

**Raport z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania zasobem
mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy
na lata 2019–2023 za 2023 rok**

Wielkość zasobu oraz analiza potrzeb.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. w zasobie Gminy znajdują się 4 263 lokale mieszkalne oraz 1 pomieszczenie tymczasowe. Prognoza na koniec 2022 r. zawarta w programie wynosiła 4 118 lokali oraz 5 pomieszczeń tymczasowych. W stosunku do poprzedniego roku zasób zmniejszył się o 21 lokali. Rozbieżności pomiędzy prognozą, a stanem rzeczywistym wynikają głównie z tego, iż w poprzednich latach sprzedano mniejszą liczbę mieszkań niż prognozowano oraz nie wyburzono budynków zaplanowanych do rozbiórki. Co do pomieszczeń tymczasowych informujemy, że w ubiegłym roku tytuły wykonawcze nakazujące opróżnienie lokalu mieszkalnego bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, wykonywane były głównie w oparciu o współpracę z hotelem, wobec czego nie było potrzeby wyznaczania kolejnych pomieszczeń tymczasowych.

W 2023 r. przekazano do zasiedlenia 130 lokali mieszkalnych w tym:

- 14 lokali przeznaczono na realizację wyroków eksmisyjnych,
- 51 lokali przeznaczono do remontu przez przyszłego najemcę,
- 14 lokali przeznaczono na listę roczną osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu,
- 7 lokali przeznaczono na przekwaterowania w związku z planowanymi remontami budynków,
- 4 lokale przeznaczono na zamiany ze względu na stan zdrowia,
- 2 lokale przyznano w trybie szczególnym zarządzeniem Prezydenta,
- 38 lokali przeznaczono dla obywateli Ukrainy w związku z realizacją projektu „Rozwój mieszkalnictwa w Rybniku celem zapewnienia tymczasowego zakwaterowania dla obywateli Ukrainy”.

Zawarto 294 umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym: 212 umów o najem na czas nieoznaczony oraz 82 umowy o najem socjalny lokalu. Liczba ta zawiera również przedłużenia umów, ponowne zawarcia oraz wstąpienia w stosunek najmu.

Wypowiedziano 44 umowy najmu. Skierowano 20 spraw do egzekucji komorniczej o eksmisję z lokali.

Łącznie niewykonanych jest 341 wyroków eksmisyjnych.

Złożono 14 wniosków o obniżkę czynszu, z czego 11 rozpatrzono pozytywnie.

Stan techniczny budynków w zasobie na koniec 2023 r. przedstawia się następująco:

Ocena stanu technicznego według stanu na dzień 31.12.2023 r.				
Zły	Nieodpowiedni	Średni	Zadowalający	Dobry
2,92%	5,42%	18,75%	41,66%	31,25%
Prognoza: 1%	Prognoza: 8%	Prognoza: 50%	Prognoza: 23%	Prognoza: 18%

Jak wynika z przedstawionej wyżej oceny, za sprawą przeprowadzonych remontów i inwestycji, stan techniczny budynków przedstawia się korzystniej aniżeli zakładano w prognozach.

Realizacja potrzeb remontowych oraz inwestycyjnych (§ 8 programu).

Podstawowym założeniem planowanych remontów w zasobie jest zapewnienie jego użytkownikom warunków do bezpiecznego ich użytkowania.

W poniższej tabeli przedstawiono realizację zadań zaplanowanych na 2023 r.

w Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023.

Specyfikacja	2023 rok
Remonty dachów	Zaplanowano: 2, wykonano: 0 Zaplanowano: 350 000,00 zł, wydatkowano: 0,00 zł
Remonty mieszkań do zasiedlenia i lokali użytkowych oraz części wspólnych	Zaplanowano: 6 mieszkań, 6 budynków – klatki schodowe Wykonano: 46 mieszkań, 2 budynki – klatki schodowe Zaplanowano: 1 000 000,00 zł, wydatkowano: 0,00 zł – Uwaga: Zrealizowano w ramach inwestycji (wykaz wyremontowanych mieszkań oraz klatek schodowych, które wyremontowano w budynkach podlegających termomodernizacji wraz kosztami realizacji w załączniku nr 1, pozycja inwestycje).
Remonty chodników i utrzymanie zieleni	Nie zaplanowano robót w tym zakresie.
Remonty pozostałe	Zaplanowano: 1 000 000,00 zł Wydatkowano: 324 359,14 zł, w tym wydatki niewygasające: 86 789,56 zł Wykaz remontów pozostałych znajduje się w załączniku nr 1.
Razem poszczególne pozycje	Zaplanowano: 2 350 000,00 zł Wykonano: 324 359,14 zł, w tym wydatki niewygasające: 86 789,56 zł Ilość budynków: 8, wykonano: 2 Ilość mieszkań: 6, wykonano: 46

