej grupie był o 25,5% wyższy od średniego dochodu w gospodarstwach domowych ogółem, a wydatki były wyższe o 20,1% od średnich wydatków w gospodarstwach domowych ogółem. Z kolei najniższym przeciętnym dochodem na osobę dysponowały gospodarstwa domowe rolników (1046 zł) i był on niższy o 24,5% od średniej w gospodarstwach domowych ogółem. W gospodarstwie domowym rolników odnotowano najniższe wydatki, które były niższe od średnich wydatków o 28,6%.

1.2. Prognoza dotycząca liczby mieszkańców Rybnika.

Procesy ludnościowe zachodzące w Rybniku charakteryzują się m.in. spadkiem liczby urodzeń, wzrastającą liczbą zgonów, systematycznym wydłużaniem długości życia oraz wzrostem znaczenia migracji, doprowadzając do nieodwracalnych zmian struktury demograficznej Rybnika. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych jest obciążone marginesem błędu, ale można ocenić jak na przestrzeni najbliższych kilkudziesięciu lat będzie kształtowała się struktura społeczna Rybnika.

Tabela 2. Prognoza liczby ludności Rybnika w latach: 2015, 2020, 2025, 2030, 2040 oraz 2050.

Rok	2015	2020	2025	2030	2040	2050
Liczba ludności	139.595	136.550	133.166	129.188	120.306	111.143
osoby w wieku przedprodukcyjnym	21.146	24.629	23.659	21.171	18.245	17.078
osoby w wieku produkcyjnym	92.123	85.227	80.540	78.269	73.268	61.207
osoby w wieku poprodukcyjnym	26.326	26.694	28.967	29.748	28.793	32.858

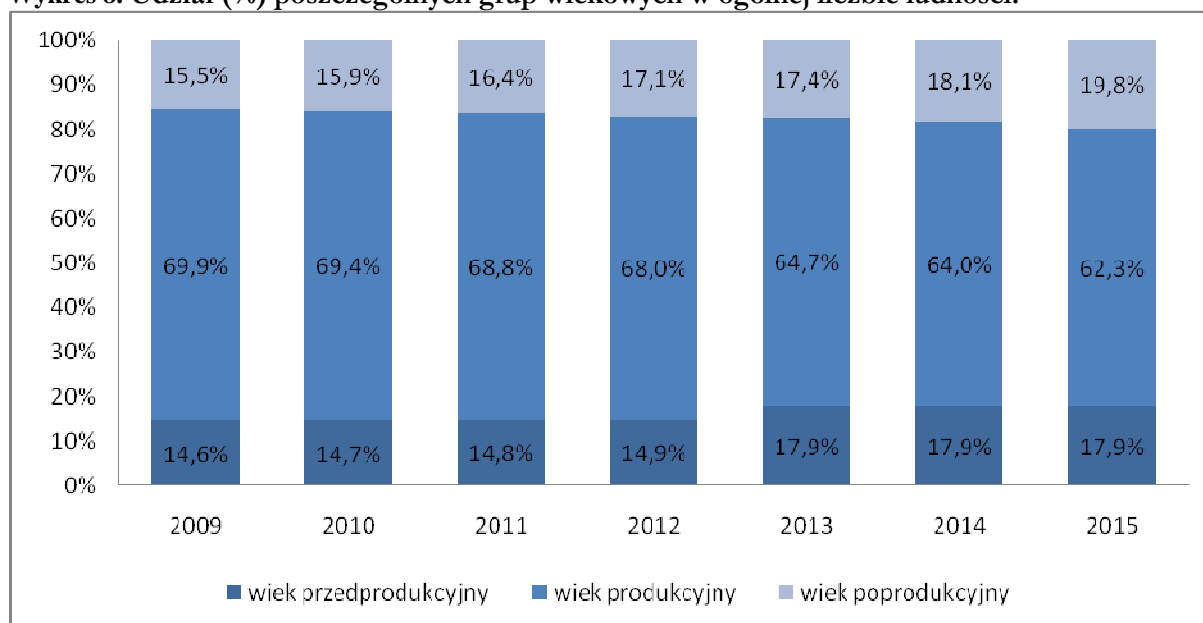
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 2 można stwierdzić, że naturalna jest dalsza tendencja spadkowa liczby ludności i w 2050 roku liczba ludności Rybnika osiągnie wartość ponad 111 tys., czyli na przestrzeni 30 najbliższych lat liczba ludności Rybnika spadnie o ponad 20%.

Od kilkunastu lat systematycznie wzrasta odsetek osób w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym zmniejszaniu się liczby osób w wieku produkcyjnym w ogólnej liczbie ludności Rybnika. W 2015 roku udział osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ogólnej liczby ludności Rybnika wyniósł 19,8% podczas gdy w 2009 roku udział ten był równy 15,5%. W związku z powyższym można stwierdzić, że rybniczanie są populacją dojrzałą z tendencją do starzenia się, co dokładnie przedstawia wykres nr 8. Z każdym kolejnym rokiem w ogólnej liczbie ludności Rybnika będzie wzrastał odsetek osób starszych,

nieaktywnych zawodowo. Tendencja ta jest szczególnie niebezpieczna, ponieważ ogólny spadek liczby ludności oraz wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym może doprowadzić do zapaści i niewydolności ekonomicznej, gospodarczej i w efekcie społecznej Miasta.

Wykres 8. Udział (%) poszczególnych grup wiekowych w ogólnej liczbie ludności.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

1.3. Grupy społeczne wymagające wsparcia.

Głównym celem programu polityki mieszkaniowej jest poprawa warunków mieszkaniowych rybniczian, dlatego należy stwierdzić, iż wsparcia wymagają:

- rodziny o niskich dochodach,
- ludzie młodzi chcący się usamodzielnąć,
- seniorzy,
- bezrobotni.

2. Uwarunkowania budżetowe Rybnika.

W 2015 roku dochody Rybnika wyniosły ponad 690 mln zł i były wyższe o ponad 20 mln w stosunku do roku poprzedniego. Na podstawie danych z tabeli nr 3 można zaobserwować, że systematycznie wzrastają dochody Rybnika, co jest spowodowane wzrostem dochodów bieżących, na które głównie składają się wpłaty z tytułu opłat, podatków itp.

Wydatki Rybnika w 2015 roku osiągnęły wartość ponad 656 mln zł i w porównaniu do roku 2014 były niższe o prawie 20 mln zł. Zadłużenie Rybnika na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosło 40.231.529 zł i było niższe o ponad 40 mln zł od wykazanego na koniec roku 2014. Osiągnięty wskaźnik obciążenia dochodów w 2015 roku oscylował w granicach 4,7% i była to najniższa wartość osiągnięta w przeciągu ostatnich 10 lat. Szczegółowe dane w sprawie budżetu Rybnika przedstawia tabela 3.

Tabela 3. Informacje w sprawie budżetu Rybnika w latach: 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 oraz 2015.

Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015
dochody ogółem (zł)	589.903.862,40	633.596.816,33	631.983.117,00	623.233.689,62	669.198.864,79	691.082.517,84
dochody bieżące (zł)	521.986.823,12	539.083.099,80	551.835.149,36	572.876.271,50	624.519.135,94	632.511.320,92
dochody majątkowe (zł)	67.917.039,28	94.513.716,53	80.147.967,64	50.357.418,12	44.679.728,85	58.571.196,92
Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015
wydatki ogółem (zł)	540.703.094,11	582.253.779,42	589.622.512,82	607.900.584,81	675.899.448,69	656.328.162,64
wydatki bieżące (zł)	407.096.261,70	466.339.909,38	481.749.953,26	503.612.385,69	526.929.698,12	574.789.054,73

wydatki majątkowe (zł)	133.606.832,41	115.913.870,04	107.872.559,56	104.288.199,12	148.969.750,57	81.539.107,91
------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

Źródło: opracowanie własne.

W Rybniku udział dochodów w dziale 700 (gospodarka mieszkaniowa), w dochodach ogółem, osiąga zaledwie 5,2% i jest jednym z niższych osiąganych wśród miast na obszarze województwa śląskiego. Niższy udział osiągnęły jedynie miasta Mysłowice i Chorzów. Wysokość dochodów w dziale 700 jest ruchoma i zależy od kilku zmiennych, na które Miasto nie ma bezpośredniego wpływu. Dokładny rozkład dochodów i wydatków w dziale 700 przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4. Dochody (w zł) i wydatki (w zł) w dziale 700 – gospodarka mieszkaniowa w latach: 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 oraz 2015.

Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015
dochody - dział 700 gospodarka mieszkaniowa						
wpływy ogółem	18.407.566,38	33 959 624,49	47.363.124,34	40.013.114,09	48.741.555,90	36.400.550,03
sprzedaż lokali mieszkalnych	2.371.582,6	1.807.563,55	1.393.007,43	1.918.796,91	1.903.072,37	1.373.343,62
sprzedaż lokali użytkowych	4.812.399,5	2.379.114,88	3.303.688,22	3.360.438,84	2.293.591,39	1.309.290,65
opłaty za wieczyste użytkowanie	1.043.548,22	921.900,56	97.0319,00	1.070.756,31	1.240.254,23	1.962.200,75
sprzedaż nieruchomości gruntowych	6.337.669,16	3.017.834,97	13.687.450,3	4.526.426,8	12.949.400,96	2.266.245,55
wydatki - dział 700 gospodarka mieszkaniowa						
Ogółem	17.565.632,56	35.764.855,20	36.835.910,96	38.282.160,89	40.733.709,55	38.645.024,22

Źródło: opracowanie własne.

Rybnik jest miastem, gdzie wydatki w dziale gospodarka mieszkaniowa od 2011 roku utrzymują się praktycznie na stałym poziomie. Miasto uzyskuje dochody z gospodarowania nieruchomościami poprzez: sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych; sprzedaż gruntów; czynsz z najmu i dzierżawy nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych; podatek od nieruchomości. Z kolei środki finansowe uzyskiwane przez Rybnik z działu 700 są wydatkowane w zakresie szeroko pojmowanego mieszkalnictwa.

3. Dodatki mieszkaniowe.

Znaczne wydatki, pośrednio związane z gospodarką mieszkaniową, to wydatki na wypłatę dodatków mieszkaniowych. W 2016 roku do Ośrodka Pomocy Społecznej wpłynęło 21.008 wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a na wypłatę dodatków mieszkaniowych przeznaczono ponad 5,1 mln zł. Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego może złożyć każda osoba, o której mowa w art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. Dodatek zgodnie z treścią ww. ustawy jest przyznawany na okres 6 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

Liczba składanych wniosków o udzielenie dodatku mieszkaniowego jest bardzo duża i porównując ilość wniosków z liczbą mieszkańców Rybnika to należy mieć na uwadze, że z przedmiotowej pomocy korzysta ponad 7% mieszkańców.

Tabela 5. Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych w latach: 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 oraz 2016.

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016
zasób gminy						
Liczba wniosków	10 471	10 789	11 304	11 868	11 673	11 619
Kwota wypłacona (zł)	2 264 528	2 681 854	2 817 857	2 907 128	2 831 071	2 810 370
zasób wspólnot mieszkaniowych						
Liczba wniosków	542	751	796	884	1 024	1 031
Kwota wypłacona (zł)	130 395	171 047	185 943	200 308	229 222	246 863
zasób prywatny						
Liczba wniosków	227	231	219	245	304	217

Kwota wypłacona (zł)	52 860	58 034	53 968	62 282	82 975	60 401
zasób spółdzielczy						
Liczba wniosków	6 628	7 058	7 339	7 957	7 786	7 581
Kwota wypłacona (zł)	1 432 313	1 657 558	1 726 586	1 921 435	1 843 251	1 800 244
zasób inny						
Liczba wniosków	586	599	578	630	591	560
Kwota wypłacona (zł)	186 862	201 475	207 125	221 406	213 109	203 823
Ogółem						
Liczba wniosków	18 454	19 428	20 236	21 584	21 378	21 008
Kwota wypłacona (zł)	4 066 958	4 769 968	4 991 479	5 312 559	5 199 628	5 121 701

Źródło: Ośrodek Pomocy Społecznej w Rybniku.

Jak wynika z powyższej tabeli w ogólnej strukturze wypłacanych dodatków mieszkaniowych w latach 2011-2016 najwyższy udział, ponad 50%, stanowiły dodatki mieszkaniowe na lokale mieszkalne w zasobie komunalnym, zaś najniższy oscylujący na poziomie 1,5% stanowiły dodatki mieszkaniowe na lokale prywatne.

Ogółem ilość wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2016 roku w stosunku do roku 2015 zmniejszyła się o 370, a kwota wypłat zmalała o 77 927 zł. Na podstawie danych ujętych w tabeli nr 5 należy stwierdzić, że w 2016 roku w stosunku do roku poprzedniego nastąpił spadek zarówno ilości wniosków składanych do Ośrodka Pomocy Społecznej oraz kwot wypłaconych dodatków mieszkaniowych w odniesieniu do mieszkań:

- a) komunalnych – liczba dodatków mieszkaniowych zmniejszyła się o 54, a kwota wypłaconych świadczeń o 20 701 zł;
- b) spółdzielczych - liczba dodatków mieszkaniowych zmniejszyła się o 205, a kwota wypłaconych świadczeń o 43 007 zł;
- c) innych - liczba dodatków mieszkaniowych zmniejszyła się o 31, a kwota wypłaconych świadczeń o 9 286 zł

Podstawowymi czynnikami oddziałującymi na stan natężenia zjawiska związanego z dodatkami mieszkaniowymi w 2016 roku była mniejsza liczba wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego złożonych przez wnioskodawców zamieszkujących w lokalach komunalnych, spółdzielczych lokalach mieszkalnych i innych lokalach mieszkalnych oraz wyższe dochody gospodarstw domowych wnioskodawców.

Porównując w ujęciu dynamicznym ilość wypłaconych dodatków mieszkaniowych na przestrzeni ostatnich 6 lat można zauważyć, że w latach 2011-2014 następował systematyczny wzrost liczby składanych wniosków i wzrost wypłacanych środków finansowych. Z kolei ostatnie 2 lata, tj. rok 2015 i 2016 to okres niewielkich spadków liczby składanych wniosków, oscylujący na poziomie 1,75%, co jednak nie przekłada się na wysokość wypłacanych świadczeń.

Rozdział V - Ocena stanu mieszkalnictwa w Rybniku.

Ewidencja i monitorowanie zasobu mieszkaniowego to jeden z podstawowych elementów sprawnego funkcjonowania polityki mieszkaniowej samorządu. Ewidencja liczby posiadanych mieszkań wraz z liczbą wpływających wniosków oraz liczbą osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego/socjalnego pozwala na podejmowanie strategicznych i długofalowych działań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Prowadzenie ewidencji i monitoringu zasobu mieszkaniowego jest bardzo ważne pod kątem kontroli realizowanych działań, które powinny być prowadzone w sposób transparentny i przeciwdziałać nieprawidłowościom, np. związanych z procedurą przyznawania mieszkań czy też korzystaniem z mieszkań przez osoby nieuprawnione.

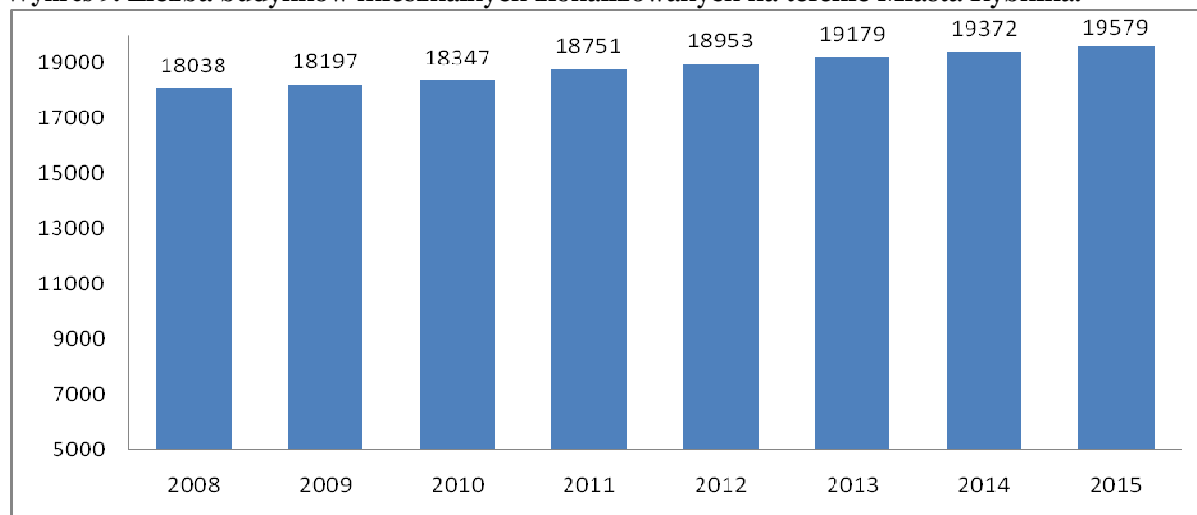
Przy porównywaniu wyników zaprezentowanych w niniejszym dokumencie z innymi danymi dotyczącymi zasobu mieszkaniowego Rybnika należy mieć na względzie, że w związku z nieustanną, bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego dane liczbowe będą inne niż dane liczbowe pozyskane w innym czasie. W przypadku porównywania wyników pochodzących z różnych źródeł dane będą się nieznacznie różniły.

1. Zasób mieszkaniowy Rybnika.

1.1. BUDYNKI - charakterystyka zasobu.

Według danych GUS w 2015 roku na zasób mieszkaniowy w Rybniku składało się 19 579 budynków mieszkalnych, tj. domy jednorodzinne i budynki wielorodzinne. Analizując dane z wykresu nr 9 widać, że liczba budynków mieszkalnych systematycznie wzrasta. W 2015 roku na terenie Rybnika zlokalizowanych było 19 579 budynków, czyli o ponad 1 500 budynków więcej niż w 2008 roku. Znaczący to, że w okresie 2008-2015 nastąpił prawie ośmioprocentowy wzrost liczby budynków.

Wykres 9. Liczba budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie Miasta Rybnika.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Własność budynków w Rybniku jest rozproszona. Można wyróżnić budynki stanowiące własność prywatną – domy jednorodzinne, budynki wspólnot mieszkaniowych oraz budynki w zasobach spółdzielni mieszkaniowych; budynki będące własnością Miasta Rybnika, Skarbu Państwa czy też zakładów pracy.

Prawie 90% budynków mieszkalnych stanowią domy jednorodzinne i na tej podstawie Rybnik na tle miast województwa śląskiego na prawach powiatu plasuje się w grupie ośrodków, posiadających dużo zabudowy jednorodzinnej przy stosunkowo małej ilości budynków wielorodzinnych.

Media. Wyposażenie budynków w media jest porównywalne z sytuacją budynków w okolicznych miastach. Mieszkańcy niemal wszystkich budynków mają możliwość korzystania z prądu i bieżącej wody użytkowej, gdyż praktycznie do wszystkich budynków podłączone są media, m.in. wodociąg, sieć elektryczna. Problem stanowi jedynie dostęp i możliwość podłączenia kanalizacji sanitarnej, tylko 70% budynków posiada techniczną możliwość przyłączenia kanalizacji sanitarnej.

Centralne ogrzewanie posiada większość budynków. Rybnik jest aktywnym graczem na rynku ograniczenia niskiej emisji lecz najchętniej wybieranym źródłem ogrzewania budynków jednorodzinnych jest paliwo stałe, z kolei budynki wielorodzinne najczęściej korzystają z własnych kotłowni opalanych paliwem stałym lub zostają podłączane do sieci ciepłowniczej. Nieliczne budynki mają możliwość podłączenia instalacji gazowej.

1.2. MIESZKANIA - charakterystyka zasobu mieszkaniowego.

Zasób mieszkaniowy Rybnika na koniec 2015 roku osiągnął wartość 47 447 mieszkań. Porównując zestawienie powierzchni całkowitej zasobu mieszkaniowego miasta (3 574 432 mkw) z liczbą mieszkańców (139 595) osiąga się wskaźnik 25,6 m² powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę.

Na tle porównań Rybnika z innymi miastami okazuje się, że Rybnik należy do miast posiadających jedną z większych powierzchni użytkowych przypadających na osobę (przy rozpiętości tego wskaźnika w porównywanych miastach od 21 do 28 m²). Na każde mieszkanie w Rybniku przypadały przeciętnie 3 osoby, w innych miastach wskaźnik ten osiąga średnio wartość około 2,5 osoby na mieszkanie.

Tabela 6. Zasoby mieszkaniowe w wybranych miastach śląska w 2015 roku.

