

**Projekt**

z dnia 14 stycznia 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 Miasta Rybnika na lata 2019-2023**

Na podstawie:

art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zmianami),

na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej

**Rada Miasta Rybnika  
uchwała:**

**§ 1.** Przyjąć Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2019-2023 stanowiący załącznik do uchwały.

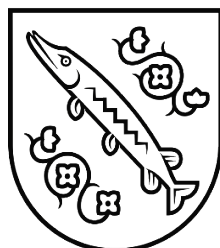
**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miasta Rybnika

z dnia.....2018 r.

**Wieloletni Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń  
Miasta Rybnika na lata 2019-2023**



**Zakład Gospodarki  
Mieszkaniowej  
w Rybniku**

## Spis treści

<b>Rozdział I</b>	<b>Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach</b>
<b>Rozdział II</b>	<b>Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata</b>
<b>Rozdział III</b>	<b>Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach</b>
<b>Rozdział IV</b>	<b>Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu</b>
<b>Rozdział V</b>	<b>Sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tymi zasobami w kolejnych latach</b>
<b>Rozdział VI</b>	<b>Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach</b>
<b>Rozdział VII</b>	<b>Wysokość wydatków w kolejnych latach</b>
<b>Rozdział VIII</b>	<b>Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym i zasobem tymczasowych pomieszczeń</b>
<b>Rozdział IX</b>	<b>Zasady realizacji Wieloletniego programu</b>

### **Słownik pojęć:**

1. **Gmina/Miasto** – Miasto Rybnik;
2. **Wieloletni program** – Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2019 – 2023;
3. **ustawa** – ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.);
4. **Prezydent** – Prezydent Miasta;
5. **zasób** – mieszkaniowy zasób Miasta;
6. **zasób tymczasowych pomieszczeń** – utworzony przez Miasto zasób tymczasowych pomieszczeń;
7. **zasób lokali socjalnych** – wydzielone z mieszkaniowego zasobu Miasta lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne;
8. **mienie** – mienie komunalne Miasta.

## Rozdział 1.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach

#### Wprowadzenie

Wieloletni program zawiera prognozy działań Miasta na lata 2019-2023, wskazujące na sposób realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa, uwzględniające możliwości finansowe Miasta wynikające z poziomu jego budżetu w przedmiocie finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Celem Wieloletniego programu jest rozwiązanie problemu społecznego, jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Adresatami pomocy mieszkaniowej Miasta są osoby o niskich dochodach, rodziny, osoby w podeszłym wieku (seniorzy) oraz osoby potrzebujące wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, uprawnione do otrzymania mieszkań chronionych.

Mieszkaniowy zasób objęty *Wieloletnim programem* tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta i innych podmiotów.

Miasto utrzymuje zasób na poziomie, umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb członków wspólnoty samorządowej. Lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia przeznaczone są dla osób:

- ubiegających się o najem lokali z zasobu Miasta, spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z tego zasobu,
- oczekujących na najem lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia w oparciu o prawomocny wyrok sądu,
- nabyły uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez Miasto z zadań ustawowych, dotyczących zapewnienia lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń następuje ich wydzielanie w drodze zarządzenia Prezydenta. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest czasookres, na który zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nieprzekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie).

#### 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń

Według stanu na dzień 30 listopada 2018 r. w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodzi 4.657 lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń wynajmowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej oraz 18 lokali w budynkach szkół i przedszkoli wynajmowanych przez Dyrektorów poszczególnych placówek.

Lista lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń wynajmowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje:

- 1) 3.344 lokali położonych w budynkach należących do Miasta,
- 2) 1.313 lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Z całego zasobu zostało wydzielonych:

- 1) 465 lokali socjalnych,
- 2) 8 pomieszczeń tymczasowych.

*Tabela nr 1. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń.*

Prognoza na koniec roku:	2019	2020	2021	2022	2023
liczba lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń, przy stałym maksymalnym wskaźniku sprzedaży, w tym:	4.590	4.519	4.448	4.377	4.306
lokale socjalne	486	501	516	531	546
tymczasowe pomieszczenia	10	11	12	13	14
pozostałe lokale mieszkalne	4.094	4.007	3.920	3.833	3.746

#### Założenia:

- stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń na 30 listopada 2018 r.: 4.657, w tym: 465 lokali socjalnych i 8 tymczasowych pomieszczeń,
- wskaźnik sprzedaży 71 mieszkań każdego roku w okresie obowiązywania Wieloletniego programu,
- wskaźnik wyłączenia z zasobu 10 lokali komunalnych każdego roku w okresie obowiązywania Wieloletniego programu, w związku z rozbiórką budynków znajdujących się w złym stanie technicznym,
- wskaźnik pozyskiwania 10 lokali komunalnych każdego roku w okresie obowiązywania Wieloletniego programu, w związku z budową nowych obiektów,
- wskaźnik pozyskiwania 15 lokali socjalnych każdego roku w okresie obowiązywania Wieloletniego programu,
- wskaźnik pozyskiwania 1 tymczasowego pomieszczenia każdego roku w okresie obowiązywania Wieloletniego programu.

## 2. Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń do zasobu mieszkaniowego

W celu powiększania zasobu mogą być podejmowane następujące działania:

- 1) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
- 2) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup, dzierżawę, najem od różnych podmiotów,
- 3) pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup, dzierżawę, najem lub zamianę od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych,
- 4) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- 5) adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne,
- 6) przejmowanie budynków od dłużników Miasta i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- 7) realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z podmiotami zewnętrznymi,
- 8) regulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie,
- 9) komunalizacja mienia.

W 2018 r. zasób mieszkaniowy Miasta powiększył się o 26 mieszkań komunalnych powstałych w wyniku kompleksowej modernizacji budynku byłego internatu przy ul. Borki 37 C, obejmującej remont wszystkich pomieszczeń wraz z adaptacją na mieszkania, w tym dwa z przeznaczeniem dla osób z ograniczeniami ruchowymi.