Sprzedaż lokali mieszkalnych (§ 9 programu).

W programie zaplanowano sprzedaż 50 lokali w 2023 r. Sprzedano na rzecz najemców 10 lokali, znajdujących się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży oraz 13 wolnych lokali w trybie przetargu nieograniczonego. Za 2 lokale przeznaczone do sprzedaży przetargowej wpłynęły tylko wadia a sama sprzedaż został dokonana w roku 2024 r. Łącznie sprzedano 23 lokale, a do budżetu Miasta z tytułu sprzedaży wpłynęło 3 560 238,08 zł. Mniejsza niż planowano ilość sprzedanych lokali wynika, między innymi z rezygnacji wnioskodawców z wykupu lokalu, często ze względu na oszacowaną wyższą wartość rynkową niż oczekiwania najemców.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (§ 19 programu).

Realizacja zaplanowanych dochodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych określonych w programie przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2023 rok
Dochody z tytułu najmu	Zaplanowano: 25 900 000 zł, wpłynęło: 33 457 488 zł
Dochody z tytułu odsetek	Zaplanowano: 800 000 zł, wpłynęło: 967 737 zł
Dochody z tytułu kosztów sądowych i adwokackich	Zaplanowano: 400 000 zł, wpłynęło: 281 195 zł
Dochody pozostałe	Zaplanowano: 200 000 zł, wpłynęło: 407 485 zł
Razem:	Zaplanowano: 27 300 000 zł, wpłynęło: 35 113 905 zł

Koszty utrzymania zasobu (§ 20 programu).

Wyszczególnienie	2023 rok
Koszty związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zakład oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	Zaplanowano: 13 000 000,00 zł, wydatkowano: 15 459 675,50 zł
Koszty związane z bieżącą eksploatacją zasobu – media	Zaplanowano: 15 500 000,00 zł, wydatkowano: 19 710 265,94 zł
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	Zaplanowano: 1 500 000,00 zł, wydatkowano: 1 657 173,21 zł
Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb, w tym:	Zaplanowano: 78 350 000,00 zł, wydatkowano: 27 282 684,75 zł
remonty	Zaplanowano: 2 350 000,00 zł, wydatkowano: 324 359,14 zł
inwestycje	Zaplanowano: 75 000 000,00 zł, wydatkowano: 26 223 371,11 zł
materiały	Zaplanowano: 1 000 000,00 zł, wydatkowano: 734 954,50 zł
Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)	Zaplanowano: 2 500 000,00 zł, wydatkowano: 2 374 061,58 zł
Ogółem	Zaplanowano: 110 850 000,00 zł, wydatkowano: 66 483 860,98 zł

Wyjaśnienie różnic pomiędzy planem, a faktycznie wydatkowanymi środkami:

Wydatki				
Wydatek	Plan 2023	Wykonanie 2023	Różnica	Przyczyny różnic
zarząd	13 000 000,00	15 459 675,50	-2 459 675,50	wzrost wynagrodzeń i składek Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, wzrost cen usług, materiałów biurowych, mediów
media	15 500 000,00	19 710 265,94	-4 210 265,94	wzrost cen mediów (energii elektrycznej, energii ciepłej)
Wspólnota Mieszkaniowa zaliczki użytkowa ciepła woda	1 500 000,00	1 657 173,21	-157 173,21	wzrost cen mediów
Wspólnota Mieszkaniowa fundusz remontowy	2 500 000,00	2 374 061,58	125 938,42	sprzedaż mieszkań powoduje mniejszy udział Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w kosztach funduszu remontowego
remonty	2 350 000,00	324 359,14	2 025 640,86	w planie wydatków na 2023 r. zaplanowano na remonty kwotę 389 555,70 zł
inwestycje	75 000 000,00	26 223 371,11	48 776 628,89	w budżecie Miasta na 2023 r. zaplanowano na inwestycje kwotę 34 957 821,72 zł, niewykonane wydatki z 2023 r. przesunięto do realizacji w latach następnych (Wieloletnia Prognoza Finansowa), ponadto zakończono projekty unijne
materiały	1 000 000,00	734 954,50	265 045,50	w budżecie Miasta na 2023 r. zaplanowano na materiały kwotę 817 550 zł
Razem:	110 850 000,00	66 483 860,98	44 366 139,02	-

Wysokość kosztów inwestycyjnych w zasobie (§ 21 programu).

W poniższej tabeli przedstawiono realizację zadań zaplanowanych na 2023 r. w Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023.

Specyfikacja	2023 rok
Termomodernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja centralnego ogrzewania, remont elewacji	Termomodernizacja: zaplanowano: 9 budynków, Wykonano: 15 budynków Zaplanowano: 5 000 000,00 zł Wydatkowano: 8 971 004,07 zł Wykaz budynków poddanych termomodernizacji znajduje się w załączniku nr 1 do raportu.
Remonty kapitalne i modernizacje budynków	Zaplanowano: 11 budynków, wykonano: 0 (1 w trakcie) Zaplanowano: 65 000 000,00 zł Wydatkowano: 8 965 136,35 zł W trakcie przebudowy budynku przy ul. Przemysłowej 23A - prace rozpoczęte w 2022 r. planowane zakończenie w 2024 r.
Budowa nowych budynków	Zaplanowano: 0 budynki, wykonano: 0 Zaplanowano: 0,00, wydatkowano: 0,00 zł
Pozostałe inwestycje	Zaplanowano: 5 000 000,00 zł Wydatkowano: 8 287 230,69 zł Wydatki niewygasające: 190 801,68 zł Wykaz pozostałych inwestycji znajduje się w załączniku nr 1.
Razem poszczególne lata:	Zaplanowano: 20 budynków, wykonano: 15 budynków Zaplanowano: 75 000 000,00 zł Wydatkowano: 26 223 371,11 zł w tym wydatki niewygasające: 190 801,68 zł

Dane dotyczące działań windykacyjnych:

Działania windykacyjne	Ilość w 2023 r.
Wezwania	1 248
Zawarte porozumienia	66 ugód dotyczących rozłożenia zadłużenia na raty, 102 umowy/aneksy dotyczące spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego
Uzyskane nakazy zapłaty	196
Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	412 – lokale mieszkalne 6 – lokale użytkowe
Poziom zadłużenia ogółem	42 016 820,86 zł
Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych	40 185 766,59 zł: – 21 135 403,61 zł należność główna, – 19 050 362,98 zł odsetki
Poziom zadłużenia lokali użytkowych	1 831 054,27 zł: – 896 125,08 zł należność główna, – 934 929,19 zł odsetki
Wartość odpracowanego zadłużenia	199 013,95 zł
Ilość osób odpracowujących zadłużenie	72 osoby odpracowujące w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. z nowo zawartymi umowami/aneksami
Wysokość wpłat komorniczych	1 390 515,32 zł

Ogółem w 2023 roku przygotowano pod zasiedlenie 83 mieszkania, w tym:

- 1) 40 mieszkań wyremontowano przez firmy zewnętrzne w ramach projektu „Rozwój mieszkalnictwa w Rybniku celem zapewnienia tymczasowego zakwaterowania dla obywateli Ukrainy” (ujęto w załączniku nr 1 w pozycji pozostałe inwestycje),
- 2) 6 mieszkań poddano modernizacji przez firmy zewnętrzne w zakresie przebudowy, remontu oraz zmiany sposobu ogrzewania (ujęto w załączniku nr 1 w pozycji pozostałe inwestycje),
- 3) 37 mieszkań w ramach sił własnych Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Kuczeła

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Wojciech Kiljańczyk