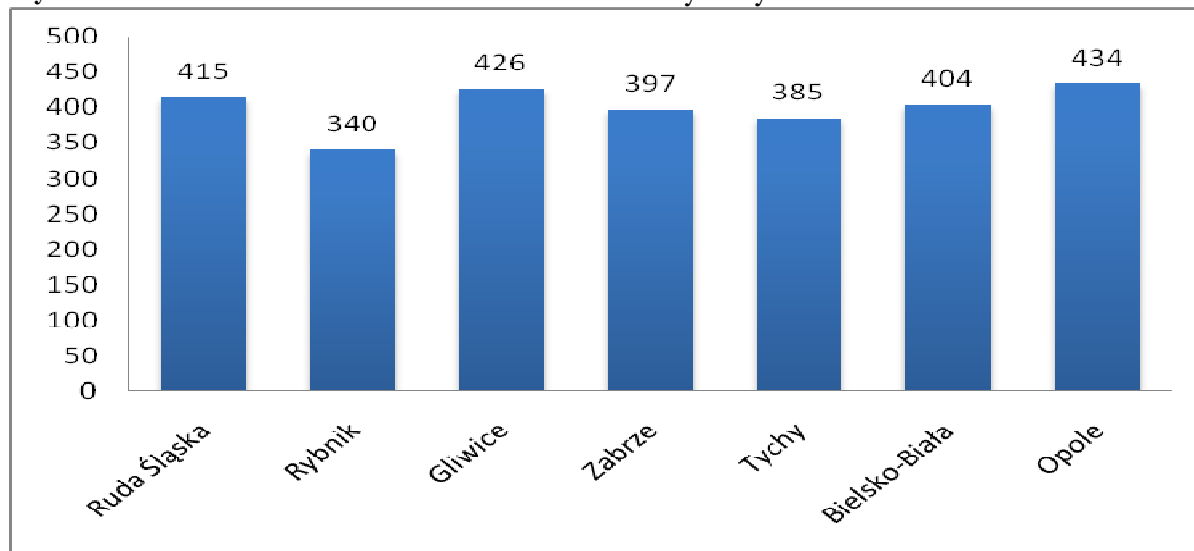
	liczba mieszkań	liczba izb	pow. użytkowa mieszkań [m ²]	przeciętna liczba izb w mieszkaniu	przeciętna liczba osób w mieszkaniu	przeciętna liczba osób na izbę	przeciętna pow. użytkowa mieszkania [m]	przeciętna pow. użytkowa na osobę [m]
Bielsko-Biała	69 874	256 802	4 815 034	3,7	2,5	0,7	68,9	27,9
Gliwice	78 136	272 694	4 815 041	3,5	2,3	0,7	61,6	26,3
Ruda Śląska	58 042	186 148	3 181 105	3,2	2,4	0,8	54,8	22,7
Rybnik	47 447	192 851	3 574 432	4,1	2,9	0,7	75,3	25,6
Tychy	49 463	180 320	3 170 401	3,6	2,6	0,7	64,1	24,7
Zabrze	70 045	228 794	3 938 367	3,3	2,5	0,8	56,2	22,3
Opole	51 651	194 254	3 395 975	3,8	2,3	0,8	65,7	28,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W Rybniku średnia powierzchnia mieszkania wynosi 75,3 m² i tym samym mieszkania rybnickie są jednymi z większych mieszkań wśród wszystkich miast regionu. Z kolei pod względem liczby izb w mieszkaniach Rybnik plasuje się powyżej średniej, na co wpływ mają dwa aspekty: duża powierzchnia mieszkania oraz stosunkowo duża powierzchnia przypadająca na jedną osobę, ponieważ w Rybniku dominuje zabudowa jednorodzinna o zdecydowanie większej powierzchni użytkowej aniżeli powierzchnia przeciętnego mieszkania w budynku wielorodzinnym. Przeciętne mieszkanie w Rybniku liczy 4 izby i jest to wielkość powyżej średniej wojewódzkiej.

Pełny obraz zasobu mieszkaniowego Rybnika można przedstawić przy uwzględnieniu wskaźnika nasycenia w mieszkaniu, który pokazuje np. liczbę mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców.

Wykres 10. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w wybranych miastach w 2015 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Z danych przedstawionych na wykresie nr 10 widać, iż liczba mieszkań przypadająca na 1 000 mieszkańców na koniec 2015 roku w Rybniku osiągnęła wartość 340 mieszkań, ponieważ zdecydowana większość mieszkań zlokalizowanych jest w domach jednorodzinnych, dlatego ww. wskaźnik stanowi najmniejszą wartość w porównaniu z innymi miastami na prawach powiatu zlokalizowanymi na terenie województwa śląskiego. Przedmiotowy wskaźnik najwyższą wartość osiąga w Opolu, gdzie na 1 000 mieszkańców przypada aż 434 mieszkań, z kolei na terenie Śląska najwyższą wartość osiąga niniejszy wskaźnik w Gliwicach, gdzie na 1 000 mieszkańców przypada 426 mieszkań. Na podstawie ww. danych należy stwierdzić, iż w Rybniku należy podjąć inicjatywę związaną z budową nowych mieszkań, aby sytuacja mieszkaniowa rybniczana zdecydowanie się poprawiła i przewyższała jakościowo sytuację mieszkańców innych miast na terenie Śląska.

1.2.1. Własność.

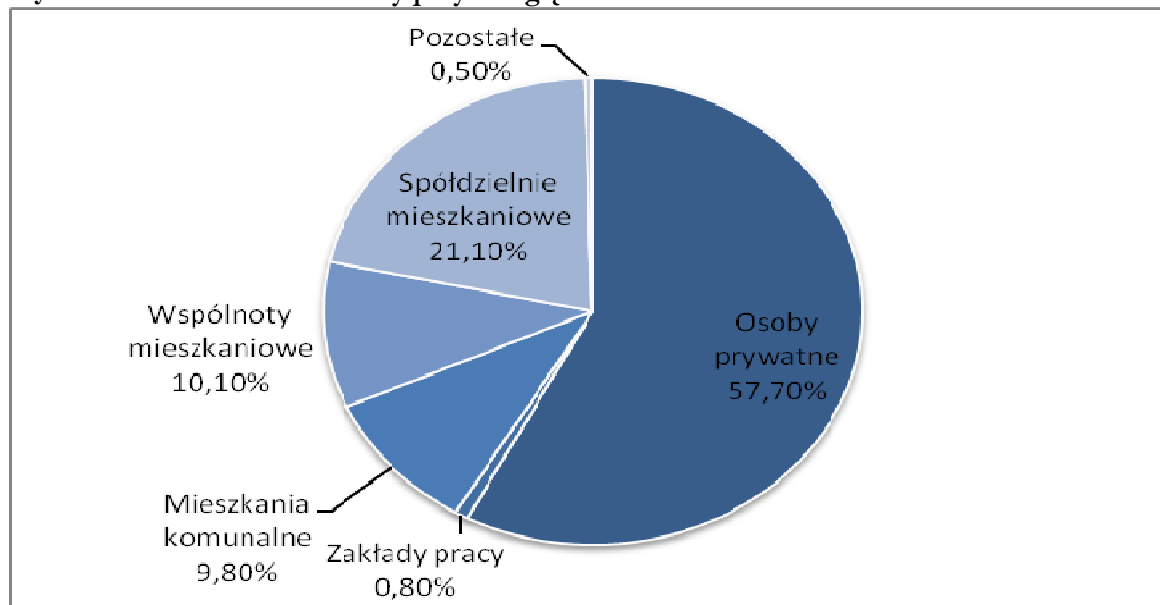
Na terenie Rybnika zasoby mieszkaniowe są w posiadaniu: osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, gminy oraz innych podmiotów. Zasób mieszkaniowy Rybnika na dzień 31 grudnia 2015 roku liczył 47 447 mieszkań, z czego ponad połowa mieszkań stanowiła własność osób fizycznych. Należy mieć na uwadze, że tej kategorii mieszkania mieszczą się w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych oraz mieszkania stanowiące własność osób fizycznych w domach jednorodzinnych, kamienicach, itp. Z poniżej zamieszczonych danych wynika, że nieco ponad 21% mieszkań jest własnością spółdzielni mieszkaniowych (bez mieszkań o wyodrębnionej własności).

Na terenie Rybnika systematycznie spada liczba mieszkań stanowiących własność zakładów pracy i w 2015 roku posiadały niespełna 1% całego zasobu. Z kolei mieszkania należące do zasobu mieszkaniowego i stanowiące własność Skarbu Państwa to element szczytkowy.

Program Towarzystw Budownictwa Społecznego na terenie Rybnika nie został wdrożony, ponieważ brakowało bodźca inicjującego, a ponadto po zlikwidowaniu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego od 2009 roku nie ma realnych szans pozyskania środków finansowych na preferencyjnych warunkach z przeznaczeniem na rozwój budownictwa społecznego.

Mieszkania komunalne stanowiące własność gminy w 2015 roku stanowiły około 10% całego zasobu mieszkaniowego. Wskaźnik ten pokrywa się ze średnią wojewódzką i jest porównywalny do innych miast regionu, ale należy prowadzić politykę mieszkaniową, której celem będzie podejmowanie działań mających za zadanie zwiększenie zasobu mieszkaniowego miasta.

Wykres 11. Zasób mieszkaniowy przy uwzględnieniu form własności na dzień 31.12.2015 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

1.2.2. Media.

Rybnik cechuje wysoki wskaźnik wyposażenia mieszkań w wodę i prąd, co jest charakterystyczne dla całej aglomeracji Śląska. W Rybniku prawie wszystkie mieszkania mają dostęp do bieżącej wody i energii elektrycznej, odsetek mieszkań korzystających z wody bieżącej i prądu wynosi ponad 99,5% ogółu. Wskaźnik ten na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat nie uległ zmianom i można przyjąć, że dostęp do ww. mediów należy traktować jako podstawowy standard. Inaczej jest w przypadku instalacji gazowej, gdyż tylko około 64% mieszkań posiada gaz z sieci. W mieście brakuje właściwej infrastruktury pozwalającej poszerzyć zakres odbiorców gazu, natomiast wykonanie przedmiotowej infrastruktury wymaga znacznego nakładu środków zarówno finansowych, jak i technicznych.

Zdecydowana większość mieszkań została wyposażona w centralne ogrzewanie. Najczęściej jest to ogrzewanie wykorzystujące paliwa stałe. Pojawia się jednak tendencja do stosowania nowych ekologicznych metod ogrzewania budynków.

2. Zasób mieszkaniowy – własność Gminy Rybnik.

2.1. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego.

Zasobem mieszkaniowym Rybnika zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej na podstawie sporządzonej na tę okoliczność umowy o administrowanie nr G.IIO-20/7224/10/93 z dnia 6 lipca 1993 roku. Przedmiotem działalności ZGM-u jest zarządzanie budynkami stanowiącymi własność Rybnika, w szczególności: prowadzenie eksploatacji budynków; przygotowanie i realizowanie w systemie własnym lub zleconym konserwacji, napraw, remontów budynków oraz mieszkań; prowadzenie spraw związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych; obsługa najemców.

Tabela 7. Budynki, w których Gmina Rybnik posiada lokale mieszkalne/użytkowe.

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków stanowiących własność Gminy, gdzie Gmina posiada lokale mieszkalne/użytkowe	243	246	249	250	242
Liczba budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada lokale	146	155	157	155	154
Łącznie	389	401	406	405	396

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji o stanie mienia Miasta Rybnik

Na koniec 2016 roku Miasto Rybnik było właścicielem 242 budynków, w których zlokalizowane były lokale mieszkalne i użytkowe (w powyższych analizach nie bierze się pod uwagę budynków oddanych w trwały zarząd tj. budynków szkół, budynków jednostek organizacyjnych Miasta, oraz budynków siedziby urzędu), z czego 220 budynków to budynki mieszkalne, a 22 użytkowe.

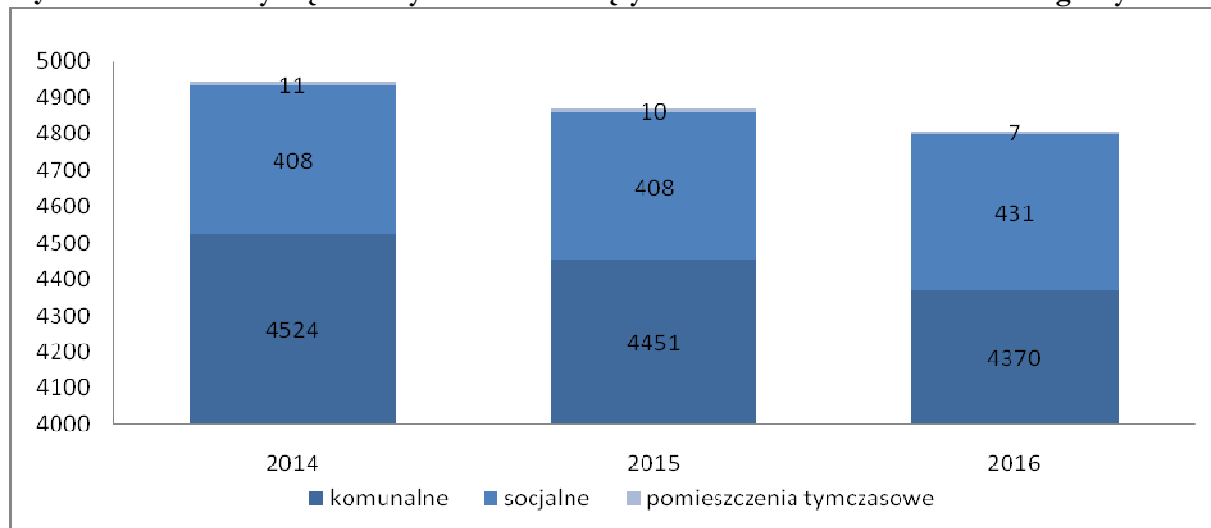
Tabela 8. Struktura zasobu mieszkaniowego Rybnika.

Rok	2014	2015	2016
Liczba lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta	4 943	4 869	4 808
lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Miasta	3 406	3 402	3 375
lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	1 537	1 467	1 433

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji o stanie mienia Miasta Rybnik.

Na mieszkaniowy zasób gminy składają się mieszkania komunalne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe, dokładne dane za okres 3 ostatnich lat przedstawia poniższy wykres:

Wykres 12. Dane dotyczące liczby lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Rybnika.



Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji o stanie mienia Miasta Rybnik.

Tabela 9. Powierzchnia (w m²) mieszkań zasobu mieszkaniowego Miasta.

Rok	31.12.2014r.	31.12.2015r.	31.12.2016r.
Powierzchnia ogółem wszystkich mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego	223 295,67	220 180,74	217 079,34
powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta	151 504,61	151 717,08	150 400,02
powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	71 791,06	68 463,66	66 679,32
Powierzchnia mieszkań komunalnych ogółem	210 044,87	206 881,67	202 970,80
Powierzchnia mieszkań socjalnych ogółem	13 250,80	13 299,07	14 108,54
Średnia powierzchnia ogółem mieszkania z zasobu mieszkaniowego Miasta Rybnik	45,17	45,22	45,15
średnia powierzchnia mieszkania komunalnego	46,16	46,28	46,45
średnia powierzchnia mieszkania socjalnego	33,84	33,16	32,74

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji o stanie mienia Miasta Rybnik.

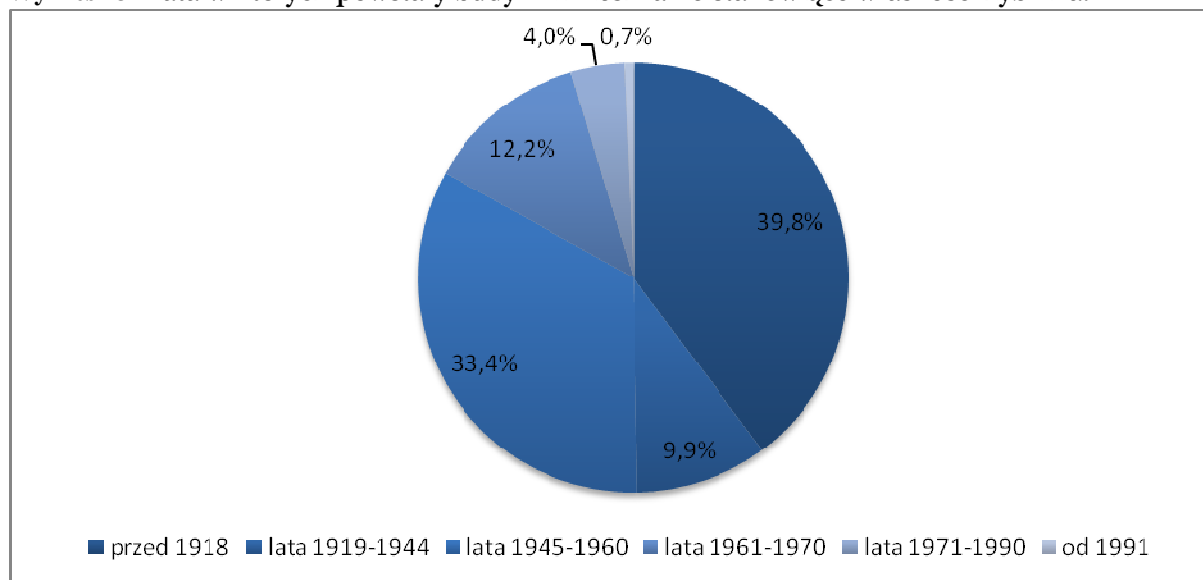
2.2. Wiek budynków, stan techniczny i wyposażenie w media zasobu Rybnika.

2.2.1. Wiek budynków zasobu mieszkaniowego Rybnika.

W zasobie Rybnika znajdują się łącznie 220 budynki mieszkalne. Ponad 49% budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Rybnika ma ponad 70 lat, a najstarsze budynki pochodzą z okresu przed 1918 roku. Pokażną grupę zasobu stanowią budynki powstałe w okresie powojennym, w latach 1945-1970, powstało wtedy aż 45% zasobu mieszkaniowego Miasta, czyli około 100 budynków. Udział budynków powstałych po roku 1970 jest niewielki i wynosi zaledwie 4% przy czym po 1990 roku powstały 2 budynki co stanowi niespełna 1% zasobu.

Na podstawie ww. analiz należy stwierdzić, że w przeciągu ostatnich 25 lat Rybnik nie podejmował inicjatyw związanych z budową nowych budynków zwiększających zasób mieszkaniowy Miasta Rybnika. Zestawiając dane dotyczące gminnego zasobu mieszkaniowego z budynkami stanowiącymi własność prywatną zlokalizowanymi na terenie Rybnika, można zaobserwować, że największy boom budowlany osób prywatnych nastąpił po okresie transformacji i tendencja ta nadal się utrzymuje. Powiększenie zasobu mieszkaniowego Rybnika nastąpiło przez modernizację budynku przy ul. Kolejowej 40 oraz przez skomunalizowanie 2 budynków zlokalizowane przy ul. Szyb Marcin 6 oraz ul. Okulickiego 14 w 2015 roku.

Wykres 13. Lata w których powstały budynki mieszkalne stanowiące własność Rybnika.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZGM-u.

2.2.2. Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego Rybnika – dane przedstawione przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych stanowiących w 100% zasób Miasta Rybnik, ustalane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej na podstawie stanu technicznego budynków, określanego w oparciu o wyniki dokonywanych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z treścią art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane oraz decyzjami służb nadzoru budowlanego, itp. Okresowe przeglądy dokonywane przez administratora zasobu mieszkaniowego nie są wystarczające do określenia aktualnego stanu technicznego budynków, gdyż polegają jedynie na ocenie niektórych elementów budynku. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga wypracowania nowych standardów, które będą możliwe do osiągnięcia na przestrzeni najbliższych kilku lat. Takie podejście pozwoli zoptymalizować koszty związane z utrzymaniem zasobu.

Zgodnie z dotychczas prowadzoną analizą stanu technicznego budynków komunalnych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej można stwierdzić, że wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego budynki

znajdują się w zróżnicowanym stanie technicznym. Charakterystyka stanu technicznego jest dokonywana przez przypisanie poszczególnych budynków do jednej z trzech grup klasyfikacyjnych ustalonych przez Dział Techniczny Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej: a) zły stan – istnieje pilna potrzeba remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcja, pokrycie dachowe, instalacje, stolarka; b) średni stan – w najbliższym czasie do 2 lat zajdzie potrzeba dokonania remontu/wymiany co najmniej jednego z elementów budynku; c) dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Tabela 10. Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego Rybnika – ustalony przez ZGM.

Zły	Średni	Dobry
6,31%	27,48%	66,21%

Źródło: opracowanie ZGM-u.