Powyższa prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta wskazuje, że na przestrzeni lat 2019-2023 nastąpi stopniowy spadek liczby mieszkań spowodowany sprzedażą lokali oraz wyburzeniem budynków, których remont jest technicznie i ekonomicznie nieuzasadniony. Jednocześnie w ramach możliwości finansowych Miasta zasób mieszkaniowy będzie się powiększał o lokale komunalne oraz socjalne powstałe w wyniku realizacji następujących inwestycji:

- 1) remont i przebudowa budynków mieszkalnych przy ul. Gen. Andersa 15, ul. Gen. Andersa 30 oraz przy ul. Cmentarnej 15, w wyniku których powstanie łącznie 28 lokali socjalnych,
- 2) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kadłubka z 8 lokalami socjalnymi,
- 3) budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kolejowej z 32 lokalami komunalnymi,
- 4) budowa budynku senioralnego przy ul. 3 Maja z mieszkaniami komunalnymi 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).

**Mieszkania chronione** (forma zamieszkania wspieranego) – będą zapewniały osobom w nich zamieszkującym przygotowanie do prowadzenia samodzielnego życia, integrację ze społecznością lokalną oraz poczucie bezpieczeństwa, zastępować będą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiednich standardów i warunków do prowadzenia opieki przez wyspecjalizowane osoby np. pracownika socjalnego, psychologa czy terapeutę.

**Mieszkania komunalne (przeznaczone dla seniorów)** – będą dostosowane do specyficznych potrzeb osób starszych (np. z ograniczoną sprawnością ruchową i sensoryczną) aby stwarzać im komfortowe warunki życia; przedmiotowe lokale mieszkalne będą zapewniać mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa oraz stwarzać warunki dla spokojnego funkcjonowania i integracji ze **społecznością lokalną**, umożliwiając im aktywne uczestnictwo w zajęciach aktywizujących i integracyjnych organizowanych dla różnych grup społecznych.

### 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego

Budynki stanowiące miejski zasób mieszkaniowy należą do najstarszych w Rybniku, większość to budynki wybudowane przed 1960 rokiem. Stan techniczny tych budynków wymusza konieczność poniesienia wielomilionowych nakładów na ich remonty.

*Tabela nr 2. Budynki powstałe na przestrzeni lat według stanu na grudzień 2018 r.*

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%

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w pięciu grupach klasyfikacyjnych:

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

*Tabela nr 3. Charakterystyka stanu technicznego budynków gminnych wg stanu na grudzień 2018 r.*

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

W zakresie stanu technicznego budynków 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.

Tabela nr 4. Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków gminnych.

<b>Rok</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
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%



**Rozdział 2.**  
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**  
**wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

**Wprowadzenie**

Realizacja zadań własnych Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wymaga utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym. W tym celu konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyłym stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

Za niezbędne uznaje się także działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:

- 1) zapewnieniu lokali socjalnych, celem bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 2) wskazaniu tymczasowego pomieszczenia, noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe osobom, którym nie przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego,
- 3) proponowaniu zamian w ramach zasobu, tak by rodziny zajmowały lokale odpowiednie zarówno do swojej wielkości, jak i sytuacji materialnej,
- 4) łączeniu lub dzieleniu lokali, celem dostosowania ich do aktualnych potrzeb.

**1. Analiza potrzeb mieszkaniowych**

Według aktualnego stanu, aby zrealizować zadania wynikające z ustawy, Miasto powinno zapewnić 225 lokali socjalnych (wyroki z uprawnieniem do lokalu socjalnego), 51 pomieszczeń tymczasowych oraz 120 lokali zamiennych. Planuje się zapewnienie rocznie około 55 lokali socjalnych, 40 pomieszczeń tymczasowych oraz 14 lokali zamiennych. Prognoza ma charakter wyłącznie szacunkowy. Na realizację zadań w takim wymiarze wpływa konieczność:

- 1) wykonania prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem bądź bez prawa do lokalu socjalnego, których liczba wynika m.in. z sytuacji socjalno-bytowej mieszkańców,
- 2) wykwaterowania najemców z budynków przeznaczonych do remontu, przebudowy, rozbiórki a także w wyniku zdarzeń losowych,
- 3) zabezpieczenia lokali zamiennych w związku ze sprzedażą budynków i mieszkań.

*Tabela nr 5. Liczba złożonych wniosków o pomoc mieszkaniową.*

<b>Stan na koniec roku:</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
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

Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową złożonych na przestrzeni lat 2016 -2018 kształtowała się na poziomie 560-720 wniosków. W latach następnych nie przewiduje się większych zmian w tym zakresie.

Tabela nr 6. Liczba wniosków o przydział mieszkania wstępnie zweryfikowanych pozytywnie.

Stan na koniec roku:	2016	2017	2018
Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych	258	350	332

Powyższe dane wskazują na utrzymywanie się zapotrzebowania na pomoc mieszkaniową Miasta na stałym poziomie.

Tabela nr 7. Stan realizacji list mieszkaniowych.

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

Podstawowym celem na następne lata jest doprowadzenie do sytuacji, aby stan realizacji list mieszkaniowych osiągnął poziom 90%.

## 2. Plan remontów

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych 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 instytucji zewnętrznych.

Stale zwiększana jest wysokość wydatków w kolejnych latach ponoszonych na:

- bieżącą eksploatację,
- remonty,
- przebudowę lokali i budynków,
- zarządzanie nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli.

Czynniki mające wpływ na wartość planowanych remontów i inwestycji to:

- pogarszający się z czasem stan techniczny budynków,
- realizacja programów (w tym Programu Ograniczenia Niskiej Emisji),
- brak wystarczającej liczby wykonawców do realizacji robót budowlanych,
- inflacja,
- zmieniająca się wielkość zasobu.

