

Or.0050.586.2019
(2019-129111)

**ZARZĄDZENIE 586/2019
PREZYDENTA MIASTA RYBNIKA
z dnia 8 października 2019**

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

Na podstawie:

- art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.),
- uchwały nr 767/LV/2010 Rady Miasta Rybnika z dnia 29 września 2010 r. w sprawie: szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji, zmienionej uchwałą nr 138/XI/2015 dnia 18 czerwca 2015 r.,

zarządzam, co następuje:

§ 1.

1. Przeprowadzić konsultacje z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, zwanymi dalej „Podmiotami”.
2. Przedmiotem konsultacji jest projekt uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023.
3. Konsultacje przeprowadza się w celu poznania opinii na temat tejże uchwały.

§ 2.

Określa się:

- 1) termin rozpoczęcia konsultacji na dzień: 09.10.2019 r.
- 2) termin zakończenia konsultacji na dzień: 16.10.2019 r.

§ 3.

Konsultacje przeprowadza się poprzez zamieszczenie projektu uchwały w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rybnika (bip.um.rybnik.eu), zakładka Organizacje pozarządowe.

§ 4.

Za przygotowanie i przeprowadzenie konsultacji odpowiada Wydział Spraw Mieszkaniowych.

§ 5.

Opinie należy składać mailowo na adres Wydziału Spraw Mieszkaniowych: mieszkaniowy@um.rybnik.pl, w terminie określonym w § 2, według wzoru określonego w załączniku do niniejszego Zarządzenia.

§ 6.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Kuczeru

nazwa podmiotu

telefon, e-mail

Opinia dotycząca projektu uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no margins, text, or other markings on the page.

(pieczęć podmiotu i podpis osoby/osób uprawnionej/-ych do reprezentowania podmiotu)

UZASADNIENIE

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z nowelizacją ww. ustawy, której zmiany weszły w życie dnia 21 kwietnia 2019 r. istnieje konieczność dostosowania zapisów Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2019 – 2023 przyjętego Uchwałą Nr 37/IV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24.01.2019 r. do nowych przepisów. W związku z czym zachodzi konieczność podjęcia przedmiotowej uchwały.

Projekt

z dnia 3 października 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2019 r., poz. 1182 ze zm.)

na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej,

**Rada Miasta Rybnika
uchwala:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Rybnik;
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy i zasób pomieszczeń tymczasowych Gminy w rozumieniu art. 25a ustawy;
- 4) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Rybnika;
- 5) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy;
- 6) ZGM – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – jednostkę budżetową Miasta Rybnika.

Rozdział 2.

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

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

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

Prognoza na koniec roku:	2019	2020	2021	2022	2023
Ilość lokali mieszkalnych w tym :	4 590	4 519	4 448	4 377	4 306
Ilość pomieszczeń tymczasowych	10	11	12	13	14

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

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

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

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

- 1) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;
- 2) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych;
- 3) pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali poprzez ich zakup, dzierżawę, najem lub zamianę od właścicieli lub spółdzielni mieszkaniowych;
- 4) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 5) przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 6) realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z podmiotami zewnętrznymi;

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

- 1) remont i przebudowę budynków mieszkalnych przy ul. Gen. Andersa 15, ul. Gen. Andersa 30 oraz przy ul. Cmentarnej 15, w wyniku których powstanie łącznie 28 lokali;
- 2) budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kadłubka z 8 lokalami;
- 3) budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kolejowej z 32 lokalami;
- 4) budowę budynku senioralnego przy ul. 3 Maja z lokalami przeznaczonymi dla osób w podeszłym wieku (przewidywana liczba: 19) oraz mieszkaniami chronionymi przeznaczonymi dla osób, które ze względu na wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu (przewidywana liczba: 40);
- 5) budowę budynku przy ul. Hallera z 80 mieszkaniami komunalnymi oraz lokalami usługowymi usytuowanymi na parterze.

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

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

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

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

- 1) **stan techniczny zły** - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują tak duże zniszczenia lub (i) ubytki, że nie pozwalają na dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego o bardzo dużym rozmiarze lub rozebranie obiektu (zużycie od 71% do 100%);
- 2) **stan techniczny nieodpowiedni** - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania. Cechy i własności wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego, czyli remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego (zużycie od 51% do 70%);
- 3) **stan techniczny średni** - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego (zużycie od 31% do 50%);
- 4) **stan techniczny zadowalający** - element obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywany jest należycie. Celowym jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących,

w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów obiektu budowlanego, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym (zużycie od 16% do 30%);

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

2. Stan techniczny budynków w zasobie przedstawia się następująco :

Ocena stanu technicznego				
Zły	Nieodpowiedni	Średni	Zadowolający	Dobry
5%	15%	51%	19%	10%

3. Stan techniczny budynków w zasobie można określić, jako niezadowolający. Duża część budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych, które powstrzymałby proces dekapitalizacji. Stan niektórych budynków wymaga tak znacznych nakładów iż przewiduje się ich wyłączenie z eksploatacji.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

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

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

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

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

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

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

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

wykazując tendencję spadkową.