2.2.3. Potrzeby remontowe budynków mieszkaniowych zasobu mieszkaniowego Rybnika - dane archiwalne przedstawione przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Zgodnie z zapisami Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2014-2018 przyjętego przez Radę Miasta Rybnika uchwałą nr 575/XXXIX/2013 z dnia 23 października 2013 roku, Miasto ma prowadzić politykę systematycznej poprawy stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych, przez naprawy bieżące aż po przeprowadzenie kapitalnych remontów budynków. Wszelkie inwestycje realizowane na zasobie mieszkaniowym Miasta finansowane są ze środków pochodzących z budżetu Miasta. Wysokość środków przeznaczanych na poprawę stanu technicznego budynków z zasobu mieszkaniowego Rybnika oszacowana zostaje przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb związanych z remontami budynków i lokali mieszkalnych określonych na podstawie indywidualnej oceny stanu technicznego przeprowadzonej przez Dział Techniczny Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Należy podejmować działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Rybnika, ponieważ zdecydowana większość budynków jest zaawansowana wiekowo, powstała przed II wojną światową i wymaga dużych nakładów finansowych na poprawienie ich standardu. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat budynki stanowiące własność Miasta były poddawane kapitalnym remontom w ramach posiadanych środków inwestycyjnych, które zwiększają ich wartość techniczną. Z kolei doraźne remonty elewacji, docieplenia ścian i modernizacje instalacji nie spowodowały właściwego zabezpieczenia przed stopniowym niszczeniem i nadmiernym zużyciem.

Wysokość wydatków z uwzględnieniem kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego stale rosną, gdyż budynki są coraz starsze i wymagają przeprowadzenia gruntownych remontów oraz ponoszenia znacznych nakładów finansowych. Dokładne dane przedstawia poniżej przedstawiona tabela:

Tabela 11. Zestawienie kosztów przeprowadzonych remontów w poszczególnych latach.

Rodzaj zadań	2012	2013	2014	2015	2016
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Remont dachów	2.129	1.673	703	985	791
Naprawa elewacji, docieplenie ścian	300	418	1.309	1.156	1.734
Remonty kapitalne budynków	895	1.417	4.195	1.426	2.363
Remonty mieszkań do zasiedlenia	770	1.357	1.136	1.173	2.367
Wymiana stolarki okiennej	381	239	281	361	230
Remont chodników i utrzymanie zieleni	66	154	408	594	580
Remonty i wymiana instalacji	235	134	133	529	632
Malowanie klatek schodowych	330	140	46	0	310
Remonty pozostałe	1.030	328	316	537	434

Koszty remontów ogółem	6.136	8.527	8.527	6.760	11.808
-------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Źródło: opracowanie ZGM-u.

2.2.4. Charakterystyka lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego Rybnika.

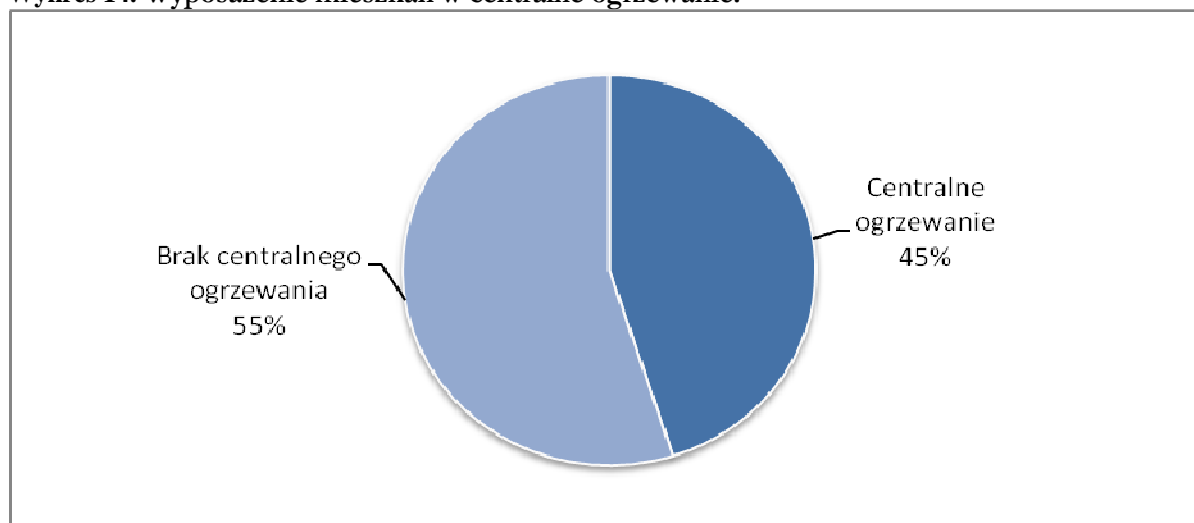
Wszystkie mieszkania zasobu komunalnego mają dostęp do wody bieżącej i zostały podłączone do sieci energii elektrycznej. Mimo, iż mieszkania zasobu komunalnego posiadają dostęp do wody bieżącej, to tylko 85% wszystkich mieszkań jest wyposażonych w łazienkę, a 88% mieszkań posiada wc. W przypadku instalacji gazowych tylko około 68% zasobu komunalnego jest podłączonych do sieci gazowej.

Mieszkania socjalne znajdują się w niejednorodnym standardzie technicznym, dlatego wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych aby utrzymać je w odpowiednim stanie technicznym. Miasto dysponuje kilkunastoma lokalami socjalnymi zlokalizowanymi w budynku przy ul. Wolnej, które standardem dorównują mieszkaniom komunalnym.

Mieszkania socjalne zostały podłączone do sieci elektrycznej, ale tylko 80% z nich zostało wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną, niespełna 60% lokali socjalnych jest wyposażonych w wc a zaledwie nieco ponad połowa posiada łazienkę.

Większość mieszkań należących do zasobu mieszkaniowego posiada ogrzewanie różnego rodzaju, np. centralne ogrzewanie lub ogrzewanie piecowe (piece kaflowe). Około 45% zasobu komunalnego Rybnika posiada dostęp do centralnego ogrzewania, przez które należy rozumieć, m.in. c.o. z sieci, c.o. lokalna kotłownia, c.o. etażowe węglowe, c.o. etażowe gazowe, ogrzewanie elektryczne. Zdecydowana większość mieszkań wchodzących w skład zasobu posiadających centralne ogrzewanie korzysta z nieekologicznych paliw, najczęściej wybierane są paliwa stałe. Aktualnie coraz częściej pojawia się tendencja do stosowania nowych ekologicznych metod ogrzewania. Zdecydowana większość mieszkań zasobu Miasta wyposażonych w centralne ogrzewanie korzysta z ogrzewania ekologicznego (ogrzewanie gazowe, podłączenie do sieci), natomiast około 55% mieszkań nie posiada dostępu do instalacji centralnego ogrzewania, najczęściej mieszkania ogrzewane są wtedy nieekologicznymi piecami kaflowymi. Rybnik boryka się z problemem zanieczyszczonego powietrza głównie przez wykorzystywanie do ogrzewania budynków paliw stałych. Formy centralnego ogrzewania w zasobie mieszkaniowym Miasta corocznie są modernizowane, aby możliwie w największym zakresie ograniczyć ogrzewanie z wykorzystaniem paliw nieekologicznych.

Wykres 14. Wyposażenie mieszkań w centralne ogrzewanie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZGM-u.

2.2.5. Budynki zlokalizowane na działce niespełniającej warunków działki budowlanej.

Na podstawie przeprowadzonych analiz dokumentów geodezyjnych oraz wizji w terenie ustalono, że kilkanaście budynków wielorodzinnych tworzących zasobów mieszkaniowy Miasta zostało zlokalizowanych na działkach, które nie posiadają cech działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (budynki zostały wytyczone po obrysie). W zdecydowanej większości są to budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, na rzecz której miasto wnosi opłaty z tytułu wydatków zarządu, utrzymaniu budynków itp., a dodatkowo na Mieście ciąży obowiązek utrzymywania terenu wokół budynku, ponieważ stanowi on własność Miasta.

W związku z powyższym zasadne wydaje się, aby teren, na którym zlokalizowana jest infrastruktura towarzysząca budynkowi wielorodzinnemu, np. parking dla samochodów osobowych, plac zabaw, miejsca rekreacyjne wyposażone w ławki oraz obejście budynku, powinien zostać odpowiednio uregulowany, w tym wypadku powinny zostać zawarte stosowne umowy, ewentualnie sprzedaż terenu przy budynku na rzecz wspólnoty.

Tabela 12. Adresy budynków wytyczonych po obrysie ścian zewnętrznych.

Adres budynku	
Bogusławskiego 7	Komuny Paryskiej 1
Bogusławskiego 18	Kościuszki 17
Bohaterów Westerplatte 6	Kościuszki 32/34
Cierpiola 4	Kościuszki 59
Cierpiola 6	Kościuszki 61
Dworek 7	Kuboszka 2
Hibnera 27	Kuboszka 4
gen. Janke Waltera 3	Zebrzydowska 8
Kadetów 2	Zgrzebnioka 2
Kawalca 6	Zielona 4

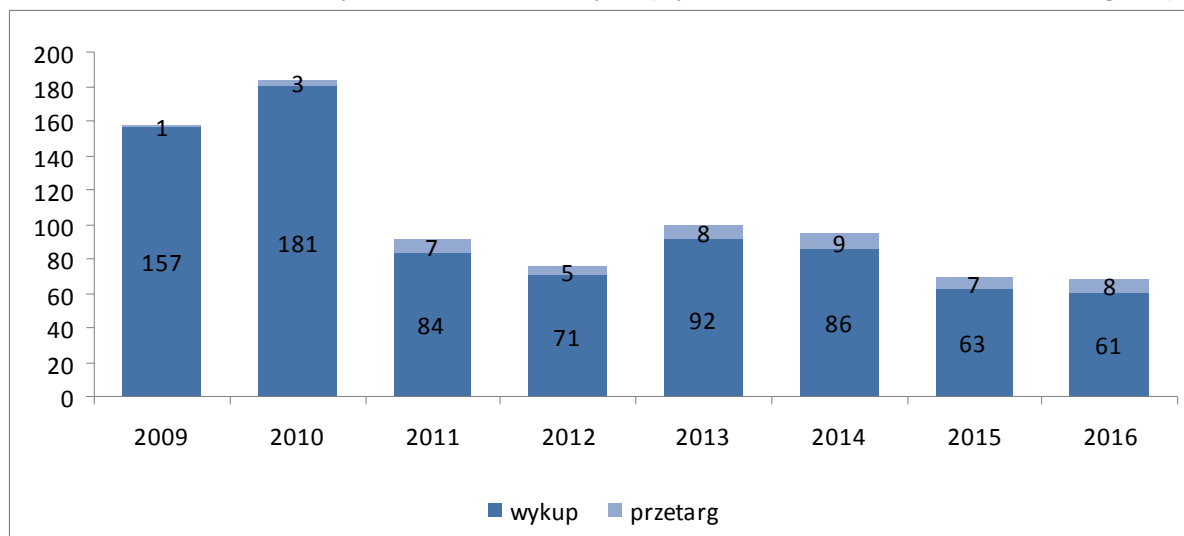
Źródło: opracowanie własne.

2.3. Sprzedaż lokali.

Sukcesywnie prowadzona jest sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Rybnika na rzecz ich najemców, w oparciu o rozwiązania przyjęte Uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 602/XL/2013 z dnia 27 listopada 2013 roku w sprawie zasad bezprzetargowej sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom oraz wysokości stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat, a także co roku przeznaczają się kilka lokali mieszkalnych na sprzedaż w trybie przetargowym.

Rybniczanie są zainteresowani wykupem najmowanych mieszkań, ponieważ mogą skorzystać z bonifikat, co powoduje że nabycie mieszkania na własność jest dużo atrakcyjniejsze ze względu na cenę niżeli kupno podobnego na rynku wtórnym. Zgodnie z treścią ww. Uchwały przy sprzedaży lokalu mieszkalnego możliwe jest udzielenie najemcy bonifikaty podstawowej w wysokości 70% wartości wyceny mieszkania przy czym istnieje możliwość udzielenia dodatkowej bonifikaty z tytułu długości najmu przedmiotowego lokalu, która może wynieść dodatkowo 20%. Ponadto ww. uchwała przewiduje sytuację, w której dochodzi do obniżania wysokości udzielanej bonifikaty, np. gdy na budynek, w którym zlokalizowane jest mieszkanie, poczyniono nakłady inwestycyjne związane m.in. z termomodernizacją, wymianą stolarki okiennej lub innymi remontami.

Wykres 15. Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych (wykup mieszkań + sprzedaż przetargowa).



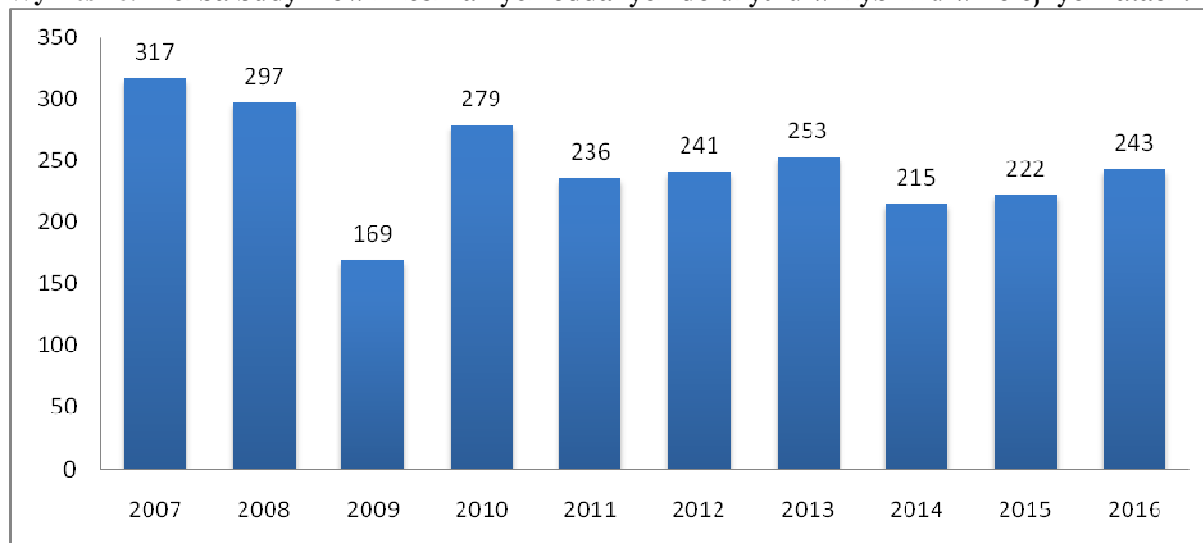
Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji o stanie mienia Rybnika

Na wykresie nr 15 przedstawiono liczbę mieszkań komunalnych, które w poszczególnych latach zostały sprzedane na rzecz ich najemców lub zbyte w trybie przetargowym. Z danych przedstawionych na ww. wykresie wynika, iż najwięcej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Rybnika na rzecz najemców zostało sprzedanych w 2010 roku. W następnych latach odsetek sprzedawanych mieszkań z zasobu komunalnego znacznie się zmniejszył. Każdego roku kilkadziesiąt lokali mieszkalnych zmienia właściciela i w ten sposób uszczupla się zasób mieszkaniowy Rybnika.

3. Budownictwo mieszkaniowe w Rybniku. Inwestorzy.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat, w Rybniku, oddano do użytkowania 2 472 budynków mieszkalnych, z czego najwięcej budynków mieszkalnych oddano do użytkowania w 2007 roku, ich liczba wyniosła 317.

Wykres 16. Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytku w Rybniku w kolejnych latach.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz danych przekazanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego

Tabela 13. Liczba budynków mieszkalnych i mieszkań oddanych do użytkowania na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Łącznie
Budynki	317	297	169	279	236	241	253	215	222	243	2 472
Mieszkania	307	360	231	373	350	353	343	339	314	396	3 366
Indywidualne	274	343	200	337	304	328	312	297	249	223	2 867
Komunalne	0	0	0	30	0	0	0	6	0	0	36
Deweloperskie	30	14	31	6	43	25	31	36	65	173	454
Zakładowe	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Spółdzielcze	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przedstawionych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego

W ciągu ostatnich 10 lat w Rybniku oddano do użytku 3 366 mieszkań, co wpłynęło na zwiększenie całkowitej liczby zasobu mieszkaniowego. Można założyć, że co roku oddaje się do użytku ponad 300 mieszkań.

W okresie 2007-2016 ponad 85% nowych mieszkań – 2 867 – na terenie miasta powstało w wyniku aktywności budowlanej osób prywatnych. Najczęściej osoby te realizowały inwestycje polegające na budowie domów jednorodzinnych dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. W analogicznym okresie nastąpił rozwój budownictwa deweloperskiego i powstało wtedy prawie 500 mieszkań. Z kolei budownictwo komunalne przyniosło powiększenie zasobu mieszkaniowego o 36 mieszkań. Zasób mieszkań spółdzielczych powiększył się w analogicznym czasie o 7 mieszkań, w tym samym czasie powstały zasób mieszkań zakładowych powiększył się tylko o 2 mieszkania.

Rozdział VI - Potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości ich zaspokojenia.

1. Analiza potrzeb.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych w przeciągu najbliższych lat będzie kształtowana przez ludzi młodych, chcących się usamodzielnąć i żyć na własny rachunek, ludzi o niskich dochodach, którzy nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych oraz seniorów, którzy będą potrzebowali mieszkań dostosowanych do potrzeb wieku senioralnego.

Przekształcenie potrzeb mieszkaniowych w popyt mieszkaniowy będzie uzależniony od kilku czynników: a) dochodów/sytuacji materialnej gospodarstw domowych; b) ceny mieszkań/poziomu czynszów za najem mieszkania; c) kosztów utrzymania mieszkania; d) wielkości rodziny/liczby członków w gospodarstwie domowym; e) „instrumentów” pomocowych ze strony państwa i gminy.

Według danych Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2011 roku mieszkańcy Rybnika tworzyli 50 073 gospodarstw domowych, mających możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, np. przez: budowę domu lub nabycie domu/mieszkania w nowo wybudowanych budynkach przez deweloperów, nabycie domu/mieszkania na rynku wtórnym, najem lokalu od osób prywatnych lub najem mieszkania od Miasta. Na budowę domu mogą sobie pozwolić nieliczni rybniczanie, osiągający dochody w wysokości co najmniej średniej krajowej. Z kolei osoby o niższych dochodach, od średniej krajowej, przy aktualnej sytuacji rynkowej mają jedynie możliwość nabycia mieszkania na rynku wtórnym lub wielopokoleniowe zamieszkiwanie w jednym domu.

Na podstawie informacji uzyskanych z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej można stwierdzić, że rybniczanie w celu zaspokojenia swoich potrzeb socjalno-bytowych poszukują przede wszystkim mieszkań nie za dużych, będących w miarę możliwości tanimi do utrzymania. Oczekiwania potencjalnych najemców mieszkań z zasobu miasta to głównie mieszkania dwu i trzy pokojowe o powierzchni użytkowej 40-60 m², których czynsz nie przekracza kwoty rzędu 200-250 zł. Rybniczanie chętnie składają wnioski do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej o najem lokalu mieszkalnego ze względu na niskie koszty utrzymania i stosunkowo niski czynsz najmu.

Rybnik dysponuje ograniczoną liczbą mieszkań komunalnych w stosunku do liczby osób ubiegających się o pozyskanie lokalu mieszkalnego od miasta. Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wszystkich osób ubiegających się o mieszkanie komunalne, jak i tych które jeszcze nigdy nie miały własnego lokalu mieszkalnego oraz osób, które utraciły lokal w związku z orzeczoną eksmisją należy w okresie obowiązywania programu *Polityka mieszkaniowa Miasta Rybnika 2023+* podjąć działania zmierzające do zwiększenia zasobu mieszkaniowego Rybnika.

Tabela 14. Zapotrzebowanie na lokale komunalne w roku 2014, 2015 oraz 2016.

	2014	2015	2016
Liczba złożonych wniosków o przydział mieszkania i mieszkania do kapitalnego remontu	392	424	484
a) liczba o przydział mieszkania komunalnego	257	262	296
b) liczba wniosków o przydział mieszkania do kapitalnego remontu	135	162	188
Liczba pozytywnie załatwionych wniosków o przydział mieszkania komunalnego	122	141	187
Liczba pozytywnie załatwionych wniosków o przydział mieszkania do kapitalnego remontu	98	117	163

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZGM-u

Dane z tabeli nr 14 potwierdzają, że Rybnik boryka się z problemem niewystarczającej liczby mieszkań, aby zapewnić wszystkim ubiegającym się osobom odpowiedni lokal zaspokajający ich potrzeby mieszkaniowe. Co roku wzrasta odsetek rybniczanie składających wnioski, do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, o najem mieszkania komunalnego. Rybniczanie mają świadomość, że miasto nie zwiększa swoich zasobów mieszkaniowych, dlatego większość osób wstrzymuje się ze złożeniem stosownego wniosku. Sytuacja może ulec zmianie, gdy Rybnik zwiększy zasób mieszkaniowy. Można się spodziewać,

że przy zwiększeniu zasobu mieszkaniowego liczba składanych wniosków o najem mieszkania komunalnego na pewno się zwiększy, a przewiduje się, że wzrośnie trzykrotnie.