Tabela nr 8. Potrzeby remontowe budynków gminnych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

SPECYFIKACJA	Planowana realizacja potrzeb remontowych						2019-2023
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	RAZEM
	<i>wartości podane w tysiącach złotych</i>						
Remonty dachów	360	1 160	1 200	1 100	1 000	1 000	6 281
Termomodernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja co, remont elewacji	4 958	9 732	9 500	9 500	9 500	9 500	57 347
Remonty kapitalne i modernizacje budynków	3 831	4 100	5 000	5 000	5 000	5 000	33 183
Remonty mieszkań do zasiedlenia	3 194	1 920	1 500	1 500	1 500	1 500	12 610

i lokali użytkowych oraz części wspólnych							
Remonty chodników i utrzymanie zieleni	311	570	570	570	570	570	3 741
Budowa nowych budynków	1 200	4 791	6 000	6 000	7 000	7 000	31 991
Remonty pozostałe	1 197	1479	1 600	1 700	1 700	1 700	9 887
<i>Prognozowane koszty ogółem</i>	<b>15 051</b>	<b>23 752</b>	<b>25 370</b>	<b>25 370</b>	<b>26 270</b>	<b>26 270</b>	<b>155 040</b>

Budynki i mieszkania komunalne znajdujące się ze względu na wiek w złym stanie technicznym, wymagają remontów generalnych. Uwzględnić należy konieczność przeprowadzenia modernizacji energetycznej wraz z wymianą wyposażenia na energooszczędne, przez:

- ocieplenie przegród budowlanych (ściany, dachy, podłogi),
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- przebudowę systemów grzewczych przez zastosowanie ekologicznych systemów grzewczych.

Zgodnie z założeniami Polityki Społecznej Miasta, w celu zwiększenia zasobu lokali oraz pomieszczeń, służących zaspokajaniu potrzeb osób najuboższych, Miasto aplikuje o środki z rządowego programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego). Do programu zgłaszane są budynki wpisane do rejestru zabytków i o charakterze historycznym dla Miasta. W celu pozyskiwania 15 lokali socjalnych każdego roku obowiązywania Wieloletniego programu, Miasto powinno przeznaczyć w budżecie kwotę 5 000 000 zł rocznie na rozbudowę, remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, natomiast na budowę nowych budynków kwota do przeznaczenia w budżecie powinna wynosić rocznie 6 500 000 zł.

W celu zmniejszenia zanieczyszczenia powietrza opracowany został „Program ograniczenia niskiej emisji” dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w dzielnicy Boguszowice-Osiedle. Zakres finansowo – rzeczowy programu zamieszczono w tabeli poniżej.

*Tabela nr 9. Zakres finansowo-rzeczowy programu ograniczenia niskiej emisji dla dzielnicy Boguszowice-Osiedle.*

lp.	etap	liczba budynków	liczba mieszkań	Koszty brutto [zł]		Kwota dotacji z RPO [zł]	Kwota pożyczki WFOŚ [zł]	Środki własne na RPO [zł]	Środki własne na WFOŚ [zł]	TERMIN REALIZACJI
				[szt.]	DT					
1.	I-RPO	21	251	359 620	11 096 033	9 431 628		1 664 405		2019-2020
2.	II - RPO	16	387	431 131	14 355 792	12 202 423		2 153 369		2019-2021
3.	III - RPO	11	465	366 160	15 577 718	13 241 060		2 336 658		2020-2022
4.	IV - WFOŚ	9	183	193 992	7 842 692		6 274 153		1 568 538	2021-2023
5.	V - WFOŚ	4	132	126 380	4 863 113		3 890 490		972 623	2022-2023
ogółem		<b>61</b>	<b>1 418</b>	<b>1 477 283</b>	<b>53 735 347</b>	<b>34 875 111</b>	<b>10 164 644</b>	<b>6 154 431</b>	<b>2 541 161</b>	

- **RPO** – Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego - Oś Priorytetowa IV (Efektywność energetyczna, odnawialne źródła energii w infrastrukturze publicznej i mieszkaniowej),
- **WFOŚ** – Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska,
- **DT** – koszty dokumentacji technicznej,
- **RBM** – koszty robót budowlano – montażowych.

W zasobie mieszkaniowym Miasta znajdują się następujące budynki w złym stanie technicznym: Raclawicka 4, Jabłoniowa 6, K. Miarki 1, 3 i 18, Janiego 57, 57a, 57b, Cmentarna 9, Bolesława Chrobrego 13, Przemysłowa 14. Dla ww. budynków planowana jest odpowiednio rozbiórka lub przebudowa.

Powyższe działania będą realizowane m.in. w ramach Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

W ramach programu finansowane mogą być następujące przedsięwzięcia:

- budowa budynku w tym rozbudowa lub nadbudowa,
- remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego lub części takiego budynku,
- remont lub przebudowa budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, jeżeli ze względu na zły stan techniczny, został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania,
- zmiana sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy,
- remont lub przebudowa budynku istniejącej noclegowni, schroniska dla bezdomnych, ogrzewalni w celu dostosowania do standardów, o których mowa w przepisach wykonawczych, wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego,
- kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego połączone z ich remontem,
- pokrycie przez beneficjenta wsparcia części kosztów przedsięwzięcia realizowanego przez towarzystwo budownictwa społecznego albo spółkę gminną, polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem przez gminę albo związek międzygminny z prawem do podnajmu,
- pokrycie przez beneficjenta wsparcia części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, powstających w wyniku realizacji inwestycji przez inwestora innego niż gmina lub związek międzygminny.