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

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

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

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

1) remont:

- a) opracowanie dokumentacji technicznej;
- b) pozyskanie dofinansowania;
- c) wykwaterowanie lokatorów;
- d) przeprowadzenie generalnego remontu;
- e) ponowne zasiedlenie budynku;

2) wyłączenie budynku z eksploatacji:

- a) opracowanie dokumentacji technicznej;
- b) wykwaterowanie lokatorów;
- c) podjęcie próby sprzedaży nieruchomości;
- d) rozbiórka budynku po dwóch bezskutecznych próbach sprzedaży nieruchomości;
- e) budowa nowego budynku w miejscu budynku rozebranego.

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

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

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

2. Zakłada się, realizowanie prac remontowych :

- 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa;
- 2) dostosowania zasobu do wymogów prawa;
- 3) przeprowadzanie modernizacji energetycznej przez: ocieplenie przegród budowlanych (ściany, dachy, podłogi), wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, oraz przebudowę systemów grzewczych przez zastosowanie ekologicznych systemów grzewczych w następujących latach i w zakresie:

SPECYFIKACJA	Planowana realizacja potrzeb remontowych ilość budynków oraz ich koszt					
	2019	2020	2021	2022	2023	RAZEM 2019-2023
Remonty dachów	Ilość budynków: 14 Koszt: 1 160 000	Ilość budynków: 7 Koszt: 1 200 000	Ilość budynków: 7 Koszt: 1 100 000	Ilość budynków: 6 Koszt: 1 000 000	Ilość budynków: 6 Koszt: 1 000 000	Ilość budynków: 40 Koszt: 5 460 000
Remonty mieszkań do zasiedlenia oraz części wspólnych	10 mieszkań, 10 budynków-klatki schodowe Koszt: 1 920 000	8 mieszkań, 8 budynków-klatki schodowe Koszt: 1 500 000	8 mieszkań, 8 budynków-klatki schodowe Koszt: 1 500 000	8 mieszkań, 8 budynków-klatki schodowe Koszt: 1 500 000	8 mieszkań, 8 budynków-klatki schodowe Koszt: 1 500 000	Ilość mieszkań: 42 Ilość budynków: 42 (klatki schodowe) Koszt: 7 920 000
Remonty chodników i utrzymanie zieleni	2 budynki Koszt: 570 000	1 budynek Koszt: 570 000	1 budynek Koszt: 570 000	1 budynek Koszt: 570 000	1 budynek Koszt: 570 000	6 budynków Koszt: 2 850 000
Remonty pozostałe	Koszt: 1 551 000	Koszt: 1 600 000	Koszt: 1 700 000	Koszt: 1 700 000	Koszt: 1 700 000	Koszt: 8 251 000
Razem poszczególnie lata:	Ilość budynków: 26 Ilość mieszkań: 10 Koszt: 5 201 000	Ilość budynków: 16 Ilość mieszkań: 8 Koszt: 4 870 000	Ilość budynków: 16 Ilość mieszkań: 8 Koszt: 4 870 000	Ilość budynków: 15 Ilość mieszkań: 8 Koszt: 4 770 000	Ilość budynków: 15 Ilość mieszkań: 8 Koszt: 4 770 000	Ilość budynków: 88 Ilość mieszkań: 42 Koszt: 24 481 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach	150	150	70	50	50

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

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

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

3. Stawki czynszu lokalu określa Prezydent Miasta w zarządzeniu.

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

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

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

- 1) położenie budynku;

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

§ 13. 1. Czynniki podwyższające stawki czynszu to:

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

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu to:

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

§ 14. 1. Warunki obniżenia czynszu:

- 1) obniżka czynszu, naliczanego dla danego lokalu, wchodzącego w skład zasobu, a także lokalu wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli może zostać udzielona najemcom o niskich dochodach, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:
 - a) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu złoży wniosek o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego;
 - b) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale Rady Miasta, regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) obniżki czynszu nie udziela się:
 - a) lokatorowi, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu;
 - b) najemcy, który wynajął lokal w drodze publicznej licytacji;
 - c) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy, chyba że najemca podejmie działania zmierzające do zmniejszenia zadłużenia;
 - d) najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni większej niż uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego i nie wyraził zgody na zmianę lokalu z inicjatywy ZGM na lokal o niższych kosztach utrzymania;
 - e) najemcy, który występuje z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy, posiadającemu zadłużenie w opłatach za czynsz w obniżonej wysokości, pomimo korzystania z przyznanej obniżki.
- 3) z zastrzeżeniem punktu następnego obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym wniosek został pozytywnie rozpatrzony.
- 4) w przypadku gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w pkt. 1. ppkt. 1) lit. b, na wniosek najemcy, udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

2. Od obniżki czynszu odstępuje się jeżeli:

- 1) lokator utracił tytuł prawny do lokalu;
- 2) najemca nie wywiązuje się z warunków aneksu i/lub ugody określającej sposób spłaty zaległości;
- 3) najemca nie uiszcza czynszu w obniżonej wysokości.