Powyżej przedstawione dane (tabela nr 14) oraz doświadczenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z lat ubiegłych wskazują, że tylko 1/3 wnioskodawców ubiegających się o lokal komunalny spełnia kryteria stawiane im przez Radę Miasta, dotyczące przydziału mieszkania, tym samym rocznie około 140-160 osób spośród wszystkich, które złożyły wniosek o przydział lokalu mieszkalnego spełnia warunki do jego otrzymania. Pozostali wnioskodawcy, niespełniający warunków do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Miasta, muszą sami zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Polityka mieszkaniowa Miasta opierać się będzie na założeniu, że w budynkach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Rybnika i stanowiących wyłączną własność Miasta nie będzie istniała możliwość rejestrowania siedziby przedsiębiorstwa pod adresem zameldowania. Budynki komunalne mają zapewnić odpowiednie warunki mieszkaniowe osobom, których sytuacja ekonomiczna nie pozwala na samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Takie działanie jest niezbędne z perspektywy pozyskiwania dofinansowania na remont i powiększenie zasobu komunalnego.

2. Rybnicka jednorazowa inicjatywa mieszkaniowa.

Miasto Rybnik, mając na uwadze oczekiwania mieszkańców, podjęło działania zmierzające do udzielenia pomocy w dostępie do pierwszego mieszkania młodym małżeństwom/młodym małżeństwom z dziećmi, którym brak zdolności kredytowej, jak i bieżące dochody uniemożliwiają zakup czy wynajem mieszkania na rynku komercyjnym. Władze zdecydowały się na wprowadzenie uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 677/XLIV/2014 z dnia 26 marca 2014 roku rybnickiego programu mieszkania dla młodych, który zdecydowanie różni się od programu państwowego mieszkanie plus. Rybnicki program mieszkanie dla młodych nie był tym samym programem co ogólnopolski program o tej samej nazwie.

Podstawowym celem programu przyjętego ww. uchwałą było umożliwienie pierwszeństwa przydziału lokali mieszkalnych młodym małżeństwom oraz młodym małżeństwom z dziećmi, zgodnie z przyjętą kwalifikacją punktową. Uchwała była skierowana nie tylko do mieszkańców Rybnika, ale także innych młodych, aktywnych ludzi o średnich dochodach, jednak dzięki punktacji wniosków to osoby zamieszkujące na terenie Miasta Rybnika lub pracujące na jego terenie, miały zwiększone szanse na otrzymanie mieszkania. Czynsz w przedmiotowych mieszkaniach jest najwyższy w zasobach mieszkaniowych Miasta Rybnik i został ustalony na wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Ilość mieszkań przydzielonych na podstawie programu wynosiła 23.

W założeniu program miał zapewnić mieszkania młodym ludziom do momentu osiągnięcia stabilizacji życiowej i zarobkowej, a mieszkania miały być przyznawane na czas określony, tzw. mieszkania rotacyjne. Władze Miasta zapowiadały, że co roku kontrolowana będzie wysokość dochodów osób zajmujących przedmiotowe lokale. Wzrost dochodów miał skutkować wypowiedzeniem umowy najmu, a zwolnione mieszkanie miało zostać przyznane kolejnej rodzinie. Tak się jednak nie stało, gdyż zgodnie z programem, mieszkania zostały przydzielone najemcom na czas nieokreślony - ustawa nie przewiduje możliwości przyznania lokalu komunalnego na czas oznaczony. Podyktowane to było brakiem narzędzi prawnych umożliwiających weryfikację dochodów. Tym samym program nie spełnił swoich założeń. W związku z powyższym zrezygnowano z jego kontynuowania w latach następnych.

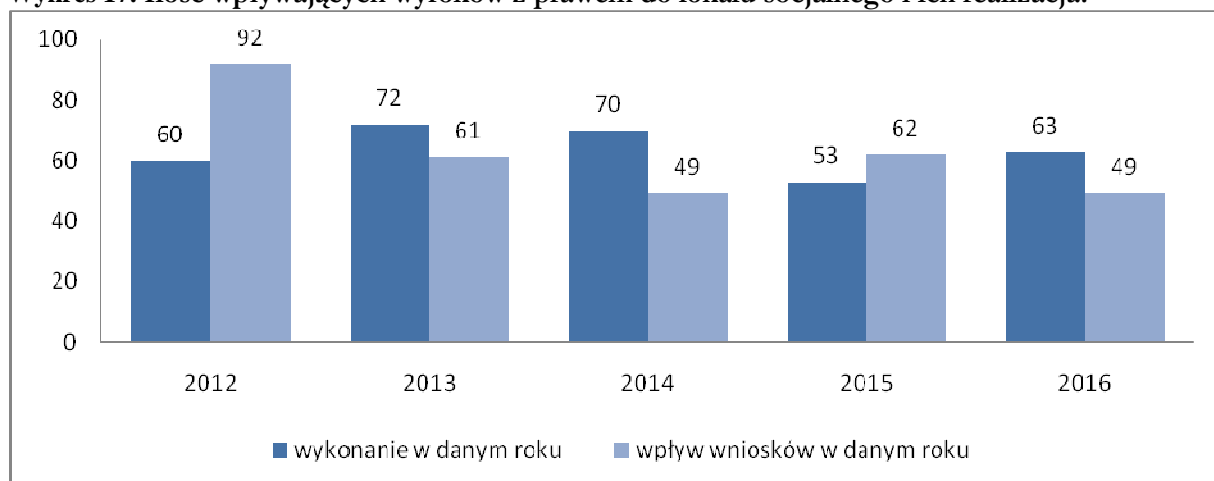
3. Lokale socjalne.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przewiduje możliwość eksmisji z zajmowanego lokalu mieszkalnego. Ustawa nakłada na gminy, pod groźbą wypłaty odszkodowań na rzecz wierzyciela, obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego osobie, której sąd orzekając eksmisję przyznał prawo do lokalu socjalnego lub osobie dla

której na etapie postępowania egzekucyjnego komornik wezwał gminę do wskazania pomieszczenia tymczasowego.

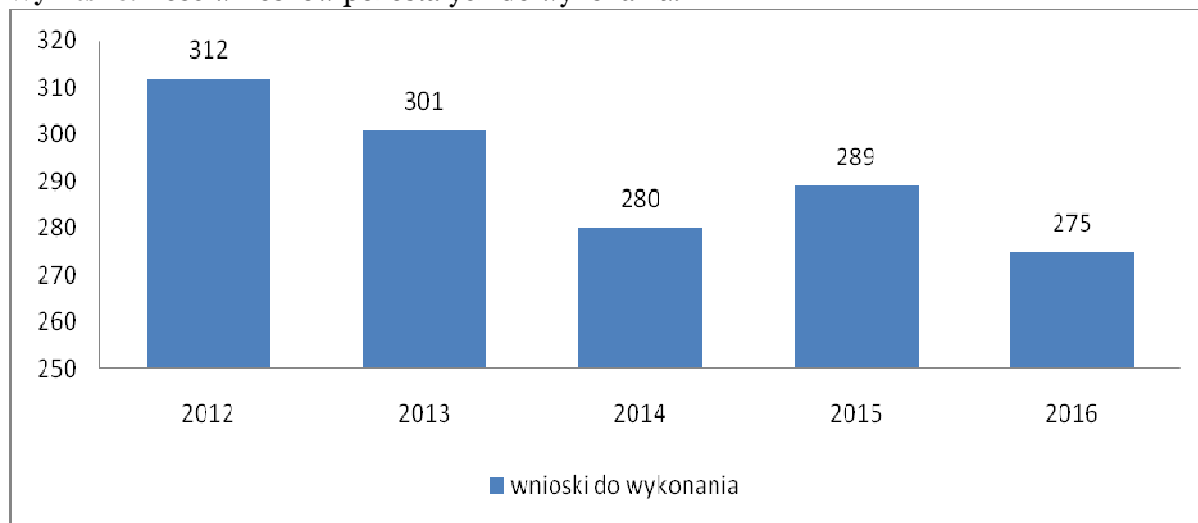
Zgodnie z definicją legalną lokal socjalny to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m², gdy lokal zamieszkują co najmniej 2 osoby, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m². Zestawienie potrzeb mieszkaniowych dla realizacji wyroków eksmisyjnych dla lokali socjalnych i bez orzeczonych lokali przedstawiają poniższe wykresy:

Wykres 17. Ilość wpływających wyroków z prawem do lokalu socjalnego i ich realizacja.



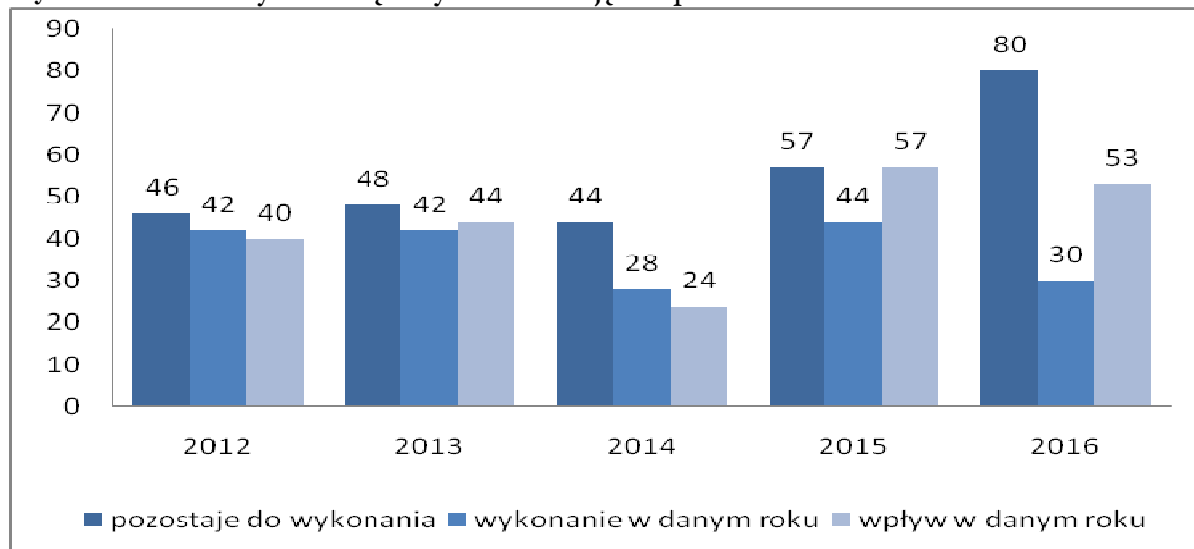
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZGM-u.

Wykres 18. Ilość wniosków pozostałych do wykonania.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZGM-u.

Wykres 19. Liczba wyroków sądowych o eksmisję bez prawa do lokalu.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZGM-u.

Rybnik, na dzień 31 grudnia 2016 roku, dysponował 431 lokalami socjalnymi, jest ich jednak zbyt mało aby zaspokoić potrzeby wszystkich osób w stosunku do których orzeczono nakaz eksmisji z prawem do lokalu socjalnego. Należy podjąć działania zmierzające do zwiększenia zasobu lokali socjalnych. Wstępne szacunki pozwoliły określić, że obecnie brakuje około 275 lokali socjalnych aby zaspokoić większość potrzeb mieszkaniowych. Niestety miasto aktualnie nie posiada możliwości finansowych, aby poczynić starania o zwiększenie zasobu lokali socjalnych o potrzebną ilość, jednak na przestrzeni najbliższych kilku lat zasób mieszkań socjalnych zostanie powiększony o co najmniej 50 lokali mieszkalnych.

Ponadto należy zwrócić uwagę na stan techniczny budynków socjalnych znajdujących się w niejednorodnym standardzie, co doskonale oddają zamieszczone fotografie:

Zdjęcie 1. Budynek socjalny przy ul. Janiego 57.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 2. Budynki socjalne przy ul. Ogrodowskiego.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 3. Budynki socjalne przy ul. Wolnej.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 4. Budynki socjalne przy ul. Słonecznej.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 5. Budynki socjalne przy ul. Przemysłowej.

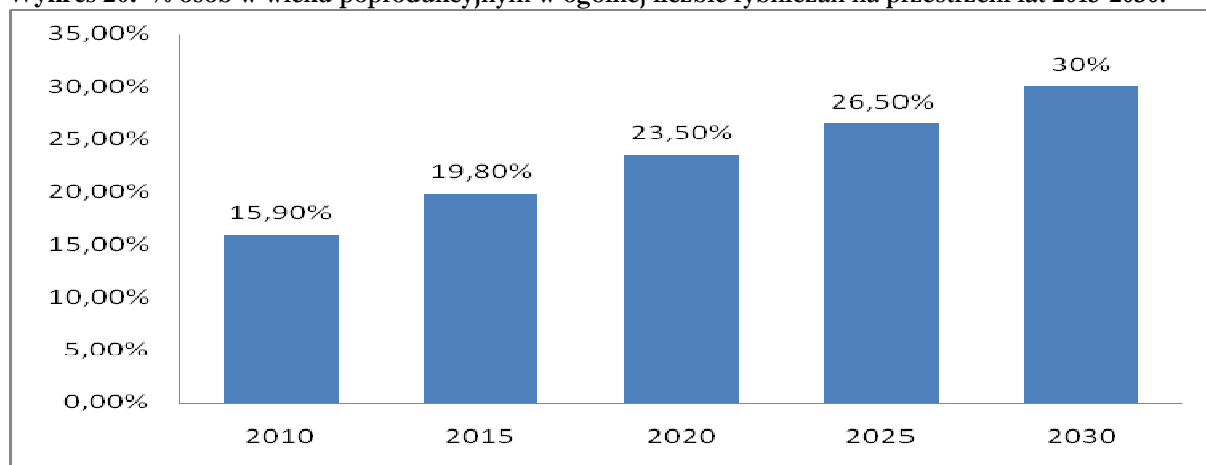


Źródło: opracowanie własne.

4. Starość demograficzna mieszkańców Rybnika

Starzenie się ludzi to zjawisko uniwersalne, ale aktualne badania demograficzne wskazują, że radykalnie zwiększa się jego dynamika. Na starzenie się rybniczian wpływa szereg czynników, np. poziom zamożności społeczeństwa, promowany model rodziny, poziom opieki społecznej i ochrony zdrowia, wykształcenie oraz polityka społeczna państwa. Proces starzenia się ma wymiar nie tylko demograficzny, ale także ekonomiczny i społeczny. Wyrazem tego są zmiany w sferze konsumpcji, wzrost zapotrzebowania na niektóre usługi, zmniejszenie aktywności zawodowej, zwiększenie wydatków na utrzymanie osób w wieku poprodukcyjnym i inne. Wszystko to wymusza działania związane z dostosowaniem infrastruktury do oczekiwań osób w wieku starszym.

Wykres 20. % osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie rybniczian na przestrzeni lat 2015-2030.



Źródło: opracowanie własne.

Seniorzy stanowią grupę społeczną, w której mimo gwarancji stałych dochodów uzyskiwanych ze świadczeń społecznych istnieje ryzyko marginalizacji i dyskryminacji. Osoby starsze świadome swoich ograniczeń, którym nie potrafią do końca sprostać ograniczają swoje kontakty ze światem zewnętrznym do niezbędnego minimum na skutek lęku przed przejawami agresji, dyskryminacji czy upokorzenia. Sytuację społeczną seniorów należy rozpatrywać z uwzględnieniem kilku aspektów, np. stosunki rodzinne i sąsiedzkie, stan zdrowia, sytuacja finansowa, sytuacja mieszkaniowa oraz działalność placówek

i organizacji społecznych. Dla niniejszego opracowania najważniejszy jest aspekt związany z sytuacją mieszkaniową i dochodową osób starszych, ponieważ są one ze sobą ściśle związane.

Sytuacja mieszkaniowa rybnickich seniorów i niedostateczny standard mieszkań, w obrębie których z czasem skupia się cała aktywność życiowa przedmiotowej grupy społecznej wpływa na pogorszenie ich stanu zdrowia. Trudno precyzyjnie określić standard mieszkań zajmowanych przez osoby starsze, ponieważ brakuje najnowszych badań statystycznych oraz często zdarza się, że seniorzy zamieszkują wspólnie z młodszymi pokoleniami. Generalnie można stwierdzić, że poziom wyposażenia mieszkań zajmowanych przez osoby starsze jest coraz wyższy, chodzi tu o podstawowe instalacje sanitarne i elektryczne. W przypadku mieszkań zajmowanych przez gospodarstwa domowe emerytów badania ogólnopolskie wykazały, że 98% było wyposażonych w kran z bieżącą wodą, 92,8% w ustęp splukiwany bieżącą wodą i prawie 100% mieszkań było podłączonych do instalacji elektrycznej. Gospodarstwa domowe emeryckie zostały również wyposażone w podstawowe urządzenia takie jak: pralka, telewizor czy telefon. Standard mieszkań zajmowanych przez seniorów jest niski, na co wpływ w znacznej mierze mają uzyskiwane przez te osoby dochody, a zwłaszcza emerytury, które są czynnikiem silnie różnicującym tę populację. W relatywnie najgorszej sytuacji znajdują się jednoosobowe gospodarstwa domowe, osiągające niski poziom dochodu, co przy wysokich kosztach stałych związanych z eksploatacją mieszkania oraz wysokich kosztach życia stanowi znaczne obciążenie dla budżetu domowego. W związku z powyższym szczególną pomoc powinny otrzymać seniorzy z gospodarstw jednoosobowych. Średni dochód emerytów/rencistów to około 1 200 zł na osobę, co pozwala na skromne życie z miesiąca na miesiąc. Seniorów rybnickich władze Miasta powinny objąć szczególną formą wsparcia, dlatego bardzo ważne, jest aby Miasto dysponowało określoną liczbą mieszkań wspomaganych, w których osoby starsze będą mogły zamieszkać. Tym samym należy zadbać aby mieszkania znajdujące się w zasobie miasta były dostosowane do potrzeb osób starszych.

Miasto dysponuje wiekowym zasobem mieszkaniowym, który nie jest w stanie zaspokoić potrzeb ludzi starszych, dlatego pilną potrzebą jest wprowadzenie w mieszkaniach komunalnych ułatwień dla starszych rybnickich, przez usuwanie pojawiających się barier architektonicznych np. wysokie progi, wąskie otwory drzwiowe, duże powierzchnie mieszkań, brak wind, itp. Zdarza się, że seniorzy mieszkają w mieszkaniach o dużych metrażach, które nie są dostosowane do potrzeb osób wieku starczego, a ponadto są drogie w utrzymaniu. Dla takich osób powinien być przygotowany specjalny program zamiany mieszkań na mniejsze i lepiej wyposażone, dostosowane do ich potrzeb.

5. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Rybnika

Zasób mieszkaniowy Rybnika w 2015 roku liczył 250 budynków znajdujących się w wyłącznym zarządzie ZGM-u, z kolei w 2016 roku liczba budynków pod zarządem ZGM-u uległa zmniejszeniu i obejmowała 242 budynki. Średni koszt utrzymania jednego budynku w 2015 roku wyniósł ponad 122 000 zł. natomiast w roku kolejnym średni koszt utrzymania jednego budynku nieco wzrósł i wynosił ponad 141 000 zł. Z utrzymaniem i inwestycjami w rozwój zasobów mieszkaniowych wiąże się 2 zasadnicze grupy kosztów: eksploatacji oraz świadczonych usług.

Porównując koszty utrzymania budynków na przestrzeni ostatnich kilku lat widać, iż koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego wzrastają, co wiąże z szeregiem czynników niezależnych od Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, np. inflacją a także ze wzrostem wydatków związanych z kosztami sprawowania zarządu oraz wyższymi zaliczkami eksploatacyjnymi wnoszonymi do Wspólnot Mieszkaniowych. Należy przy tym mieć na uwadze, że kategoria wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu obejmuje, m.in. place i pochodne od wynagrodzeń, podatek od nieruchomości, koszty postępowań sądowych i komorniczych, wypłacane odszkodowania za brak możliwości przyznania mieszkania socjalnego oraz inne opłaty. Do opłat bieżących zalicza się opłaty za media (woda, prąd, gaz, ogrzewanie, telefonia i Internet), opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz opłaty dotyczące usług pozostałych: sprzątanie, koszenie, odśnieżanie i inne – można prognozować wysokość tego rodzaju opłat, bo w większości ich wysokość zależy od ilości zużytych mediów. Zaliczki eksploatacyjne wnoszone przez Zakład Gospodarki

Mieszkaniowej do Wspólnot Mieszkaniowych to koszty obejmujące utrzymanie części wspólnych w budynkach, gdzie są zlokalizowane mieszkania zasobu Miasta. Zaliczki remontowe to są kwoty przeznaczone na pokrycie kosztów remontów przeprowadzonych w budynkach wspólnot. Kategoria remonty z kolei obejmuje wszelkie remonty, modernizacje jak i remonty kapitalne budynków znajdujących się na stanie Miasta. Należy jednak mieć na uwadze, że zasób Miasta jest wiekowy i na poprawę jego stanu technicznego przeznacza się ogromne środki finansowe, które pochłaniają lwią część funduszy, którymi dysponuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Tabela 15. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Rybnika w roku 2012, 2013, 2014, 2015 i 2016 (w zł).