Bank Gospodarstwa Krajowego realizuje również rządowy program „Wsparcie społecznego budownictwa czynszowego”, który wspiera budownictwo społeczne w szerszej skali niż produkty komercyjne. Preferencyjne warunki finansowania pozwolą na reaktywację budownictwa mieszkaniowego na wynajem o umiarkowanych czynszach. Nowy program rządowy będzie pomocny w realizacji polityki miejskiej i programów rewitalizacji obszarów zdegradowanych i przyczyni się do stopniowego zaspokojenia popytu na mieszkania.

Program może być realizowany przez:

- towarzystwa budownictwa społecznego (TBS),
- spółdzielnie mieszkaniowe /wyłącznie w ramach programów rządowych/,
- spółki komunalne inne niż TBS /wyłącznie na zasadach wynikających z oferty w ramach działalności własnej Banku oraz nowego, projektowanego programu rządowego/.

Polityka mieszkaniowa Państwa wprowadza rozwiązania zwiększające dostępność mieszkań, zwłaszcza dla rodzin o przeciętnych i niskich dochodach. Działania te są realizowane poprzez Narodowy Program Mieszkaniowy, w ramach Polskiego Funduszu Rozwoju Nieruchomości S.A., którego celem jest:

- zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych;
- zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową;
- poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej.

Podstawowe rozwiązania wdrażające nową politykę mieszkaniową są określane jako pakiet Mieszkanie+, oparty na trzech filarach, mających pomóc stworzyć w Polsce ofertę mieszkaniową kierowaną do wszystkich gospodarstw domowych. Te trzy filary to:

- dostępne budownictwo na wynajem na gruntach Skarbu Państwa,
- społeczne budownictwo czynszowe,
- pomoc w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

**Mieszkanie+** to w pierwszej kolejności nowy program budowy dostępnych mieszkań dla rodzin w ramach systemu najmu z opcją docelowej własności, realizowany przy wykorzystaniu finansowania rynkowego. W tym celu zostaną wykorzystane nieruchomości Skarbu Państwa oraz instrumenty rynkowe,

w szczególności zaś formuła funduszu inwestycyjnego zamkniętego. Mieszkanie+ ma tworzyć presję na obniżanie cen mieszkań. Program Mieszkanie+ to działanie realizowane we współpracy z samorządami, a także innymi podmiotami, w tym spółkami Skarbu Państwa.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

##### **Wprowadzenie**

Zasady sprzedaży lokali będących własnością Miasta reguluje odrębna uchwała Rady Miasta. Celem strategicznym wytyczonym w programie prywatyzacji zasobu Miasta jest przede wszystkim:

- 1) realizowanie polityki prywatyzacyjnej w odniesieniu do zasobów mieszkaniowych Miasta,
- 2) zrationalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta,
- 3) stworzenie warunków umożliwiających dostęp do mieszkań o określonych standardach oraz cenach dostosowanych do określonych grup społecznych,
- 4) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 5) pozyskiwanie środków finansowych na poprawę i utrzymanie jakości zasobu mieszkaniowego Miasta, jak również poprawę usług mieszkaniowych oferowanych użytkownikom budynków mieszkalnych,
- 6) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

##### **1. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Miasta, spełniają również funkcję socjalną, dlatego prywatyzacja może dotyczyć tylko określonej części mieszkań. Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne planowane są do sprzedaży w latach 2019-2023 stanowi załącznik do Programu. Planowana wielkość sprzedaży lokali uwzględnia fakt występowania na terenie Miasta dużego zapotrzebowania na wynajem mieszkalnych lokali komunalnych.

Sprzedaż lokali w latach 2019-2023 będzie realizowana w ramach:

- 1) prywatyzacji rozproszonej,
- 2) prywatyzacji selektywnej.

**Prywatyzacja rozproszona** polega na możliwości nabycia lokalu mieszkalnego w budynkach Miasta przez dotychczasowego najemcę lub osobę trzecią, w przypadku zbywania pustostanów.

**Prywatyzacja selektywna** polega na wytypowaniu w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada nie więcej niż 20% lokali, w latach 2019-2023 zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom. Natomiast najemcom, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego konieczne będzie zapewnienie lokalu zamiennego. Forma administrowania tak sprywatyzowanym budynkiem zależeć będzie od woli większości właścicieli mieszkań.

Prywatyzacja selektywna przebiegać będzie według następującej procedury:

- 1) w przypadku wytypowania samodzielnych lokali do sprzedaży najemcom lokali komunalnych złożona zostanie oferta nabycia wraz z przysługującą bonifikatą, która obowiązywać będzie przez okres 6 miesięcy od daty jej złożenia.
- 2) oferta nabycia lokalu mieszkalnego powinna zawierać pełną listę informacji dotyczącą przysługującego prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, a w szczególności:
  - a) oznaczenie według księgi wieczystej nieruchomości, w której znajduje się lokal mieszkalny,
  - b) opis lokalu mieszkalnego,
  - c) informację o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży,
  - d) cenę lokalu po uwzględnieniu przysługujących bonifikat,
  - e) informację o przysługującym najemcy prawie pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego,
  - f) informację o terminie złożenia oświadczenia przez najemcę o skorzystaniu prawa pierwszeństwa nabycia lokalu i o skutkach jego nie złożenia.
- 1) lokale mieszkalne zostaną sprzedane, z zachowaniem przewidzianych w prawie lokalnym bonifikat, najemcom, którzy wyrazili chęć skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokali.

2) w razie nieskorzystania przez najemcę z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, Prezydent Miasta może odpowiednio do potrzeb:

- a) złożyć najemcy ofertę najmu lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny,
- b) włączyć najemcę do systemu zamiany lokali,
- c) sprzedać lokal obciążony umową najmu w drodze przetargu publicznego,
- d) wypowiedzieć umowę najmu lokalu, objętego ofertą sprzedaży.

Prywatyzacja selektywna powinna zakładać przede wszystkim sprzedaż lokali w małych budynkach oraz sprzedaż lokali w budynkach, w których możliwe będzie realne realizowanie programu remontowego.