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

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Gmina zarządza zasobem poprzez ZGM.

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

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

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

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

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

2. Zakres bieżącego utrzymania oraz remontów będzie finansowany z:

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

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

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

Rozdział 8.

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

§ 20. 1. Prognozowane koszty utrzymania zasobu w latach 2019–2023 przedstawiają się w następujący sposób:

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach				
	2019 plan	2020	2021	2022	2023
Koszty związane ze sprawowaniem zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez ZGM oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	12 610 500	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Koszty związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media	14 735 152	15 500 000	15 500 000	15 500 000	15 500 000
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	1 750 000	1 900 000	1 900 000	1 900 000	1 900 000
Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb, w tym: <i>remonty</i> <i>inwestycje</i> <i>materialy</i>	23 824 196 <i>2 960 000</i> <i>19 593 173</i> <i>1 271 023</i>	25 370 000 <i>3 150 954</i> <i>20 864 288</i> <i>1 354 758</i>	25 370 000 <i>3 150 954</i> <i>20 864 288</i> <i>1 354 758</i>	26 270 000 <i>3 262 734</i> <i>21 604 448</i> <i>1 402 818</i>	26 270 000 <i>3 262 734</i> <i>21 604 448</i> <i>1 402 818</i>
Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)	2 550 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Ogółem	55 469 848	58 470 000	58 470 000	59 370 000	59 370 000

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

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

§ 21. Prognozowana wysokość kosztów inwestycyjnych w zasobie w latach 2019-2023 przedstawia się następująco:

	Planowana realizacja potrzeb inwestycyjnych					
SPECYFIKACJA	2019	2020	2021	2022	2023	RAZEM 2019-2023
Termomodernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja co, remont elewacji	Termomodernizacja: 11 budynków Koszt: 9 732 000	Termomodernizacja: 10 budynków Koszt: 9 500 000	Termomodernizacja: 10 budynków Koszt: 9 500 000	Termomodernizacja: 10 budynków Koszt: 9 500 000	Termomodernizacja: 10 budynków Koszt: 9 500 000	Ilość budynków: 51 Koszt: 47 732 000
Remonty kapitalne i modernizacje budynków	Ilość budynków: 2 Koszt: 4 100 000	Ilość budynków: 2 Koszt: 5 000 000	Ilość budynków: 2 Koszt: 5 000 000	Ilość budynków: 2 Koszt: 5 000 000	Ilość budynków: 2 Koszt: 5 000 000	Ilość budynków: 10 Koszt: 24 100 000
Budowa nowych budynków	Ilość budynków: 1 Koszt: 4 791 000	Ilość budynków: 1 Koszt: 6 000 000	Ilość budynków: 1 Koszt: 6 000 000	Ilość budynków: 1 Koszt: 7 000 000	Ilość budynków: 1 Koszt: 7 000 000	Ilość budynków: 5 Koszt: 30 791 000
Razem poszczególne lata:	Ilość budynków: 14 Koszt: 18 623 000	Ilość budynków: 13 Koszt: 20 500 000	Ilość budynków: 13 Koszt: 20 500 000	Ilość budynków: 13 Koszt: 21 500 000	Ilość budynków: 13 Koszt: 21 500 000	Ilość budynków: 66 Koszt: 102 623 000

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

Rozdział 9.

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

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

- 1) przeznaczenie budynków w zasobie, do sprzedaży, rozbiórki lub ewentualnie zmiany ich przeznaczenia;
- 2) wyłączeniu budynków w zasobie z eksploatacji w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie niezasadniony;
- 3) wyrażanie zgody na wykonanie remontu lokalu w zasobie przez najemcę lub osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na ich koszt;
- 4) wyrażaniu zgody na zamiany lokali w zasobie pomiędzy najemcami lub na wolny lokal zapewniony przez Gminę, w szczególności gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemców lub ze względu na stan zdrowia i wiek najemców;
- 5) eksmitowanie osób względem, których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego, również do pomieszczeń tymczasowych najmowanych przez Gminę od innych właścicieli nieruchomości;
- 6) obowiązku weryfikacji przez ZGM stanu wykorzystania zasobu celem ustalenia w jaki sposób wykorzystywany jest zasób, a w przypadku stwierdzenia:
 - a) używania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, w tym oddania lokalu do używania innym osobom niż uprawnione niezgodnie z umową;
 - b) nieużytkowania lokalu - (pustostan) lokal będzie wolny lub będą tam zamieszkiwały osoby nieuprawnione;

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

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

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

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

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

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

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

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

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