	2012	2013	2014	2015	2016
Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu	10.183.118,65	10.503.446,80	10.325.318,16	10.797.432,61	11.322.632,01
Wydatki związane z bieżącą eksploatacją	12.959.434,06	13.543.653,45	13.220.966,41	13.945.193,89	13.287.337,44
Zaliczki eksploatacyjne do Wspólnot Mieszkaniowych	1.453.351,12	1.534.047,06	1.679.499,70	1.612.899,98	1.508.726,58
Zaliczki remontowe do Wspólnot Mieszkaniowych	1.900.220,68	1.976.946,84	2.288.184,69	2.430.985,88	2.423.081,97
Remonty budynków	6.603.482,96	5.760.606,85	8.586.766,43	5.990.611,92	9.652.924,41
Łączna kwota utrzymania budynków w zasobie	29.746.035,67	29.807.707,10	32.133.051,00	30.733.238,42	34.262.893,86
Liczba budynków w zarządzie ZGM	274	262	254	250	242
Średni roczny koszt utrzymania jednego budynku *	108.562,18	113.769,88	126.508,08	122.932,96	141.582,21

Źródło: opracowanie własne, dane ZGM-u.

* - średni koszt roczny dotyczy tylko budynków w całości stanowiących własność Miasta do wyliczenia średniego kosztu bierze się pod uwagę wydatki za wyjątkiem zaliczek eksploatacyjnych i zaliczek remontowych wnoszonych do Wspólnot Mieszkaniowych.

Rozdział VII - Instrumenty polityki mieszkaniowej Rybnika.

1. Polityka w zakresie kształtowania zasobu mieszkaniowego Rybnika.

1.1. Polityka najmu.

Uchwałą nr 242/XV/2015 z dnia 19 listopada 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Rybnika, Rada Miasta określiła przejrzyste zasady oraz warunki wynajmowania mieszkań z zasobu mieszkaniowego Miasta.

Istotnym elementem polityki najmu lokali mieszkalnych jest społeczna kontrola kwalifikowania osób, z którymi mają być zawierane umowy najmu lokali na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokali socjalnych. Kontrolę społeczną przeprowadza Komisja Mieszkaniowa, której zadaniem jest ocena poprawności kwalifikacji złożonych wniosków zgodnie z zapisami uchwały; kontrola złożonych odwołań; opiniowanie projektów list oraz rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń. Komisję Mieszkaniową powołuje i odwołuje Prezydent Miasta Rybnika, zarządzeniem nadaje jej szczegółowy regulamin działania.

Po spełnieniu przesłanek określonych w rozdziale XI. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali ww. uchwały, zawarcie umowy najmu z potencjalnym najemcą jest uzależnione od wpłaty na rachunek ZGM-u kaucji mieszkaniowej w wysokości 10-krotności miesięcznego czynszu. Przedmiotowa kaucja stanowi zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu przysługującego Wynajmującemu czynszowi w dniu opróżnienia lokalu. W przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją materialną dopuszcza się możliwość rozłożenia kaucji maksymalnie na 5 rat lub zwolnienia w całości lub części z obowiązku jej wpłaty. Ponadto uchwała przewiduje 3 przypadki, gdy kaucji nie nalicza się potencjalnemu najemcy.

1.2. Polityka czynszowa.

Zasady określające politykę czynszową mają swoje umocowanie w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Ustawa nakłada na organ uchwalodawczy gminy obowiązek przygotowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określającego m.in. zasady polityki czynszowej wraz z przesłankami warunkującymi możliwość podwyższenia lub obniżenia czynszu.

Prezydent Miasta Rybnika zarządzeniem nr 528/2014 z dnia 14 października 2014 roku w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalił bazową stawkę czynszu najmu w wysokości 4,50 zł/m².

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2014-2018 przyjęty Uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 575/XXXIX/2013 z dnia 23 października 2013 roku, określa dopuszczalne zmiany stawki bazowej czynszu w zależności od spełnienia czynników warunkujących podwyższenie/obniżenie stawki czynszu.

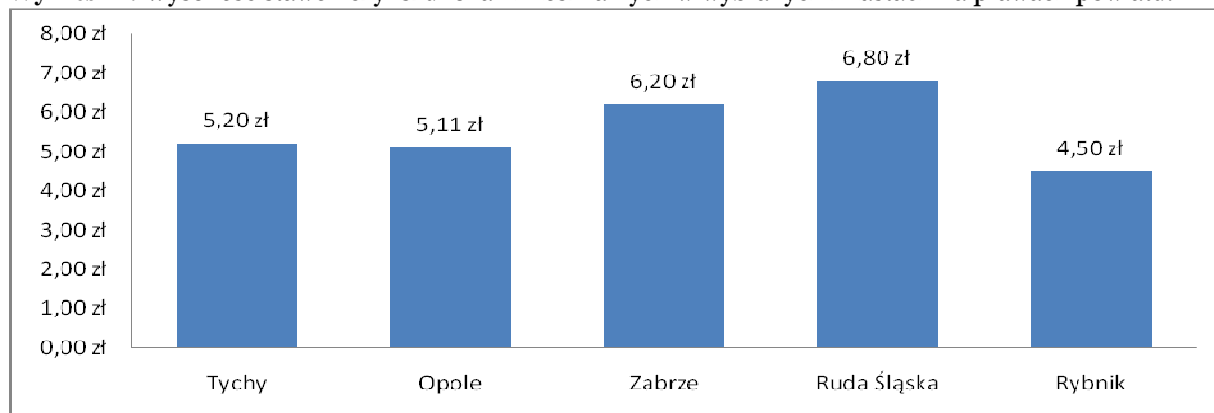
Tabela 16. Czynniki wpływające na wysokość czynszu.

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Czynniki obniżające stawkę czynszu
<ul style="list-style-type: none">- instalacja centralnego ogrzewania;- instalacja ciepłej wody;- termomodernizacja budynku;- mieszkanie w budynkach wybudowanych po 2000 r.- mieszkanie położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych;- wyposażenie budynku w dodatkowe urządzenia techniczne: domofon, winda, wodomierz, antena zbiorcza niestanowiąca własności najemcy oraz usługi w szczególności: sprzątanie, monitoring.	<ul style="list-style-type: none">- położenie budynku w peryferyjnych dzielnicach miasta;- lokalizacja mieszkania w suterenie lub na poddaszu;- ciemna kuchnia lub brak kuchni, z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym- brak gazu przewodowego;- brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej;- brak łazienki;- brak WC w obrębie mieszkania.

Źródło: informacje z Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym...

Stosowanie obniżonej stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu jest możliwe, gdy najemca złoży odpowiedni wniosek oraz deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i gdy nie przekroczy progów dochodowych określonych w uchwale Rady Miasta Rybnika.

Wykres 21. Wysokość stawek czynszu lokali mieszkalnych w wybranych miastach na prawach powiatu.



Źródło: opracowanie własne.

1.3. Zaległości w opłacie za czynsz.

Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Rybnika są duże zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. W 2016 roku zaległości czynszowe wyniosły 27.398.486,81 zł i obniżyły się w stosunku do roku 2015 o ponad 200.000 zł. Na wzrost zadłużenia wpływ mają takie czynniki, jak: zmniejszenie się dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących zasób komunalny lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych (głównie media).

Tabela 17. Zaległości w opłacie za czynsz (należność główna w zł).

	31.12.2012r.	31.12.2013r.	31.12.2014r.	31.12.2015r.	31.12.2016r.
Zaległość ogółem	24.523.476,44	26.242.590,06	27.032.388,51	27.622.298,28	27.398.486,81
Zaległość do 3 miesięcy	347.883,25	347.772,53	318.153,17	318.187,28	277.579,49
Zaległość powyżej 3 miesięcy	24.175.593,13	25.894.817,53	26.714.235,34	27.304.111,00	27.120.907,32
Zaległość lokale komunalne	20.277.099,22	20.969.920,10	20.998.703,79	20.834.620,53	20.118.798,28
Zaległość lokale socjalne	4.246.377,22	5.272.669,96	6.033.684,72	6.787.677,75	7.279.688,53

Źródło: dane ZGM-u Rybnik

Tabela nr 17 przedstawia zaległości w opłatach z tytułu czynszu za lokale gminy, jak również koszty sądowe i egzekucyjne w kwocie 3.095.781,99 zł świadczące o działalności windykacyjnej oraz sądowej prowadzonej przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Ww. Zakład prowadzi politykę windykacyjną w zakresie windykacji przedsądowej, oferującej różne formy wyjścia z zadłużenia i działania w zakresie windykacji sądowej, o czym świadczy liczba tytułów wykonawczych uzyskanych przez jednostkę, a także liczba spraw przekazanych na drogę egzekucji komorniczej. Szczegółowe dane odnośnie ilości działań podjętych przez ww. Zakład zawiera zamieszczona poniżej tabela:

Tabela 18. Działania podejmowane w sprawie ściągania nieopłaconych należności czynszowych.

Działania	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Wysłane wezwania do zapłaty	925	761	842
Spotkania mediacyjne	250	183	810
Zawarte ugody – raty	119	66	136

Sprawy o zapłatę	742	532	178
Wnioski egzekucyjne skierowane do komornika	819	666	535

Źródło: opracowanie ZGM-u

Należy zintensyfikować działania związane ze ściągalnością należności czynszowych, ponieważ dotychczas podejmowane nie przynosiły oczekiwanego rezultatu, co skutkowało utrzymywaniem zadłużenia na bardzo wysokim poziomie.

2. Formy wsparcia dla osób z zaległościami czynszowymi.

Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Rybnika mają obowiązek ponoszenia opłat z tytułu czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela.

Władze Rybnika mając na uwadze konieczność wdrażania nowych rozwiązań umożliwiających przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Rybnika od kilku lat wdrażają specjalną procedurę mediacyjną. Zaproponowane rozwiązania mają na celu pomóc w wyborze najkorzystniejszego współdziałania w celu ograniczenia zadłużenia. Procedura postępowania została omówiona w Uchwale Rady Miasta Rybnika nr 575/XXXIX/2013 z dnia 23 października 2013 roku. Zgodnie z zapisami ww. uchwały, w toku postępowania medacyjnego powoływany jest Zespół Medacyjny wraz z Dłużnikiem oraz przedstawicielem Ośrodka Pomocy Społecznej, celem przeanalizowania czy zachodzą następujące przesłanki: a) złożono wniosek o: - rozłożenie zadłużenia na raty lub – zamianę mieszkania na mniejsze bądź – obniżkę czynszu; b) czy możliwa jest zamiana formy zapłaty należności czynszowych ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe; c) czy możliwa jest zamiana formy zapłaty należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego ze świadczenia pieniężnego na rzeczowe.

Celem Miasta i zarządzającego zasobem jest udzielenie pomocy najemcom, którzy mają problem z terminowym regulowaniem zobowiązań czynszowych poprzez:

2.1. Ulgi, rozłożenie na raty, odraczanie terminu spłaty oraz umarzanie zaległości z tytułu niewnoszonych opłat za czynsz.

Warunki stosowania ulg w spłacie zobowiązań zostały uregulowane w Uchwale Rady Miasta Rybnika nr 711/XLVII/2014 z dnia 25 czerwca 2014 roku w sprawie określania szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny, Miasta Rybnika i jednostek podległych, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów lub osób do tego uprawnionych. Zastosowane rozwiązania zostały dookreślone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rybnika nr 149/2015 z dnia 19 marca 2015 roku w sprawie wytycznych co do sposobu wykonywania uchwały Rady Miasta Rybnika w sprawie określania szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny, Miasta Rybnika i jednostek podległych, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów lub osób do tego uprawnionych.

Organem uprawnionym do udzielania ulg, umarzania, rozkładania na raty lub odraczania terminu płatności należności są: Dyrektorzy jednostek podległych w zakresie im przysługującym, osoby nadzorujące w zakresie nadzorowanym przez nich jednostk, Prezydent Miasta.

Organ uprawniony na wniosek dłużnika może w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym: umorzyć należność w całości lub w części; rozłożyć należność na raty; odroczyć termin płatności całości lub części należności; odroczyć termin płatności i rozłożyć należność na raty. Rozłożenie na raty lub odroczenie terminu płatności należności udziela się na okres nie dłuższy niż

18 miesięcy licząc od dnia uwzględnienia wniosku. W szczególnie uzasadnionych przypadkach okres rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności może być jednak dłuższy.

Określając warunki odroczenia terminu płatności należności oraz rozłożenia jej na raty właściwy organ bierze pod uwagę możliwości płatnicze oraz dokonuje oceny sytuacji majątkowej dłużnika, celem ustalenia czy zachodzi uzasadniona przesłanka udzielenia ulgi zgodnie z wytycznymi zawartymi w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rybnika nr 149/2015 z dnia 19 marca 2015 roku.

Wniosek o udzielenie ulgi składa się na piśmie właściwemu organowi wraz z wymaganymi dokumentami. Następnie organ weryfikuje przedłożone dokumenty i dopiero po ich wnikliwej analizie podejmuje decyzję o pozytywnym bądź negatywnym załatwieniu sprawy.

2.2. Świadczenie rzeczowe na rzecz gminy – odpracowanie.

Prezydent Miasta Rybnika zarządzeniem nr 82/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali mieszkalnych osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej w formie świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy Rybnik, wprowadził możliwość odpracowania zaległości czynszowych. Dłużnicy zainteresowani spłatą zaległości w formie rzeczowej mają obowiązek zgłosić się do ZGM-u z wymaganymi dokumentami. Następnie dłużnik kierowany jest do Zespołu Mediacyjnego, z którym ustala zakres prac wykonywanych oraz stawkę godzinową za pracę. Odpracowanie stanowi wymierną formę spłaty zaległości czynszowych. Możliwość odpracowania zadłużenia nie jest alternatywą dla nieplacenia czynszu, ma jedynie na celu ułatwienie spłaty zadłużenia najemcom komunalnych lokali mieszkalnych posiadających zaległości czynszowe.

Tabela 19. Odpracowane zaległości na przestrzeni lat 2012-2016.

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Należność główna	148.649,75	296.608,62	360.517,24	387.626,12	410.781,72
Odsetki	38.505,25	167.516,38	185.521,76	159.198,88	188.285,78
OGÓŁEM	187.155,00	464.125,00	546.030,00	546.825,00	599.067,50

Źródło: dane z ZGM-u, opracowanie własne

Na podstawie danych przedstawionych w ww. tabeli widać, że forma odpracowania zaległości czynszowych jest atrakcyjną alternatywą dla osób zadłużonych, a także pozytywnie jest postrzegana przez władze.

2.3. Zamiana lokalu mieszkalnego.

Zamiana mieszkań jest specyficznym rozwiązaniem racjonalizującym politykę najmu mieszkań z zasobu mieszkaniowego Miasta. Zasady zamiany mieszkań reguluje rozdział IX Zamiana mieszkań, Uchwały Rady Miasta Rybnika nr 242/XV/2015 z dnia 19 listopada 2015 rok w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rybnika. Zgodnie z zapisami ww. rozdziału zamiana mieszkań może nastąpić za pisemną zgodą Wynajmującego, przy czym zamiany mogą dokonać najemcy lokali komunalnych między sobą, jak również najemcy lokali komunalnych z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innym zasobie.

Uchwała reguluje możliwość odmowy udzielenia zgody przez Wynajmującego na zamianę lokalu mieszkalnego, ale jedynie z ważnych względów, gdy w wyniku zamiany wynajęty lokal, będzie w gorszym standardzie i na członka rodziny przypadnie mniej niż 5 m² lub gdy najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony.

2.4. Przyznanie na wniosek najemcy dodatku mieszkaniowego.

Uprawnienia do dodatków mieszkaniowych przysługują osobom spełniającym następujące warunki:

- posiadają tytuł prawny do zajmowanego mieszkania lub są pozbawieni tytułu prawnego ale oczekują na przysługujący im lokal zamienny lub lokal socjalny;

- średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym tj. 1.750 zł (od 1 marca 2017 roku) i 125% w gospodarstwie wieloosobowym tj. 1.250 zł (od 1 marca 2017 roku). Jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest wyższy od określonego powyżej, a kwota tej nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, należny dodatek obniża się o tę kwotę;

- za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatku dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie odżywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 roku;

- zajmowany lokal mieszkalny nie jest za duży w stosunku do liczby osób tzn. jeżeli powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie przekracza powierzchni normatywnej o więcej niż 30% albo 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%; normatywna powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać dla:

1 osoby – 35 m² (+30% tj. 45,50 m²)

2 osób – 40 m² (+30% tj. 52 m²)

3 osób – 45 m² (+30% tj. 58,50 m²)

4 osób – 65 m² (+30% tj. 84,50 m²)

5 osób – 65 m² (+30% tj. 84,50 m²)

6 osób – 70 m² (+30% tj. 91 m²) a na każdą następną osobę zwiększa się o 5 m²

- normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Dla osób niepełnosprawnych, legitymujących się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w ww. ustawie o rehabilitacji, wydanymi przed 23.11.2004 rok, konieczność zamieszkania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana w szczególności zaświadczeniem lekarskim lub opinią biegłego.

3. Polityka sprzedaży lokali komunalnych.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym przez zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych, umożliwiających w dostatecznym stopniu realizację obligatoryjnych zadań ustawowych jest podstawą działania samorządowców. Osiągnięcie racjonalnego gospodarowania oraz efektywności winno wynikać z nowych zasad sprzedaży (m.in. nowych stawek procentowych udzielonych najemcom bonifikat), które spowodują wzrost wysokości dochodów osiąganych ze sprzedaży lokali.

Aktualnie zgodnie z treścią rozdziału III - Uchwały Rady Miasta Rybnika nr 575/XXXIX/2013 z dnia 23 października 2013 roku, ustalono że sprzedaż lokali będzie realizowana w ramach: prywatyzacji rozproszonej lub selektywnej. Nadal realizowany będzie proces sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, celem wyjścia miasta ze wspólnoty, a tym samym ograniczenie działań administracyjnych i ponoszenia obciążeń finansowych. Ponadto ustalono, że w budynkach stanowiących jednolitą pod względem własnościowym własność miasta oraz w budynkach zlokalizowanych w atrakcyjnych rejonach miasta (głównie Śródmieście) nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

W związku z powyższym najemcom lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zostaną przedstawione oferty wykupu dotychczas zajmowanego lokalu. Jeżeli ww. najemcy nie będą zainteresowani wykupem mieszkania na przestrzeni 24 miesięcy licząc od dnia dostarczenia oferty wykupu mieszkania, nabędą uprawnienie do lokalu zamiennego zlokalizowanego w budynku, w którym nie planuje się sprzedaży lokali, przy czym lokal może posiadać niższy standard. Brak zainteresowania wykupem lokalu mieszkalnego oraz nie przyjęcie propozycji lokalu zamiennego stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Odzyskane w ten sposób lokale mieszkalne będą oferowane do sprzedaży w drodze przetargu.

Tabela 20. Budynki, w których udział Miasta wynosi do 50%.

l.p.	Adres	Udział Gminy	Liczba lokali do sprzedania
1	ul. Kościuszki 59	2,17%	12
2	ul. Kościuszki 61	3,34%	11
3	ul. Kilińskiego 28	3,35%	4
4	ul. Zamkowa 6	5,50%	1
5	ul. Dworek 7	6,00%	4
6	ul. Chalotta 4	8,00%	6
7	ul. Kilińskiego 32	9,30%	5
8	ul. Kadłubka 35	9,96%	3
9	ul. Matejki 8	11,70%	1
10	ul. Kilińskiego 34	12,02%	6
11	ul. Cmentarna 17	12,12%	1
12	ul. Kościuszki 20	13,44%	3
14	ul. Jankowicka 16	14,60%	4
15	ul. Hibnera 42	15,94%	7
16	ul. Białych 10a	16,00%	2
17	ul. Komuny Paryskiej 1	16,70%	3
18	ul. Śląska 18b	18,00%	1
19	ul. Śniadeckiego 9	18,30%	4
20	ul. Zgrzebnioka 7	18,40%	5
21	ul. Saint Vallier 8	18,76%	3
22	ul. Barbary 13 i 13a	22,57%	11
23	ul. Bogusławskiego 18	45,40%	3
24	ul. Bogusławskiego 24	30%	2
25	ul. Bogusławskiego 4b	26%	2
26	ul. Bogusławskiego 7	31,7%	2
27	ul. Bogusławskiego 8ab	39%	3
28	ul. Białych 6ab	39%	3
29	ul. Gen. Janke Waltera 5	23,60%	8
30	ul. Gen. Janke Waltera 3	24,00%	9
31	ul. J. i F. Białych 4	22,50%	7
32	ul. Jankowicka 18	22,70%	5
33	ul. Kawalca 8	22,00%	6
34	ul. Kilińskiego 34	24,50%	13
35	ul. Raciborska 12, 14	22,90%	11
36	ul. Rymera 40	22,89%	13
37	ul. Śląska 3a	38,80%	7
38	ul. Śląska 7	21,00%	4
39	ul. Wolna 20	23,40%	11

40	ul. Zgrzebnioka 6	21,20%	4
41	ul. Zebrzydowicka 12	34,90%	2
42	ul. Zebrzydowicka 16	33%	2
43	ul. Zebrzydowicka 20	49,70%	2
44	ul. Zebrzydowicka 22	50%	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZGM-u

Aktualnie obowiązująca uchwała Rady Miasta Rybnika nr 602/XL/2013 z dnia 27 listopada 2013 roku, w sprawie zasad bezprzetargowej sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom oraz wysokość stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat, określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa warunki udzielenia bonifikat oraz wysokość stawek procentowych bonifikaty.