Racjonalna polityka sprzedaży mieszkań zasobu komunalnego umożliwi sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkami o liczbie lokali mniejszej niż 5, w których znajdują się lokale mieszkalne, po uprzednim zapewnieniu najemcom mieszkań lokali zamiennych. Ponadto zakłada się, że ta część zasobu mieszkalnego, która obejmuje budynki stanowiące 100% własności Miasta, nie powinna być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej. Natomiast lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących 100% własności Miasta, wybudowanych po 1 stycznia 2000 r. oraz po przeprowadzonym kapitalnym remoncie lub modernizacji, nie powinny podlegać sprzedaży.

Pewna część komunalnych zasobów mieszkaniowych, szczególnie takich o niskich standardach wyposażenia i wykończenia wnętrz oraz położonych w mniej atrakcyjnych punktach miasta, powinna pozostać własnością Miasta i pełnić rolę mieszkań socjalnych dla rodzin o niższych dochodach. Zgodnie z tym założeniem, w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym Wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta, może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych, zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców. **Planowana sprzedaż może dotyczyć około 60 lokali będących w posiadaniu Miasta.** Sprzedaż budynków będzie prowadzona na dotychczasowych zasadach.

**Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne planowane są do sprzedaży w latach 2019-2023 stanowi załącznik do niniejszego Programu.**

Prezydent Miasta może wyznaczyć kolejne budynki z zasobu w okresie obowiązywania Wieloletniego programu, w których dokonywana będzie sprzedaż lokali najemcom, w przypadku spełnienia łącznie następujących przesłanek:

- a) **wniosek o wykup lokalu złoży co najmniej 80% najemców w budynku,**
- b) budynek znajduje się w złym stanie technicznym.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **Wprowadzenie**

W związku z właściwym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej zmierzające do uregulowania stawek czynszowych w taki sposób, aby otrzymywane przez Miasto środki pochodzące od najemców lokali pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków, jak również umożliwiły zgromadzenie środków finansowych potrzebnych do przeprowadzenia bieżących remontów.

Ponadto, najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

Aktualna stawka bazowa kształtuje się na poziomie 1,48% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca. Powinno się dążyć do tego, ażeby stawka czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

Stawki czynszu za lokale komunalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta reguluje Zarządzenie Prezydenta Miasta na podstawie postanowień niniejszego Wieloletniego programu. Dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, zostały wprowadzone obniżki czynszów, które stanowią ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszów. Dla takich osób stosuje się również system dodatków mieszkaniowych.

Dla mieszkaniowego zasobu Miasta ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale komunalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe.

#### **1. System kształtowania stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych**

- 1) Stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, które wchodzi w skład zasobu, są ustalane w oparciu o stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - a) położenie budynku,
  - b) położenie lokalu w budynku,
  - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
  - d) ogólny stan techniczny budynku,
  - e) ogólny stan techniczny lokalu.
- 2) Czynniki podwyższające stawki czynszu to:
  - a) instalacja centralnego ogrzewania,
  - b) instalacja centralnej wody,
  - c) termomodernizacja budynku,
  - d) mieszkanie w budynkach wybudowanych po 2000 r.,
  - e) mieszkanie położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
  - f) wyposażenie budynku w dodatkowe urządzenia techniczne, a w szczególności: domofon, winda, wodomierz, antena zbiorcza niestanowiąca własności najemcy oraz usługi, a w szczególności: sprzątnięcie czy monitoring.
- 3) Czynniki obniżające stawkę czynszu to:
  - a) położenie budynku w drugiej strefie miasta,
  - b) lokalizacja w suterenie lub na poddaszu,
  - c) brak okna w kuchni lub brak kuchni, lokale wybudowane z aneksem kuchennym,
  - d) brak gazu przewodowego,



- e) brak łazienki,
- f) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej,
- g) wspólna łazienka lub WC, brak WC,
- h) zły stan techniczny budynku.

## 2. Warunki obniżenia czynszu

- 1) obniżka czynszu, naliczanego dla danego lokalu, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta, a także lokalu wynajmowanego przez Miasto 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 osiąganych 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 Miasta.
- 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 zamianę lokalu z inicjatywy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej 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 punkcie 1) ppkt b), na wniosek najemcy, udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
- 5) od obniżki czynszu odstępuje się jeżeli:
  - a) lokator utracił tytuł prawny do lokalu,
  - b) najemca nie wywiązuje się z warunków aneksu i/lub ugody określającej sposób spłaty zaległości,
  - c) najemca nie uiszcza czynszu w obniżonej wysokości.
- 6) 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 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tymi zasobami w kolejnych latach**

#### **Wprowadzenie**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku jako miejska jednostka organizacyjna zarządza zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Miasta. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym prowadzone jest w sposób bezpośredni, przy nadzorze prowadzonym w Urzędzie Miasta.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta odbywa się zgodnie ze statutem określonym odrębną uchwałą Rady Miasta. Przyjmuje się, iż w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń, mogą zostać wprowadzone działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta. Głównym celem ewentualnych przekształceń jest poprawa efektywności świadczonych usług oraz w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

#### **1. Zadania miejskiej jednostki organizacyjnej zarządzającej zasobem mieszkaniowym i zasobem tymczasowych pomieszczeń.**

Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Do zadań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej należy ponadto:

- 1) przygotowywanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz zasad wynajmowania lokali z tego zasobu,
- 2) wynajmowanie części budynków i przyległych do nich gruntów, w celu umieszczenia na nich reklam tablic informacyjnych,
- 3) pobór należności z tytułu odpłatnego udostępniania mienia oraz prowadzenie windykacji tych należności, w tym dochodzenie ich na drodze sądowej,
- 4) prowadzenie spraw o eksmisję z nieruchomości będących w gestii Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej,
- 5) realizacja obowiązku wypłaty odszkodowań właścicielom lokali za niedostarczenie przez Miasto lokali socjalnych osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku sądowego,
- 6) realizacja obowiązku zwrotu kaucji mieszkaniowych,
- 7) reprezentowanie Miasta jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych oraz przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym należności finansowych wynikających z udziału Miasta w częściach wspólnych nieruchomości,
- 8) realizacja inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

#### **2. Miasto we wspólnotach mieszkaniowych**

W wyniku sprzedaży mieszkań najemcom lokali, powstają wspólnoty mieszkaniowe. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Miasto wykonuje obowiązki i prawa członka wspólnoty mieszkaniowej.

Miasto nie ma całkowitego wpływu na decyzje wspólnot mieszkaniowych, szczególnie w tych, w których ma niewielki udział we własności nieruchomości. Sytuacja taka wynika z faktu, iż czynności, które przekraczają

zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez Zarząd Wspólnoty i wymagają uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie określonych czynności, podjętej większością udziałów.

Przedstawiciele Miasta w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będą przychylali się do większości właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie będzie sprzeczna z przepisami prawa lub z interesem Miasta. Ponadto, działając we wspólnotach mieszkaniowych winni doprowadzać do sytuacji, w której koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zostaną obniżone. Mając na uwadze powyższe, słuszne jest przeprowadzenie oceny zasadności:

- zwiększania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej,
- obciążenia Miasta **dodatkową opłatą** z tytułu uciążliwości związanych z lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta,
- kosztów wykonywania remontów.

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej ponoszone przez wspólnoty są kontrolowane przez Miasto. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa nie przedstawi rozliczenia za dany rok, Miasto i jego przedstawiciele podejmują określone działania w celu wyegzekwowania dokumentu.

W sytuacji, gdy działki, na których znajdują się budynki wspólnot mieszkaniowych nie spełniają wymogów określonych w przepisach prawa budowlanego, podejmowane są działania zmierzające do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta, które przylegają do budynków wspólnot mieszkaniowych. Zanim taka nieruchomość zostanie zbyta, Miasto będzie podejmowało działania w celu uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości w taki sposób, aby nie ponosić kosztów związanych z utrzymaniem danej nieruchomości.

### **3. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem**

Realizacja inwestycji jest jednym z warunków zmierzających do poprawy sytuacji mieszkaniowej, która umożliwi skrócenie okresu oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto. Głównym założeniem jest kontynuacja procesu inwestycyjnego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej lub przez spółkę, której Miasto będzie jedynym udziałowcem.

Utworzenie wyżej wspomnianej spółki będzie wymagało odrębnej uchwały Rady Miasta, a zbycie udziałów powołanej spółki nie będzie mogło nastąpić wcześniej, niż po upływie pięciu lat od jej powołania. Miasto, z chwilą powołania takiej spółki, będzie miało możliwość przekazania apartem nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

## Rozdział 6.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji budowlanej zasobu na odpowiednim poziomie technicznym w okresie obowiązywania Wieloletniego programu będą wykorzystywane środki z budżetu Miasta pozyskane z:

- 1) czynszów z lokali mieszkalnych,
- 2) czynszów z lokali użytkowych,
- 3) opłat za reklamy,
- 4) opłat za media od najemców lokali mieszkalnych,
- 5) odsetek od nieterminowych wpłat,
- 6) kosztów sądowych zapłaconych bądź wyegzekwowanych.

2. Ponadto środki mogą być pozyskane w formie dotacji z:

- 1) Banku Gospodarstwa Krajowego – Fundusz Dopłat,
- 2) Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego – RPO Oś Priorytetowa IV (Efektywność energetyczna i odnawialne źródła energii w infrastrukturze publicznej i mieszkaniowej).
- 3) Dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2019-2023 planuje uzyskiwać się na dotychczasowym poziomie.

Tabela nr 10. Dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych (w zł).

Stan na koniec roku:	2016	2017	2018 (plan)
Dochody z tytułu najmu	23 382 036	23 730 989	24 100 000
Dochody z tytułu odsetek	1 097 096	941 768	1 000 000
Dochody z tytułu kosztów sądowych i adwokackich	501 786	373 258	400 000
Dochody pozostałe	432 795	247 821	223 985
<b>RAZEM:</b>	<b>25 413 713</b>	<b>25 293 836</b>	<b>25 723 985</b>

- 4) Ze względu na starzejący się zasób, stale rosną koszty utrzymania lokali mieszkalnych. Wymaga to coraz większych nakładów finansowych. Wpływy z najmu zarówno z lokali mieszkalnych, jak i z lokali użytkowych, które Zakład Gospodarki Mieszkaniowej przeznacza na wydatki związane z kosztami remontów, nie wystarczają na pokrycie wszystkich bieżących potrzeb.
- 5) Z uwagi na fakt, iż większa część dochodów z tytułu najmu jest przeznaczana na koszty mediów i wpłaty do wspólnot mieszkaniowych, działalność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej musi być w coraz większym stopniu pokrywana wprost z budżetu Miasta.

## Rozdział 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach

### 1. Wysokość wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli

Dotychczasową wysokość oraz prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu zarządzanego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w latach 2019–2023 przedstawia tabela nr 12.

*Tabela nr 11. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu (w zł).*

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach						
	2017 wykonanie planu	2018 plan na 30.09.	2019 plan	2020	2021	2022	2023
Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zakład oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	11 516 458	12 707 953	12 610 500	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Wydatki związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media	13 732 411	14 788 395	14 735 152	15 500 000	15 500 000	15 500 000	15 500 000
Udział Miasta w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	1 487 007	1 750 000	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 remontowych, inwestycje, materiały	12 785 629	15 050 765	23 824 196	25 370 000	25 370 000	26 270 000	26 270 000
Udział Miasta w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)	2 455 701	2 550 000	2 550 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
<b>Ogółem</b>	<b>41 977 206</b>	<b>46 847 113</b>	<b>55 469 848</b>	<b>58 470 000</b>	<b>58 470 000</b>	<b>59 370 000</b>	<b>59 370 000</b>

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów są następujące:

- potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu,
- potrzeby remontowe,
- zmieniająca się wielkość zasobu,
- realizacja aktualnych projektów.