Władze Miasta Rybnika przewidują tylko jedną możliwość wyznaczenia kolejnych budynków, w których będzie prowadzona sprzedaż mieszkań, jeżeli zostaną spełnione łącznie 2 warunki: a) co najmniej 80% najemców złoży wniosek o wykup mieszkania; b) budynek znajduje się w złym stanie technicznym i został zaklasyfikowany jako wymagający pilnego remontu kompletnego, na który potrzebne są ogromne nakłady finansowe (stan techniczny zostanie oceniony w oparciu o kryteria wypracowane przez Wydział Techniczny Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej). Przyjmuje się także, gdy 100% najemców złoży wniosek o wykup mieszkania i przystąpi do aktu notarialnego to Prezydent Miasta zaproponuje preferencyjne warunki nabycia przedmiotowych lokali mieszkalnych. Każdy najemca skorzysta z preferencyjnej wysokości bonifikaty, o którą zostanie pomniejszona wartość ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego (wartość bonifikaty zostanie ustalona w podjętej na tę okoliczność uchwale). Przy czym wykupić mieszkanie w takim budynku może jedynie najemca, który nie ma zaległości z tytułu nieuregulowanych należności czynszowych.

Rozdział VIII - Polityka w zakresie mieszkalnictwa.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym.

Zróżnicowany poziom dochodów gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych dyktuje konieczność podejmowania przez gminę działań, których celem będzie niesienie pomocy potrzebującym i zapewnienie godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach.

Polityka mieszkaniowa ma na celu wypracowanie nowoczesnych standardów działania i reagowania na aktualne potrzeby rynku przez szacowanie realnego zapotrzebowania na mieszkania, mieszkania chronione, treningowe, readaptacyjne i wspomagane. Biorąc pod uwagę szerokie spektrum działań, należy mieć na uwadze że polityka mieszkaniowa powinna być adresowana do szerokiego grona adresatów, nie tylko osób korzystających z zasobu mieszkaniowego gminy ale też do inwestorów, zarządców i innych.

Na podstawie analizy potrzeb mieszkaniowych wynika, że Rybnik boryka się z brakiem wolnych mieszkań. Z przeprowadzonych analiz należy wnioskować, iż w kolejnych latach rozwój mieszkalnictwa uzależniony będzie od zaangażowania: a) firm deweloperskich; b) spółdzielni mieszkaniowych; c) inwestorów indywidualnych; d) gminy.

1. Projekt budownictwa wielorodzinnego na cele społeczne.

1.1. Udostępnienie mieszkań na wynajem z kontrolowanym czynszem - system niemiecki.

Budownictwo deweloperskie w modelu niemieckim stanowi dobrą alternatywę dla budownictwa mieszkaniowego społecznego. W tym modelu deweloper podejmując się budowy budynku wielorodzinnego, zobowiązany jest do udostępnienia 20% mieszkań na wynajem z określonym przez władze Miasta czynszem ustalonym w oparciu o warunki rynkowe i z obowiązkiem utrzymania tego zasobu przez okres 10 lat. Pozostałe 80% mieszkań deweloper może swobodnie sprzedać na wolnym rynku.

Celem władz Rybnika powinno być inicjowanie programu partnerstwa prywatnego, które w konsekwencji pobudzi budownictwo mieszkaniowe. Władze Rybnika zamierzają podjąć dialog z deweloperami zainteresowanymi tego typu zamierzeniem inwestycyjnym.

1.2. Wybudowanie i udostępnianie budynku komunalnego za grunt pod budownictwo deweloperskie.

Władze Rybnika mają zamiar podjąć dialog z deweloperami i zaproponować deweloperom grunt z przeznaczeniem pod budownictwo wielorodzinne w zamian za wybudowanie na gruncie gminnym budynku wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi w ramach projektu najem komunalny. Byłaby to umowa podwójnie zobowiązująca: z jednej strony Miasto zobowiązuje się, że w zamian za wybudowany budynek przekaze deweloperowi grunt, na którym deweloper będzie mógł zbudować budynek wielorodzinny z mieszkaniami na sprzedaż oraz zobowiązanie dewelopera, że w określonym czasie wybuduje budynek wielorodzinny i przekaze go na własność Miasta.

2. Projekt budownictwa mieszkaniowego na wynajem

Filozofię społecznego budownictwa czynszowego można zdefiniować jako budowę pełnostandardowych mieszkań na wynajem. Program powinien być przygotowany i realizowany w celu zwiększenia liczby mieszkań na wynajem oraz pozyskiwania inwestorów w celu realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych. Wprowadzenie społecznego budownictwa czynszowego może przyczyni się do poprawy

sytuacji mieszkaniowej Rybnika, przy czym należy rozwiązać problem, który podmiot miałby podjąć się działań związanych z realizacją inwestycji budowlanej.

W chwili obecnej na uwagę zasługuje program:

2.1. Fundusz municypalny.

Celem programu jest inwestycja w projekty realizowane w ramach zadań własnych gminy lub służących jej interesom, polegających na budowie, przebudowie lub modernizacji obiektów kubaturowych, np. wielorodzinne budynki mieszkalne. Fundusz angażuje się kapitałowo w budowę nowych obiektów lub modernizację zdegradowanych. Warunki współpracy gminy z Funduszem są dostosowane do indywidualnych możliwości i preferencji gminy.

Aby uzyskać środki finansowe z BGK program inwestycyjny musi być realizowany za pośrednictwem spółki celowej powołanej przy współudziale Funduszu i gminy. Fundusz staje się partnerem kapitałowym gminy odpowiedzialnym za wniesienie kapitału do realizacji inwestycji, przy czym minimalne zaangażowanie w projekt wynosi 5 mln zł. Wkład gminy może ograniczyć się do wartości nieruchomości przeznaczonej na realizację zadania. Po zakończeniu inwestycji i spłacie finansowania zainwestowanego przez Fundusz Municypalny pełną kontrolę nad spółką celową i nieruchomością przejmuje gmina.

Finansowanie przez Fundusz Municypalny jest długoterminowe i obejmuje okres od 15-25 lat, dlatego jest to bardzo atrakcyjna oferta dla gmin chcących poszerzyć liczbę mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, ponieważ przy niewielkich nakładach mogą osiągnąć ogromne efekty związane z powstaniem nowych mieszkań.

2.2. Kredyt budowlany udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

BGK oferuje spółkom komunalnym oraz TBS-om kredyt z przeznaczeniem na:

- realizację inwestycji mieszkaniowej na wynajem, w tym lokali użytkowych na wynajem, w ramach kredytowanej przez BGK inwestycji mieszkaniowej;
- zakup budynków z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, w ramach kredytowanej przez BGK inwestycji mieszkaniowej w celu dokończenia budowy, remontu, przebudowy lub rozbudowy, adaptacji na cele mieszkalne i użytkowe, z przeznaczeniem na wynajem;
- refinansowanie kosztów inwestycji mieszkaniowej, stanowiących maksymalnie 30% całkowitych kosztów inwestycji, której zakończenie nastąpiło nie wcześniej niż 2 lata od daty ogłoszenia przetargu na udzielenie kredytu lub złożenia wniosku o udzielenie kredytu;
- refinansowanie w ramach realizowanej inwestycji, zakupu działki budowlanej (lub działek), zakupionych nie wcześniej niż 2 lata od daty ogłoszenia przetargu na udzielenie kredytu lub złożenia wniosku o udzielenie kredytu.

Inwestor, którym jest spółka komunalna lub Towarzystwo Budownictwa Społecznego, aby starać się o przyznanie kredytu na realizację zamierzenia inwestycyjnego zobowiązany jest do wniesienia wkładu własnego w wysokości 30% wartości inwestycji przed uruchomieniem inwestycji. Okres kredytowania przez Bank nie może przekroczyć 30 lat licząc od dnia podpisania umowy kredytu. Bank dopuszcza możliwość sprzedaży lokali kredytowanych pod warunkiem: upływu co najmniej 5 lat od momentu uruchomienia środków kredytowych; wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w części przypadającej na sprzedawany lokal w wysokości określonej przez Bank; spełniania przez kredytobiorcę warunków umownych; przedstawienia w Banku aktualizacji wyceny wartości nieruchomości, obejmującej pozostałe lokale na wynajem.

2.3. Obligacje przychodowe.

W ramach finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego BGK daje możliwość emisji obligacji przychodowych. Emitentem obligacji może być JST lub TBS. Emisja obligacji organizowana przez BGK może być przeznaczona jedynie na finansowanie inwestycji związanej z budową budynków mieszkalnych

na wynajem lub w innej formule. Finansowany projekt powinien być zgodny z polityką mieszkaniową gminy. Zabezpieczeniem podejmowanych działań jest majątek i przychody przedsięwzięcia, za które uważa się wpływy z najmu lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że udział obligacji nie powinien przekroczyć 50% wartości projektu, pozostałe środki to środki finansowe własne lub inne, pochodzące z pożyczek lub kredytów. Środki własne muszą być zabezpieczone przed uruchomieniem środków z emisji obligacji. Okres spłaty obligacji ustalany jest w zależności od potrzeb projektu na okres 25-30 lat.

2.4. Finansowanie zwrotne.

Finansowanie zwrotne może być udzielone na warunkach preferencyjnych: towarzystwom budownictwa społecznego (gminne i prywatne); spółdzielniom mieszkaniowym; spółkom gminnym. Finansowanie zwrotne może wynosić do 75% kosztów przedsięwzięcia i może być udzielone na okres nie dłuższy niż 30 lat. Wysokość oprocentowania jest zmienna, równa stopie WIBOR 3M bez marży BGK.

Warunkiem uzyskania dofinansowania jest: zawarcie przez wnioskodawcę umowy z gminą właściwą dla realizacji przedsięwzięcia budowlanego; minimalny udział lokali mieszkalnych, których najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko w przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym – 50%; posiadanie prawomocnej decyzji pozwolenie na budowę lub zgłoszenie właściwemu organowi wykonania robót budowlanych; pozytywna ocena kredytowa.

BGK przy opracowaniu programu finansowania zwrotnego w oparciu o zapisy rozporządzenia opracował kryteria premiujące realizowanie inwestycji, tj. z wysokim udziałem mieszkań dla osób wychowujących dzieci; rewitalizacyjne; zlokalizowane w gminach o wysokim deficycie mieszkań; obejmujące mieszkania dla osób przeprowadzających się z zasobu gminnego; polegające na remoncie lub adaptacji lub inne.

2.5. Wsparcie budownictwa socjalnego.

W ramach przedmiotowego programu finansowane są przedsięwzięcia, których celem jest zwiększenie ilości zasobu lokali służących najuboższym. Dotacja może zostać przeznaczona na utworzenie lokali socjalnych, chronionych, komunalnych; na zakup byłych mieszkań zakładowych lub na utworzenie noclegowni albo domu dla bezdomnych.

O bezzwrotną dotację w wysokości określonej w tabeli zamieszczonej poniżej, może się ubiegać gmina, powiat, związki gminne czy spółki gminne. Inwestor aby skorzystać z bezzwrotnej dotacji zobowiązany jest do złożenia kompletnego wniosku o udzielenie pomocy finansowej do realizacji inwestycji w terminach określonych przez BGK, tj. 1-31 marca oraz 1-30 września. Następnie BGK weryfikuje złożone wnioski i po dokonaniu merytorycznej oceny zostaje podpisana umowa dotacyjna z Inwestorem.

Tabela 21. Wysokość wsparcia (%) udzielanego przez BGK na potrzeby realizacji inwestycji.

Przedsięwzięcie	Lokale socjalne	Mieszkania chronione	Noclegownie i domy dla bezdomnych	Lokale komunalne
Inwestor Rodzaj przedsięwzięcia	gmina, spółka gminna	gmina, powiat,	gmina, związek międzygminny, organizacje pożytku publicznego	gmina, spółka gminna
budowa, rozbudowa lub nadbudowa budynku	35%	35%	45%	35%
remont lub przebudowa budynku lub jego części	45%	45%	55%	45%
zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	45%	45%	55%	45%
kupno mieszkania zakładowego	30%			30%
kupno lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	35%	35%		35%
kupno + remont lokalu mieszkalnego lub	35%	35%		35%

Przedsięwzięcie		Lokale socjalne	Mieszkania chronione	Noclegownie i domy dla bezdomnych	Lokale komunalne
budynku mieszkalnego					
Lokale mieszkalne realizowane przez TBS	budowa, w tym rozbudowa i nadbudowa budynku	45%	45%		45%
	remont lub przebudowa budynku	50%	50%		50%
	zmiana sposobu użytkowania	50%	50%		50%

Źródło: dane Banku Gospodarstwa Krajowego

(<https://www.bgk.pl/fundusze-i-programy/programy/wsparcie-budownictwa-socjalnego-z-funduszu-doplac/>)

Na Inwestora zostaje nałożony obowiązek aby inwestycję związaną ze zwiększeniem zasobu mieszkaniowego zrealizować w terminie do 24 miesięcy od momentu podpisania umowy dotacyjnej. Po zrealizowaniu zadania Inwestor jest obowiązany do złożenia instytucji dotującej, w terminie 30 dni od dnia zakończenia zadania, kompletnej dokumentacji wymagalnej do rozliczenia zadania.

Program wsparcia budownictwa socjalnego zawiera kilka obwarowań określających kiedy BGK może odstąpić od umowy, m.in. gdy kwota finansowego wsparcia jest wydatkowana niezgodnie z celem jej udzielenia; zawinione przez Inwestora opóźnienia zakończenia realizacji zadania; rażącego opóźnienia w przedstawieniu dokumentacji rozliczenia zadania itp.

W momencie gdy instytucja dotująca odstąpi od umowy Inwestor zwraca do Funduszu Dopląt kwotę wsparcia finansowego wraz z odsetkami jak od zaległości podatkowych w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego otrzymania oświadczenia o odstąpieniu.

Rozdział IX - Analiza perspektywy rozwoju sektora mieszkaniowego w Rybniku.

Analiza SWOT to popularna metoda stosowana we wszystkich obszarach planowania strategicznego, jako główne narzędzie analizy strategicznej. Stosowane jest do analiz wewnętrznych i zewnętrznych czynników rozwojowych danego zamierzenia inwestycyjnego. Analiza polega na podziale informacji o danym zagadnieniu na cztery grupy rozwojowe: mocne strony, słabe strony, szanse i zagrożenia.

Tabela 22. Analiza SWOT w zakresie rozwoju mieszkalnictwa w Rybniku.

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> - strategia Rybnika formułująca wizję miasta jako miejsca dobrego do zamieszkania, pracy i wypoczynku; - postrzeganie Rybnika jako miasta nowoczesnego i przyjaznego; - plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar całego miasta; - dość stabilna gospodarka miasta; - wyposażenie zasobu mieszkaniowego w media; - aktywna działalność remontowa wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni; - potencjał terenów pod zabudowę mieszkaniową; - wysoki odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym; - racjonalne zagospodarowanie terenu: parkingi, zieleń przydomowa, miejsca publiczne; - bliskość konurbacji ostrawskiej. 	<ul style="list-style-type: none"> - deficyt mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych; - zaawansowany wiek budynków, szczególnie budynków zasobu gminnego; - wzrost zapotrzebowania na mieszkania komunalne i socjalne oraz niskie możliwości zaspokojenia potrzeb; - wysokie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe; - brak informacji o wolnych terenach budowlanych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe; - odpływ ludzi młodych; - słaba siła nabywczą pieniądza – dochody mieszkańców są zróżnicowane ale większość zarabia poniżej średniej wyliczonej dla województwa śląskiego; - zaległości z tytułu opłat za mieszkania; - ograniczenia w przyznawaniu kredytów mieszkaniowych.
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie roli sektora mieszkaniowego miasta; - zwiększenie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych Miasta; - zainteresowanie inwestorów terenami miasta, napływ firm deweloperskich; - dostępność środków zewnętrznych na budowę nowych budynków oraz termomodernizację już istniejących; - partnerstwo różnych podmiotów przy realizacji zadań z zakresu polityki mieszkaniowej; - duży regionalny rynek pracy i dobre skomunikowanie z aglomeracją śląską oraz ostrawską. 	<ul style="list-style-type: none"> - kryzys gospodarczy; - zanieczyszczenia powietrza i utrata atrakcyjności ze względu na klimat; - niskie tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w stosunku do wzrastających potrzeb, szczególnie brakuje mieszkań komunalnych; - niskie ceny nieruchomości w gminach ościennych i odpływ ludzi na wieś; - starzenie się społeczeństwa; - pokrętne i niejasne przepisy prawa dotyczące gospodarki nieruchomościami; - częste zmiany w programach wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym czynszowych.

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 23. Analiza SWOT w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych.

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> - czytelne zasady polityki mieszkaniowej; - jasna polityka najmu, ściśle określone warunki; - zreformowanie systemu zarządzania najmem, wzrost wpływu z tytułu najmu lokali mieszkalnych; - jasne kryteria zamiany mieszkań; 	<ul style="list-style-type: none"> - zły stan techniczny zasobu socjalnego; - mieszkania o niskim standardzie; - duże nakłady na utrzymanie zasobu w niepogorszonej formie technicznej; - wzrastające koszty zarządzania zasobem

- czytelne określenie priorytetów remontowych; - wyznaczenie zasobu lokali socjalnych.	komunalnym celem utrzymania odpowiedniego standardu.
Szanse	Zagrożenia
- pozyskiwanie środków zewnętrznych na modernizację zasobu mieszkaniowego; - wprowadzenie nowych regulacji, które będą promować mieszkańców podejmujących trud inwestycyjny.	- rosnąca liczba osób oczekujących na lokale komunalne i socjalne; - rosnące koszty pozyskiwania lokali dla celów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców miasta; - zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej.

Źródło: opracowanie własne.

Rozdział X - Założenia polityki mieszkaniowej Rybnika.

1. Założenia polityki mieszkaniowej.

Głównym założeniem polityki mieszkaniowej jest stworzenie odpowiednich form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rybniczian. Precyzując powyższe założenie misją Rybnika w zakresie polityki mieszkaniowej jest:

poprawa warunków mieszkaniowych rybniczian poprzez stworzenie przyjaznych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i działalności remontowo - modernizacyjnej.

Rybnik jest właścicielem niespełna 10% wszystkich zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Miasta, w skład którego wchodzi mieszkania komunalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe, brakuje natomiast mieszkań specjalnych dostosowanych do potrzeb seniorów.

Rybnicki zasób mieszkaniowy cechuje zła struktura, dlatego należy podjąć zamierzenia inwestycyjne zmierzające do zwiększenia ilości lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego wykorzystując formy wsparcia budowy nowych mieszkań z dotacji udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego lub przez podjęcie współpracy z innymi właścicielami zasobów mieszkaniowych, głównie ze wspólnotami mieszkaniowymi i spółdzielniami mieszkaniowymi.

Polityka mieszkaniowa Rybnika określa wizję mieszkalnictwa opartą na nowoczesnych, jasnych i stabilnych formach zarządzania zasobami mieszkaniowymi oraz na stworzeniu stabilnych i konkurencyjnych warunków rozwoju prywatnych zasobów mieszkaniowych.

2. Potencjalne kierunki rozwoju.

Diagnoza dokonana na potrzeby niniejszego dokumentu wskazuje, że potrzeby mieszkaniowe rybniczian nie są w pełni zaspokajane i istnieje pilna potrzeba podejmowania działań zmierzających do budowy nowych lokali mieszkalnych. Działania związane z rozwiązaniem tego problemu i zapewnieniu odpowiedniej bazy mieszkaniowej są istotnym elementem, wymagającym starań, przyczyniających się do poprawy warunków i jakości życia mieszkańców.