Porównując koszty utrzymania zasobu należy mieć na uwadze, że kategoria „wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu” obejmuje, nie tylko płace i pochodne od wynagrodzeń, ale również: podatek od nieruchomości, koszty postępowań sądowych i komorniczych, wypłacane odszkodowania za brak możliwości przyznania lokalu socjalnego, zwroty zwaloryzowanych kaucji mieszkaniowych oraz inne opłaty.

Do opłat związanych z bieżącą eksploatacją zalicza się opłaty za media (woda i kanalizacja, gaz, ogrzewanie, usługi telekomunikacyjne), opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, opłaty za wywóz nieczystości oraz opłaty dotyczące usług pozostałych tj. sprzątanie, koszenie, odśnieżanie, transport, wynajem kontenerów na śmieci i inne.

Kategoria remonty obejmuje wszelkie remonty, inwestycje, modernizacje, remonty kapitalne jak i bieżące, a także koszty materiałów potrzebnych na bieżące naprawy i awarie w budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Zaliczki remontowe i eksploatacyjne wnoszone przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej do Wspólnot Mieszkaniowych obejmują koszty utrzymania części wspólnych w budynkach, których Miasto jest współwłaścicielem.

## 2. Rzeczywiste wydatki z tytułu mediów i wpłat funduszu remontowego oraz zaliczek do Wspólnot Mieszkaniowych

Znacznym obciążeniem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej są koszty mediów (energia elektryczna, energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości), stanowiące około 50% dochodów. Konieczne jest zatem dążenie do zmniejszania kosztów z tytułu mediów poprzez modernizację energetyczną. W budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wprowadza się wiele zmian, tj. :

- podłączanie budynków do sieci ciepłowniczej,
- modernizacja istniejących węzłów ciepłowniczych poprzez zastosowanie nowoczesnych kotłów grzewczych,
- termomodernizacja budynków,
- docieplanie ścian i dachów budynków.

Powyższe działania w przyszłości będą miały znaczny wpływ na obniżenie wydatków z tytułu mediów.

*Tabela nr 12: Koszty mediów (w zł).*

<b>Stan na koniec roku:</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018 plan</b>
Woda i kanalizacja	5 172 916	5 074 250	5 500 000
Energia elektryczna	543 450	459 228	500 000
Energia cieplna	3 850 363	3 936 457	4 000 000
Wywóz nieczystości	1 581 705	1 825 635	1 925 000
<b>Razem:</b>	<b>11 148 434</b>	<b>11 295 570</b>	<b>11 925 000</b>

Pomimo, iż koszty mediów powinny być w całości pokryte przez najemców, to jednak trudna sytuacja materialna społeczeństwa nie pozwala na osiągnięcie 100% ściągłości, a Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jako jednostka budżetowa musi terminowo regulować zobowiązania wobec dostawców.

Dużym kosztem dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, są także wpłaty do wspólnot mieszkaniowych z tytułu funduszu remontowego oraz zaliczek na utrzymanie części wspólnej.

*Tabela nr 13. Koszty funduszu remontowego i zaliczek do Wspólnot Mieszkaniowych.*

<b>Stan na koniec roku:</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018 plan</b>
Liczba sprzedanych mieszkań	71	78	62 do sierpnia
Koszty funduszu remontowego (w zł)	2 423 082	2 455 701	2 550 000
Koszty zaliczki na utrzymanie części wspólnej (w zł)	1 508 727	1 487 007	1 750 000
<b>Koszty (w zł):</b>	<b>3 931 809</b>	<b>3 942 708</b>	<b>4 300 000</b>

Tworzenie nowych wspólnot mieszkaniowych oznacza konieczność dokonywania większych wpłat na fundusz remontowy i zaliczki na utrzymanie części wspólnej za mieszkania należące do zasobu, w których zamieszkują najemcy, niejednokrotnie dłużnicy Miasta. Dlatego też należy położyć nacisk na sprzedaż lokali mieszkalnych w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych (pozostało jeszcze 1 331 takich mieszkań należących do zasobu).

Uruchamianie sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych budynkach powoduje wzrost kosztów Miasta. Stawka funduszu remontowego przekazywana do wspólnot mieszkaniowych przewyższa poziom czynszu opłacanego przez najemcę lokalu komunalnego.

## 3. Odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych

Sądy są zobowiązane do orzekania w wyrokach nakazujących opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o jego braku. Miasto Rybnik natomiast jest zobowiązane do dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy tych wyroków. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego i związana z tym odpowiedzialność odszkodowawcza Miasta skutkuje koniecznością zabezpieczenia środków finansowych na ich wypłatę.

Miasto ogranicza wypłatę środków na ww. cel poprzez negocjowanie z wierzycielem wysokości odszkodowania, racjonalną politykę przyznawania lokali socjalnych oraz propozycję remontu lokalu socjalnego wykonanego na koszt wierzyciela, w zamian za realizację wyroku sądowego z jednoczesną rezygnacją z roszczenia odszkodowawczego.