Zgodnie z założeniami *Polityki społecznej Miasta Rybnika 2023+* określono 3 pola strategiczne:

1. Rybnik nowoczesnym, atrakcyjnym i przyjaznym miejscem do życia i rozwoju.
2. Wysoki potencjał rozwojowy Miasta pod względem mieszkalnictwa:
 - a) rozwój budownictwa mieszkaniowego: mieszkania specjalne, komunalne i socjalne przy jednoczesnym uwzględnieniu niezbędnej infrastruktury społecznej;
 - b) efektywne wykorzystanie zasobu posiadanych mieszkań;
3. Miasto o wysokim stopniu integracji przestrzennej i społecznej.

Fundamentalne znaczenie dla właściwego realizowania polityki mieszkaniowej Rybnika mają również cele horyzontalne, które postrzegać należy w dłuższej perspektywie czasu. Niniejsze zadania mają na celu racjonalizowanie polityki mieszkaniowej oraz wspieranie działań sprzyjających jej rozwojowi.

Rozdział XI – Misja polityki mieszkaniowej, cele, działania i sposoby monitorowania.

Na etapie przygotowania dokumentu *Polityka mieszkaniowa Miasta Rybnika 2023+* skoncentrowano się głównie na zasobie komunalnym Rybnika, dokonując jego oceny pod względem standardu technicznego oraz liczby lokali wchodzących w skład zasobu komunalnego. W następnej kolejności, na przestrzeni najbliższych kilkunastu miesięcy, zostaną opracowane szczegółowe programy wpływające na zmianę sytuacji mieszkaniowej w Rybniku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Opracowany zostanie m.in.

- a) Rybnicki program zamiany mieszkań.
- b) Program budowy mieszkań o specjalnym przeznaczeniu.
- c) Program określający warunki wejścia na rynek rybnicki Towarzystw Budownictwa Społecznego.
- d) Program inicjujący kooperatywy mieszkaniowe na terenie Rybnika.

Istotą opracowanej Polityki mieszkaniowej Miasta Rybnik 2023+ jest określenie długofalowej wizji rozwoju Rybnika pod względem społecznym i mieszkaniowym, aby Miasto stało się miejscem przyjaznym dla mieszkańców oferującym wysoką jakość życia mieszkańcom niezależnie od wieku czy statusu materialnego oraz miejscem atrakcyjnym dla przedsiębiorców, zamierzających prowadzić biznes na terenie miasta.

Rybnik musi być miastem spójnym społecznie, ekonomicznie i przestrzennie aby sprostać stawianym mu oczekiwaniom.

Jednym z podstawowych celów jest dbanie o konkurencyjność Rybnika w skali mikroekonomicznej, makroekonomicznej i transgranicznej, głównie ze względu na usytuowanie na terenie konurbacji śląskiej i w niedalekiej odległości od konurbacji ostrawskiej. Aby móc rywalizować z sąsiadującymi ośrodkami miejskim, znajdującymi się na podobnym poziomie społeczno-ekonomicznym władze Rybnika muszą podjąć zdecydowane kroki i prowadzić politykę w sposób zrównoważony i zorganizowany. Działania muszą być nastawione na poprawę atrakcyjności miasta, co przyczyni się w efekcie do rozwoju i wypracowania wysokiej pozycji wśród miast na prawach powiatu położonych na terenie Górnego Śląska.

1. Misja i cele prowadzenia polityki mieszkaniowej.

Polityka mieszkaniowa ma wspomóc wypracowanie instrumentów doprowadzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rybniczian, którzy w sposób samodzielny nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Należy mieć wówczas na uwadze, że każdemu człowiekowi przysługuje prawo do zamieszkiwania, ale prawo to nie daje przyzwolenia na postawę roszczeniową wobec gminy, nieopartą indywidualnym wysiłkiem w dążeniu do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Misja polityki mieszkaniowej Rybnika:

POPRAWA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH RYBNICZAN POPRZECZ STWORZENIE PRZYJAZNYCH WARUNKÓW DLA ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I DZIAŁALNOŚCI REMONTOWO - MODERNIZACYJNEJ.

Podstawą dla efektywnej realizacji polityki mieszkaniowej Rybnika jest, dzięki zastosowaniu odpowiednich instrumentów systemowych i porządkujących, stworzenie warunków rynkowych, przestrzennych, organizacyjnych, sprzyjających modernizacji i remontom oraz rozwojowi nowego budownictwa szczególnie w centralnych częściach Rybnika.

Dla realizacji Misji przyjęto pięć celów strategicznych:

Cel strategiczny I

STWORZENIE WARUNKÓW DLA PRZYROSTU NOWYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

Odpowiednie przygotowanie gruntów pod zabudowę mieszkaniową jest jednym z podstawowych warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Rybniku. Miasto tworzy warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego przez uchwalanie planów zagospodarowania przestrzennego, upraszczanie procedur administracyjnych, przygotowywanie do sprzedaży gruntów należących do gminy i uzbrajanie terenów.

Kierunki rozwoju budownictwa mieszkalnego oraz wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy mieszkaniowej Rybnik określa w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium jest dokumentem kierunkowym i realizowanym perspektywnie.

W ramach celu strategicznego I należy podjąć następujące działania:

- a) stworzenie korzystnych warunków do inwestowania w Rybniku: opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; racjonalne wykorzystywanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i uzbrojenia; wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.
- b) stworzenie systemu monitorowania i udostępniania nieruchomości: stworzenie oferty gruntów gminnych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne; dotarcie z ofertą „przygotowanych” nieruchomości do potencjalnych inwestorów.

Cel strategiczny II

MIASTO PRZYJAZNE LOKATOROM. RACJONALNE GOSPODAROWANIE ZASOBEM GMINY.

Punktem odniesienia dla tworzenia polityki mieszkaniowej Rybnika powinien być szeroko rozumiany zrównoważony rozwój Miasta. Myślenie o polityce mieszkaniowej w kontekście wspierania różnorodności społecznej i wzmocnienia lokalowej społeczności wpisuje się w główny nurt II celu strategicznego. Aby myśleć o zróżnicowanej społeczności lokalnej należy tworzyć zróżnicowane pod tym względem osiedla. W tym wypadku należy skupić się na kilku najważniejszych aspektach zrównoważonego osiedla, np. oszczędność energii; redukcja dwutlenku węgla i innych gazów cieplarnianych; oszczędność wody; wysoka jakość materiałów budowlanych; łatwy dostęp do usług, handlu i instytucji; dostępność mieszkań dla odbiorców o zróżnicowanych potrzebach i możliwościach finansowych.

Zadania własne miasta w zakresie mieszkalnictwa wynikają z obowiązujących przepisów prawnych: prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli; zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej; zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego; wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego.

Działania podejmowane w odniesieniu do zasobów mieszkaniowych miasta przy efektywnym jego zarządzaniu powinny opierać się na:

1. Intensyfikacji działań na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych najemców – dostarczanie odpowiedniej liczby lokali komunalnych, socjalnych, zamiennych, wspomaganych poprzez:
 - ✓ budowę i pozyskiwanie lokali komunalnych, wspomaganych;
 - ✓ budowę i pozyskiwanie lokali socjalnych;
 - ✓ adaptację budynków dla potrzeb mieszkaniowych;
 - ✓ zmianę funkcji posiadanych lokali użytkowych, które nie są wynajmowane i ich adaptacja na lokale mieszkalne;

- ✓ weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy;
 - ✓ promowanie zmian w ramach zasobu, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny jak i sytuacji materialnej.
2. Poprawie standardu zasobu mieszkaniowego.
- a) nowe zasady remontowe
 - ✓ ustalenie listy budynków, które należy w pierwszej kolejności remontować;
 - ✓ zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego;
 - ✓ wymianie starych nieekologicznych źródeł ciepła na efektywniejsze, celem ograniczenia niskiej emisji i walki ze smogiem;
 - b) ekonomizacja polityki czynszowej
 - ✓ stopniowe urealnianie poziomu czynszu w zasobach komunalnych, tak aby pokrywał koszty utrzymania zasobu oraz niezbędne nakłady na remonty;
 - c) modernizacja zasobu komunalnego
 - ✓ poprawa standardu technicznego, funkcjonalnego i ekologicznego osiedli, w tym wymiana źródeł ciepła (podłączenie do ciepłowni) – ograniczenie niskiej emisji;
 - ✓ ożywienie gospodarczo-ekonomiczne obszarów mieszkaniowych;
 - ✓ przeciwdziałanie marginalizacji i ograniczanie zjawisk patologii społecznych;
 - ✓ renowacja zabudowy, poprawa ład przestrzennego i estetyki miasta;
 - d) nowe zasady prywatyzacji części zasobu mieszkaniowego miasta.
3. Pomocy polegającej na wspieraniu mieszkańców w działaniach zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Rybnik będzie podejmował działania w celu wspierania mieszkańców w utrzymaniu lokalu mieszkalnego, głównie poprzez:

- dodatki mieszkaniowe;
- zasiłki celowe w ramach pomocy społecznej;
- wprowadzenie monitorowania systemu efektywności udzielania pomocy mieszkańcom;

Miasto będzie podejmowało działania zmierzające do udzielenia pomocy mieszkańcom w formie doraźnej przez zaproponowanie tymczasowego schronienia w placówkach dla osób bezdomnych: noclegownie, schroniska, domy dla bezdomnych. Adresatami tej formy pomocy będą osoby znajdujące się w trudnej sytuacji, pozbawione schronienia.

4. Promowanie kooperatyw mieszkaniowych.

Metoda tworzenia domów i osiedli przez osoby współdziałające ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Kooperanci ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości, w szczególności dokonują przydziału lokali mieszkalnych oraz wyodrębnienia części wspólnych, a następnie wspólnie decydują o finansowaniu i przebiegu procesu inwestycyjnego. Kooperatywy pozwalają kształtować przestrzeń budynku zgodnie z potrzebami mieszkańców, ponadto mieszkańcy mogą kształtować otoczenie swojego budynku – zaplanować zieleń, place zabaw, altany, czy miejsce do uprawiania sportu w sposób im odpowiadający.

Tego typu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przez mieszkańców przyjęło się i funkcjonuje na terenie Wrocławia, dlatego warto przenieść sprawdzone i innowacyjne działania na teren Rybnika.

Cel strategiczny III

ZWIĘKSZENIE LICZBY POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH.

Rybnik posiada zaledwie kilka pomieszczeń tymczasowych zlokalizowanych na terenie Miasta, które nie są w stanie zaspokoić wszystkich potrzeb osób. Oprócz zwiększenia zasobu pomieszczeń

tymczasowych należy opracować jasne i czytelne zasady korzystania z ww. lokali, aby nie dochodziło do patologicznych sytuacji.

Cel strategiczny IV

BUDOWA MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH.

Wypracowanie programu polegającego na utworzeniu na terenie Rybnika mieszkań wspomaganych przy jednoczesnym oszacowaniu realnego zapotrzebowania na tego typu lokale. Do przedmiotowych mieszkań zalicza się: a) mieszkania treningowe; b) mieszkania chronione; c) mieszkania readaptacyjne.

W ramach **celu strategicznego IV** Rybnik podejmie się budowy mieszkań przeznaczonych dla seniorów, ponieważ obecnie miasto nie dysponuje mieszkaniem, które byłoby dostosowane dla osób z dysfunkcjami wieku senioralnego. Jedynym rozwiązaniem jest budowa mieszkań, wyposażonych w odpowiednie zaplecze socjalno-bytowe zapewniające tworzenie środowiska samopomocy dla seniorów. Miasto będzie również dążyć do przystosowania mieszkań znajdujących się z zasobie do potrzeb rybnickich seniorów, aby nie dochodziło do ich marginalizacji. Seniorzy stanowią grupę społeczną, która mimo stałych dochodów jest marginalizowana i dyskryminowana, ponieważ nie może zaspokoić własnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego oczekują pomocy od władz samorządowych. Zasadniczym problemem jest brak mieszkań wspomaganych, które Rybnik mógłby oferować swoim starszym mieszkańcom.

Pilną potrzebą jest również wprowadzenie w mieszkaniach komunalnych ułatwień dla starszych mieszkańców, przez usuwanie barier architektonicznych w lokalach mieszkalnych np. progi, wąskie otwory drzwiowe, duże powierzchnie mieszkań, brak wind, itp.

Cel strategiczny V

ZACIEŚNIENIE WSPÓŁPRACY ZE SPÓŁDZIELNIAMI MIESZKANIOWYMI.

Opracowanie zasad współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi. Organizowanie spotkań celem ustalania kierunków działań i dalszego rozwoju aby były to działania jak najbardziej zorganizowane i wzajemnie się uzupełniające. Ponadto nawiązywanie współpracy ze wszystkimi jednostkami mieszkaniowymi działającymi na terenie miasta, co przyniesie wymierne efekty, gdyż będzie dochodzić do wymiany doświadczeń i ustalania kierunków działań.

2. Sposoby monitorowania polityki mieszkaniowej Miasta.

Monitorowanie rezultatów i działań polityki mieszkaniowej przyczyni się do formułowania propozycji zmiany celów i zadań przy kolejnych aktualizacjach programu. Przegląd wykonywanych zadań w zakresie nowej polityki mieszkaniowej obejmuje:

- a) rejestrowanie rezultatów realizacji polityki zgodnie ze stworzonymi na ich potrzeby programami gospodarki mieszkaniowej gminy;
- b) rejestrowanie i analizowanie zachodzących procesów społecznych, gospodarczych i przestrzennych na terenie Rybnika;
- c) obserwację zewnętrznych uwarunkowań realizacji polityki mieszkaniowej przy uwzględnieniu zmian kierunków polityki Państwa.

Public relation polityki mieszkaniowej ma być skierowany do szerokiego grona odbiorców oraz do beneficjentów programów, przez różne źródła komunikacji:

- a) spotkania;
- b) informacje zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta i jednostek odpowiedzialnych za realizowanie polityki mieszkaniowej;
- c) aktywizacja polityki informatyzacyjnej z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej;
- d) artykuły w prasie lokalnej;
- e) reklamy;
- f) audycje radiowe i telewizyjne przy współpracy z lokalnymi i regionalnymi nadawcami.

Rozdział XII - Wnioski i rekomendacje.

1. Rekomendacje w sprawie Polityki mieszkaniowej Rybnika.

Polityka mieszkaniowa Miasta Rybnika 2023+ przedstawia stan aktualny, diagnozę i możliwości rozwoju, a także misję i wizję w zakresie kształtowania warunków gospodarki mieszkaniowej.

1. Miasto jest właścicielem niespełna 10% zasobów mieszkaniowych, dlatego konieczne jest wypracowanie nowych zasad i standardów polityki mieszkaniowej, reagującej na zachowania rynku i wychodzącej naprzeciw oczekiwaniom rybniczian. Rybnicka baza mieszkaniowa nie może sprostać oczekiwaniom osób ubiegających się o pozyskanie samodzielnego lokalu mieszkalnego. Z roku na rok zwiększa się liczba wniosków o przydział lokalu komunalnego, a na terenie miasta nie są podejmowane działania aby przeciwdziałać problemowi.

Rybnik boryka się z problemem niewystarczającej ilości mieszkań komunalnych oraz mieszkań wspomaganych, dlatego muszą zostać podjęte działania, zmierzające do zwiększenia ilości lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

Wniosek 1: polityka mieszkaniowa opierać się będzie na określeniu długofalowej wizji Rybnika, której podstawowym założeniem będzie zwiększenie zasobu mieszkaniowego przy jednoczesnym prowadzeniu prywatyzacji mieszkań komunalnych, zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Po przeanalizowaniu danych zawartych w niniejszym dokumencie założono, że zasób mieszkaniowy Rybnika powinien liczyć około 6000 mieszkań. Władze samorządowe powinny podjąć działania zmierzające do osiągnięcia założonej ilości lokali mieszkalnych.

Wniosek 2: w Rybniku brakuje mieszkań dostosowanych do wymagań wieku senioralnego, jedynym rozwiązaniem jest budowa mieszkań przystosowanych do dysfunkcji seniorów, wyposażonych w odpowiednie zaplecze socjalno-bytowe zapewniające stworzenie środowiska samopomocy dla osób starszych. Należy także opracować program dotyczący warunków korzystania i przyznawania mieszkań wspomaganych.

Rekomendacja: systematyczne zwiększanie zasobu mieszkaniowego Rybnika, przez budowę nowych lokali mieszkalnych lub pozyskiwanie lokali mieszkalnych do remontu.

Rekomendacja priorytetowa: budowa mieszkań wspomaganych.

2. W Rybniku brakuje lokali socjalnych. Aktualnie lokale socjalne najczęściej są rozmieszczone w budynkach oznaczonych jako budynki socjalne, rzadko zdarza się aby mieszkanie socjalne zostało zlokalizowane w budynku, w którym większość mieszkań stanowią mieszkania komunalne.

Wniosek 1: maksymalne rozproszenie lokali socjalnych, które zostaną rozlokowane w różnych częściach Rybnika, za wyjątkiem ścisłego centrum. Należy ograniczyć w maksymalnym stopniu tworzenie „enklaw” lokali socjalnych (gett), ponieważ takie skupiska osób trudnych działają demoralizująco na innych najemców i dochodzi do powielania negatywnych wzorców.

Wniosek 2: opracować pilotażowy program polegający na wydzieleniu kilkunastu mieszkań socjalnych w budynkach, gdzie zlokalizowane są tylko lokale komunalne.

Rekomendacja 1: unikanie tworzenia tzw. gett socjalnych, np. ul. Ogrodowskiego.

Rekomendacja 2: opracowanie nowej polityki dotyczącej lokali socjalnych i zwiększenie zasobu przez wydzielenie lokali socjalnych w budynkach z licznymi mieszkaniami komunalnymi.

3. Stan techniczny budynków jest ściśle sprzężony z ich strukturą wiekową. Zdecydowana większość budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta wymaga remontów. Budynki w najgorszym stanie technicznym nie będą remontowane, docelowo planuje się przeprowadzenie ich rozbiórkę. Pozostałe obiekty wymagają remontu, w tym około 150 budynków wymaga

przeprowadzenia remontu bieżącego, a około 70 budynków wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego.

Dla planowania remontów kluczowe jest skategoryzowanie wszystkich budynków, znajdujących się w zasobie miasta i dla każdej kategorii określenie odmiennej polityki remontowej – od zaniechania remontów w przypadku budynków w najgorszym stanie technicznym, poprzez remonty bieżące aż po remonty kapitalne. Racjonalna polityka remontowa pozwoli na rozsądną alokację środków finansowych przy stałym ich deficycie.

Wniosek 1: zgodnie z Programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Rybnika na lata 2014-2018 plan remontów zasobu mieszkaniowych Miasta obejmował ogólne informacje w sprawie remontów. Nie zostały opracowane szczegółowe programy remontowe, dlatego prace remontowo-budowlane mają na celu jedynie doraźną poprawę materii budynku.

Niewiele inicjatyw związanych z ograniczeniem niskiej emisji.

Wniosek 2: na przestrzeni kilku najbliższych miesięcy (maksymalnie roku), należy wszystkie budynki zasobu spisać i skategoryzować w pięć grup określających ich stan techniczny. Następnie na podstawie przypisania do konkretnej kategorii zostanie opracowany plan remontów właściwy dla każdej grupy. Jasno określać zakres remontu, co będzie stanowić podstawę do uzasadnienia przeprowadzenia remontów i opracowania harmonogramu ich realizacji uwzględniając rozkwaterowanie, opracowanie kompletnej dokumentacji na wykonanie remontu, itp.

Rekomendacja 1: ustalenie 5 kategorii budynków uwzględniających stan techniczny poszczególnych budynków i zaszeregowanie ich do poszczególnych grup.

Rekomendacja 2: opracowanie programu polityki remontowej zasobów mieszkaniowych miasta i aktywna realizacja przyjętej polityki.

Rekomendacja 3: konieczna coroczna ocena efektywności wprowadzonych programów; rezygnacja z programów polegających na modernizacji klatek schodowych oraz remontu elewacji.

Rekomendacja priorytetowa 1: modernizacja systemów centralnego ogrzewania w budynkach zasobu mieszkaniowego miasta na systemy ekologiczne, np. wymiana starych nieekologicznych źródeł ciepła na bardziej ekologiczne.

Rekomendacja priorytetowa 2: zmiana uchwały Rady Miasta Rybnika nr 575/XXXIX/2013 z dnia 23 października 2013 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2014-2018.

4. Na terenie Rybnika jest kilkanaście budynków wielorodzinnych, które zostały zlokalizowane na działkach niespełniających cech działki budowlanej zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami. W zdecydowanej większości ww. budynki wytyczone zostały po obrysie i aktualnie stanowią własność wspólnot mieszkaniowych, które nie podejmują prób przejęcia części sąsiedniej działki gminnej, na której zlokalizowana jest infrastruktura towarzysząca budynkowi i faktycznie wykorzystywana jest przez członków wspólnoty.

Wniosek: ustalić jasne zasady zarządzania terenami zagospodarowanymi pod infrastrukturę przy budynkach wielorodzinnych stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych i wydzielać część gminnej działki i przenosić jej własność na stan wspólnoty ewentualnie zawierając umowy dzierżawy/użyczenia z wspólnotą. W przypadku braku zainteresowania zawarciem umowy dzierżawy/użyczenia, Prezydent Miasta będzie musiał rozważyć możliwość dochodzenia należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gminnej. Takie działanie pozwoli ograniczyć koszty ponoszone przez Rybnik, a związane z utrzymaniem terenów, które stanowią własność Miasta lecz faktycznie są wykorzystywane przez wspólnoty na użytek mieszkańców budynków, którymi zarządzają.

Rekomendacja priorytetowa: zawieranie stosownych umów (dzierżawy/użyczenia) ze wspólnotami na teren, na którym jest zlokalizowana infrastruktura, z której korzystają mieszkańcy budynku wytyczonego po obrysie.

5. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rybnika nr 528/2014 z dnia 14 października 2014 roku w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalono bazową stawkę czynszu najmu w wysokości 4,50 zł/m². Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa zasady podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

Rekomendacja: urealnić wysokość podstawowej stawki czynszu, a kwota uzyskana ponad dotychczasową wartość 4,50 zł/m² zostanie w całości wykorzystana na przeprowadzenie remontów budynków mieszkalnych Miasta; zostaną poczynione inwestycje mające na celu wymianę nieekologicznych źródeł ciepła w ramach projektu walki ze smogiem i ograniczenia niskiej emisji.

Rekomendacja priorytetowa: zweryfikować Zarządzenie Prezydenta Miasta Rybnika nr 82/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, wprowadzić nowe zasady związane z możliwością odpracowania należności z tytułu zaległości w zapłacie czynszu.

6. Duży problem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Rybnika stanowi kwestia uchylania się najemców od ponoszenia opłat czynszowych. Zaległości z tego tytułu osiągnęły na koniec 2016 roku ponad 27 mln zł. Miasto prowadzi politykę windykacyjną, która nie przynosi należytych rezultatów, dlatego podejmowane są inne działania zmierzające do większej ścigalności należności.

Wniosek: należy podjąć działania zmierzające do zmniejszenia wysokości zadłużenia najemców lokali mieszkalnych w tym celu powinien zostać opracowany program wspomagający zadłużonych najemców wyjść z zadłużenia. W przypadku uporczywego uchylania się przez najemców od ponoszenia opłat za najem lokalu mieszkalnego oraz biernej postawy najemcy, którego stale rosnąca zaległość z tytułu nieopłaconego czynszu wynosi, np. ponad 40000 zł, to takim najemcom powinna zostać narzucona przymusowa zamiana dotychczas zajmowanego mieszkania na mieszkanie mniejsze, po dokonanej zamianie może zostać umorzona część zadłużenia w wysokości do 40% a pozostała zostanie rozłożona na raty.

Rekomendacja 1: opracowanie kategorii 3 grup najemców o różnym poziomie zadłużenia i w stosunku do każdej grupy dłużników przygotowanie programu wyjścia z zadłużenia.

Rekomendacja 2: przyjęcie programu restrukturyzacji zadłużenia.

7. W Rybniku funkcjonuje polityka zamiany mieszkań, której zasady określa rozdział IX Uchwały Rady Miasta Rybnika nr 242/XV/2015 z dnia 19 listopada 2015 roku. Forma zamiany mieszkań jest rzadko stosowana przez najemców lokali komunalnych.

Rekomendacja: opracowanie nowych zasad związanych z zamianą mieszkań, które będą dostosowane do aktualnie obowiązującej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

8. Racjonalna polityka sprzedaży mieszkań zasobu komunalnego powinna opierać się na jasnych zasadach i określić budynki, które w pierwszej kolejności winny zostać całkowicie sprywatyzowane.

Rekomendacja: aktywna sprzedaż mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rekomendacja priorytetowa: podjęcie nowej uchwały w sprawie bezprzetargowej sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom oraz wysokości stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat.

9. Polityka ZGM-u w zakresie zarządzania nieruchomościami, wykwalifikowana kadra w tym liczne grono licencjonowanych zarządców nieruchomości daje gwarancję sprawnego wykorzystywania

do zadań polityki mieszkaniowej, jednak pojawiają się nieracjonalne działania, które muszą zostać zmienione, bo wynikają ze złych procedur działania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz braku odpowiednich programów.

Rekomendacja 1: nowe programy do obsługi zasobu mieszkaniowego; system identyfikujący lokatora przez podanie danych dotyczących najemcy, wymiaru czynszu i zadłużenia.

Rekomendacja 2: nowe procedury dla celów polepszenia ściągальności zaległości czynszowych.

2. Długookresowe konsekwencje związane z aktualną sytuacją społeczną, demograficzną i ekonomiczną – enumeratywne wyliczenie.

1. Starzenie się populacji rybniczian będzie prowadziło do wzrostu liczby najemców zasobów mieszkaniowych Miasta w zaawansowanym wieku, co z kolei będzie prowadziło do zmiany potrzeb w kierunku mieszkań bardziej komfortowych, wyposażonych (np. wyposażonych w windy) i zlokalizowanych blisko usług, które dla osób starszych mają pierwszorzędne znaczenie (np. sklepy oraz opieka zdrowotna) oraz w miejscach bezpiecznych i położonych z dala od zgiełku. Potrzeby te jednak mogą nie zostać zaspokojone, ponieważ zasób mieszkaniowy Miasta znajduje się najczęściej w budynkach starych, które nie są wyposażone w takie udogodnienia jak windy i najczęściej są zlokalizowane w centralnych częściach Miasta lub na jego obrzeżach.
2. Spadek siły nabywczej będzie dotyczył całej populacji, ale w przypadku części najemców, zamieszkujących w zasobach mieszkaniowych Miasta spadek ten będzie prowadził do pogarszania się zdolności do ponoszenia obciążeń z tytułu czynszów. Polityka czynszowa powinna iść w kierunku urealniania wysokości opłat z tytułu czynszu, ale może to doprowadzić do tzw. efektu nożyc czynszowych, tj. różnica między pożądanym poziomem czynszów a zdolnością najemców do ich ponoszenia. W efekcie może to doprowadzić do narastania zjawiska, z którym miasto już teraz się styka czyli rosnącym zadłużeniem z tytułu nieplacenia czynszów.
3. Wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych będzie prowadził do częstszego występowania zjawiska nadmetrażu w mieszkaniach znajdujących się w zasobie Miasta. W konsekwencji pojawią się trudności z zapewnieniem tym osobom odpowiednich lokali mieszkalnych na zamianę, ponieważ zasób mieszkaniowy Rybnika, to przede wszystkim mieszkania o relatywnie dość dużym metrażu.

Rozdział XIII - Propozycje projektów do realizacji w zakresie polityki mieszkaniowej.

Wynik przeprowadzonych analiz wskazują, że w Rybniku z jednej strony istnieje bogaty zasób mieszkań i budynków a z drugiej stan techniczny tych budynków powoduje, że wymagają one znacznych nakładów finansowych. W związku z powyższym należy skupić się na czterech projektach:

1. Projekt wsparcia mieszkalnictwa
2. Projekt remontowy i zapobieganie niskiej emisji
3. Projekt rewitalizacji
4. Projekt optymalizacji mieszkaniowej

Tabela 24. Projekt wsparcia mieszkalnictwa:

Tytuł projektu	Wsparcie rozwoju budownictwa mieszkaniowego: mieszkania komunalne, socjalne i wspomagane.
Okres realizacji	Projekt do realizacji w latach 2017-2023 oraz przedłużony na okres 2024-2030
Miejsce realizacji	działki inwestycyjne przeznaczone w mpzp pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne
Rola Urzędu Miasta	lider projektu w partnerstwie z BGK
Skrócony opis projektu - do kogo jest adresowany - cel projektu - działania podejmowane	<p>Adresat projektu: osoby/rodziny o niskich dochodach zainteresowane mieszkaniami komunalnymi.</p> <p>Cel projektu: - dostarczenie nowych mieszkań o relatywnie wysokim standardzie osobom/rodzinom o niskich dochodach; - budowa nowych mieszkań jest ważnym elementem ograniczenia spadku liczby mieszkańców.</p> <p>Główne działania: - wskazanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe; - uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.</p>
Partnerzy projektu	BGK udzielający dotacji do budowy nowego budynku
Oczekiwania	Liczba mieszkań oddanych do użytku: 30-50
Oczekiwane oddziaływanie projektu	- zwiększenie oferty atrakcyjnych mieszkań dla osób i rodzin o średnich dochodach; - ograniczenie depopulacji; - zwiększenie dochodów z czynszów.

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 25. Projekt remontowy i zapobieganie niskiej emisji.

Tytuł projektu	Program remontów i modernizacji budynków gminnych wraz z ograniczeniem niskiej emisji.
Okres realizacji	Projekt do realizacji w latach 2017-2023 oraz przedłużony na okres 2024-2030
Miejsce realizacji	budynki stanowiące zasób miasta
Rola Urzędu Miasta	lider projektu
Skrócony opis projektu - do kogo jest adresowany - cel projektu - działania podejmowane	<p>Adresat projektu: Budynki i mieszkania komunalne, znajdujące się w złym w stanie technicznym ze względu na wiek, dlatego wymagają remontów generalnych, z uwagi na relatywnie niskie czynsze oraz problemy z ich ściąganiem – brakuje pieniędzy na realizację programu remontowego. Remonty będą realizowane przez miasto na majątku komunalnym, co przyczyni się do podniesienia standardu mieszkań i budynków komunalnych.</p> <p>Modernizacja energetyczna budynków komunalnych wraz z wymianą wyposażenia na energooszczędne przez: ocieplenie obiektu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej; przebudowa systemów grzewczych przez zastosowanie rozwiązań ekologicznych.</p> <p>Cel projektu: - remont i modernizacja zasobu komunalnego Miasta.</p> <p>Główne działania: - program wymiany stolarki okiennej i drzwiowej; - program docieplenia i modernizacji dachów; - program modernizacji systemów grzewczych.</p>
Partnerzy projektu	- najemcy mieszkań komunalnych; - właściciele mieszkań / wspólnoty mieszkaniowe.
Oczekiwania	liczba budynków poddanych modernizacji w każdym roku około: 3-8 budynków.
Oczekiwane oddziaływanie projektu	- poprawa warunków życia osób użytkujących zasób mieszkaniowy Miasta; - poprawa wizualna Miasta; - zmniejszenie zużycia energii; - redukcja emisji gazów i pyłów.

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 26. Projekt rewitalizacji.

Tytuł projektu	Rewitalizacja.
Okres realizacji	Projekt do realizacji od 2017 roku
Miejsce realizacji	wybrane dzielnice Rybnika, m.in. Boguszowice.
Rola Urzędu Miasta	lider projektu
Skrócony opis projektu - do kogo jest adresowany - cel projektu - działania podejmowane	<p>Adresat projektu: - mieszkańcy wybranego do rewitalizacji osiedla.</p> <p>Cel projektu: - społeczne, architektoniczne i ekonomiczne przekształcenie wybranego obszaru (pobudzenie aktywności).</p> <p>Główne działania: - poprawa jakości życia i odtworzenie więzi społecznych; - ożywienie społeczne, wykształcenie zrębów społeczeństwa obywatelskiego; - nowoczesne zagospodarowanie terenów.</p>
Partnerzy projektu	- mieszkańcy wybranych dzielnic
Oczekiwania	- zrewitalizowane zostaną wybrane osiedla.

Oczekiwane oddziaływanie projektu	<ul style="list-style-type: none"> - poprawa estetyki budynków; - poprawa jakości życia mieszkańców rewitalizowanych dzielnic.
-----------------------------------	--

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 27. Program optymalizacji mieszkaniowej.

Tytuł projektu	Zintegrowany program zamiany mieszkań
Okres realizacji	Projekt do realizacji w latach 2017-2023 oraz przedłużony na okres 2024-2030
Miejsce realizacji	zasób komunalny
Rola Urzędu Miasta	lider projektu
Skrócony opis projektu - do kogo jest adresowany - cel projektu - działania podejmowane	Adresat projektu: - najemcy mieszkań komunalnych; - komórka zajmująca się zamianą mieszkań; Cel projektu: - optymalizacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców; - pomoc przy poprawie warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych; - redukcja liczby dłużników. Główne działania: - przyjmowanie zgłoszeń dotyczących zamiany lokali; - prowadzenie bazy lokali zgłoszonych do zamiany; - aktualizacja informacji;
Partnerzy projektu	- najemcy lokali komunalnych; - osoby oczekujące na przydział lokalu komunalnego.
Oczekiwania	aktywnie działająca forma zamiany lokali.
Oczekiwane oddziaływanie projektu	<ul style="list-style-type: none"> - poprawa jakości życia najemców; - lepsze wykorzystanie zasobu komunalnego.

Źródło: opracowanie własne.

Spis tabel

TABELA 1. LUDNOŚĆ RYBNIKA W LATACH 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.....	- 8 -
TABELA 2. PROGNOZA LICZBY LUDNOŚCI RYBNIKA W LATACH: 2015, 2020, 2025, 2030, 2040 ORAZ 2050.....	- 13 -
TABELA 3. INFORMACJE W SPRAWIE BUDŻETU RYBNIKA W LATACH: 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 ORAZ 2015.....	- 14 -
TABELA 4. DOCHODY (W ZŁ) I WYDATKI (W ZŁ) W DZIALE 700 – GOSPODARKA MIESZKANIOWA W LATACH: 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 ORAZ 2015.....	- 15 -
TABELA 5. LICZBA I KWOTY WYPŁACONYCH DODATKÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH: 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ORAZ 2016.....	- 15 -
TABELA 6. ZASOBY MIESZKANIOWE W WYBRANYCH MIASTACH ŚLĄSKA W 2015 ROKU.....	- 18 -
TABELA 7. BUDYNKI, W KTÓRYCH GMINA RYBNIK POSIADA LOKALE MIESZKALNE/UŻYTKOWE.....	- 20 -
TABELA 8. STRUKTURA ZASOBU MIESZKANIOWEGO RYBNIKA.....	- 21 -
TABELA 9. POWIERZCHNIA (W M ²) MIESZKAŃ ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA.....	- 21 -
TABELA 10. STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW ZASOBU MIESZKANIOWEGO RYBNIKA – USTALONY PRZEZ ZGM.....	- 23 -
TABELA 11. ZESTAWIENIE KOSZTÓW PRZEPROWADZONYCH REMONTÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.....	- 23 -
TABELA 12. ADRESY BUDYNKÓW WYTYCZONYCH PO OBRYSIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH.....	- 25 -
TABELA 13. LICZBA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA NA PRZESTRZENI OSTATNICH KILKUNASTU LAT.....	- 27 -
TABELA 14. ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE KOMUNALNE W ROKU 2014, 2015 ORAZ 2016.....	- 28 -
TABELA 15. KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO RYBNIKA W ROKU 2012, 2013, 2014, 2015 I 2016 (W ZŁ).....	- 35 -
TABELA 16. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYSOKOŚĆ CZYNSZU.....	- 36 -
TABELA 17. ZALEGŁOŚCI W OPŁACIE ZA CZYNSZ (NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W ZŁ).....	- 37 -
TABELA 18. DZIAŁANIA PODEJMOWANE W SPRAWIE ŚCIĄGANIA NIEOPŁACONYCH NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH.....	- 37 -
TABELA 19. ODPRACOWANE ZALEGŁOŚCI NA PRZESTRZENI LAT 2012-2016.....	- 39 -
TABELA 20. BUDYNKI, W KTÓRYCH UDZIAŁ MIASTA WYNOSI DO 50%.....	- 41 -
TABELA 21. WYSOKOŚĆ WSPARCIA (%) UDZIELANEGO PRZEZ BGK NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI.....	- 45 -
TABELA 22. ANALIZA SWOT W ZAKRESIE ROZWOJU MIESZKALNICTWA W RYBNIKU.....	- 47 -
TABELA 23. ANALIZA SWOT W ZAKRESIE ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH NAJUBOŻSZYCH.....	- 47 -
TABELA 24. PROJEKT WSPARCIA MIESZKALNICTWA:.....	- 58 -
TABELA 25. PROJEKT REMONTOWY I ZAPOBIEGANIE NISKIEJ EMISJI.....	- 59 -
TABELA 26. PROJEKT REWITALIZACJI.....	- 59 -
TABELA 27. PROGRAM OPTYMALIZACJI MIESZKANIOWEJ.....	- 60 -

Spis wykresów

WYKRES 1. STRUKTURA WIEKOWA MIESZKAŃCÓW RYBNIKA W LATACH 1997, 2002, 2007 ORAZ 2014.	9 -
WYKRES 2. PRZYROST NATURALNY W RYBNIKU NA TLE REGIONU I POLSKI W LATACH: 2013, 2014 I 2015.	10 -
WYKRES 3. RUCH NATURALNY W RYBNIKU W LATACH: 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015 ORAZ 2016.	11 -
WYKRES 4. STRUKTURA ZMIAN LICZBY MIESZKAŃCÓW RYBNIKA W LATACH: 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014 ORAZ 2015.	11 -
WYKRES 5. MIGRACJE RYBNICZAN Z UWZGLĘDNIENIEM WIEKU W LATACH: 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 ORAZ 2015.	12 -
WYKRES 6. POZIOM PRZECIĘTNYCH MIESIĘCZNYCH DOCHODÓW (W ZŁ) I WYDATKÓW (W ZŁ) NA 1 OSOBĘ W GOSPODARSTWACH DOMOWYCH ORAZ UDZIAŁ WYDATKÓW W LATACH: 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 ORAZ 2015.	12 -
WYKRES 7. PRZECIĘTNY MIESIĘCZNY DOCHÓD (W ZŁ) I WYDATKI (W ZŁ) NA 1 OSOBĘ W GOSPODARSTWACH DOMOWYCH ORAZ UDZIAŁ PRZECIĘTNYCH MIESIĘCZNYCH WYDATKÓW W DOCHODZIE WEDŁUG GRUP SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH W 2015 ROKU.	13 -
WYKRES 8. UDZIAŁ (%) POSZCZEGÓLNYCH GRUP WIEKOWYCH W OGÓLNEJ LICZBIE LUDNOŚCI.	14 -
WYKRES 9. LICZBA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ZLOKALIZOWANYCH NA TERENIE MIASTA RYBNIKA.	17 -
WYKRES 10. LICZBA MIESZKAŃ NA 1000 MIESZKAŃCÓW W WYBRANYCH MIASTACH W 2015 ROKU.	19 -
WYKRES 11. ZASÓB MIESZKANIOWY PRZY UWZGLĘDNIENIU FORM WŁASNOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU.	20 -
WYKRES 12. DANE DOTYCZĄCE LICZBY LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO RYBNIKA.	21 -
WYKRES 13. LATA W KTÓRYCH POWSTAŁY BUDYNKI MIESZKALNE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ RYBNIKA.	22 -
WYKRES 14. WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ W CENTRALNE OGRZEWANIE.	24 -
WYKRES 15. LICZBA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH (WYKUP MIESZKAŃ + SPRZEDAŻ PRZETARGOWA).	26 -
WYKRES 16. LICZBA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ODDANYCH DO UŻYTKU W RYBNIKU W KOLEJNYCH LATACH.	26 -
WYKRES 17. ILOŚĆ WPŁYWAJĄCYCH WYROKÓW Z PRAWEM DO LOKALU SOCJALNEGO I ICH REALIZACJA.	30 -
WYKRES 18. ILOŚĆ WNIOSKÓW POZOSTAŁYCH DO WYKONANIA.	30 -
WYKRES 19. LICZBA WYROKÓW SĄDOWYCH O EKSMISJĘ BEZ PRAWA DO LOKALU.	31 -
WYKRES 20. % OSÓB W WIEKU POPRODUKCYJNYM W OGÓLNEJ LICZBIE RYBNICZAN NA PRZESTRZENI LATA 2015-2030.	33 -
WYKRES 21. WYSOKOŚĆ STAWEK CZYNISZU LOKALI MIESZKALNYCH W WYBRANYCH MIASTACH NA PRAWACH POWIATU.	37 -

Spis fotografii

ZDJĘCIE 1. BUDYNEK SOCJALNY PRZY UL. JANIEGO 57.	- 31 -
ZDJĘCIE 2. BUDYNKI SOCJALNE PRZY UL. OGRODOWSKIEGO.	- 32 -
ZDJĘCIE 3. BUDYNKI SOCJALNE PRZY UL. WOLNEJ.....	- 32 -
ZDJĘCIE 4. BUDYNKI SOCJALNE PRZY UL. SŁONECZNEJ.	- 32 -
ZDJĘCIE 5. BUDYNKI SOCJALNE PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ.....	- 33 -