*Tabela nr 14. Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań (w zł).*

<b>Rok</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018 do września</b>
Rzeczywiste wydatki	73 186	121 240	29 349	19 509

## Rozdział 8.

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym i zasobem tymczasowych pomieszczeń

#### Wprowadzenie

Miasto podejmuje działania, które pozwolą na racjonalne zagospodarowanie istniejącej substancji mieszkaniowej celem uatrakcyjnienia i podniesienia standardu, m.in. poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) odzyskiwanie lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 3) stopniową likwidację tzw. lokali wspólnych **ze wspólnym użytkowaniem** pomieszczeń (wc, łazienka, kuchnia i przedpokój),
- 4) bieżącą windykację należności czynszowych,
- 5) stosowanie ulg w regulowaniu czynszów (rozkładanie na raty, odraczanie płatności, umorzenie),
- 6) kontynuację zamiany lokali,
- 7) **pozyskiwanie pustostanów**,
- 8) udzielenie w budynkach Miasta zezwoleń na adaptację na koszt przyszłych najemców pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 9) **sprzedaż budynków, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośredniego zagrożenia katastrofą budowlaną – uzyskane w ten sposób środki będą przeznaczane na remonty substancji mieszkaniowej stanowiącej niezbywalny zasób.**

#### 1. Regulacje tytułów prawnych

Krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po zgonie najemcy, innych niż wynikający z art. 691 Kodeksu cywilnego lub po wyprowadzeniu się najemcy, jest określony w uchwale Rady Miasta regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

#### 2. Odzyskiwanie lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń

- 1) Podstawą do efektywnego i racjonalnego odzyskiwania lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń jest kontynuowanie działania zmierzającego do przejmowania lokali mieszkalnych na skutek naturalnego ruchu ludności w celu ponownego ich zasiedlenia. Obecna polityka, która polega między innymi na wizji w terenie, celem potwierdzenia faktycznego stanu zamieszkiwania, weryfikacji tytułów prawnych do zajmowanych lokali jak również kierowania na bieżąco na **drogę postępowania sądowego wniosków** o opróżnienie lokalu pozostanie bez zmian.
- 2) Zgodnie z założeniami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym i zasobem tymczasowych pomieszczeń, należy podejmować działania, które zmierzają do zwiększenia zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych. Na dzień 30 listopada 2018 roku, Miasto dysponowało 465 lokalami socjalnymi. W związku z podaną powyżej liczbą lokali, niemożliwe jest zaspokojenie potrzeb wszystkich osób nawet tych, względem których orzeczono **nakaz eksmisji z prawem do lokalu socjalnego**. **W chwili obecnej Miasto nie posiada możliwości finansowych w celu zwiększenia zasobu lokali socjalnych**, aby zaspokoić potrzeby wszystkich osób, jednakże zasób lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych będzie tworzony poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz przystosowanie budynków i pustostanów. **Przekwalifikowania takie będą dokonywane z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych**. **W kolejnych latach zakłada się, że zasób mieszkań socjalnych będzie sukcesywnie powiększany**. **Kontynuowane będą także działania polegające na wynajmowaniu lokali mieszkalnych od innych właścicieli, celem ich podjęcia osobom uprawnionym**.
- 3) W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, w dalszym ciągu będą podejmowane działania zmierzające do realizacji **wyroków bez uprawnień do lokalu socjalnego**. W związku z wykonywaniem powyższego założenia, Miasto **zapewniać będzie miejsca noclegowe** w placówkach, które odpowiadać będą wymogom tymczasowego pomieszczenia.
- 4) W dalszym ciągu na Zakład Gospodarki Mieszkaniowej będzie nałożony obowiązek nadzoru i przeglądu lokali. Celem takiego nadzoru jest weryfikacja w jaki sposób wykorzystywany jest zasób. Jeżeli



lokal będzie używany niezgodnie z przeznaczeniem, **będzie wolny** lub będą tam zamieszkiwały osoby nieuprawnione można zastosować procedurę prowadzącą do odzyskania lokalu.

### 3. System zamiany mieszkań

- 1) Zamiana lokali mieszkalnych może następować za pisemną zgodą Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Rady Miasta dotyczącej zasad wynajmowania lokali. Zamiany mogą dokonać najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Miasta między sobą, jak również z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu znajdującego się **w innym zasobie**.
- 2) Zamiana lokalu może nastąpić również z urzędu, na podstawie **propozycji złożonej najemcy przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej**. Dotyczy to sytuacji, w której lokal będzie podlegał zbyciu, zaś najemca nie skorzysta z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu, a przyszedł najemca zobowiąże się do kupna powyższego lokalu. Zamiana lokalu z urzędu może nastąpić ponadto, na podstawie propozycji złożonej **najemcy lokalu posiadającego zaległości**, na inny lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie w celu uniknięcia skierowania sprawy do sądu o eksmisję.
- 3) Opracowany system zamiany lokali należy zintensyfikować w celu:
  - a) likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkujących, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat,
  - b) poprawy warunków mieszkaniowych,
  - c) zmniejszenia liczby dłużników i liczby osób oczekujących na lokale socjalne.
- 4) Uczestnikami systemu zamiany lokali mogą być najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład innego zasobu mieszkaniowego, **z wyłączeniem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych**, właściciele lokali mieszkalnych oraz osoby, którym przysługuje **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**.
- 5) System zamiany lokali działa na wielu płaszczyznach i dotyczyć będzie głównie czterech sytuacji:
  - a) **pierwsza polegać będzie na zamianie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego, pomiędzy najemcami zamieszkującymi w lokalach zbyt dużych w stosunku do potrzeb ich gospodarstwa domowego,**
  - b) **druga polegać będzie na zamianie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego pomiędzy najemcami lub innymi uczestnikami zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta,**
  - c) **trzecia polegać będzie na zamianie pomiędzy zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta a innymi uczestnikami zamiany w celu uniknięcia rozwiązania z zadłużonym najemcą stosunku najmu i skierowania sprawy do sądu o eksmisję,**
  - d) **czwarta polegać będzie na zamianie pomiędzy najemcami lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub zamieszkującymi w jednolokalowych budynkach komunalnych, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu a innymi uczestnikami wielopłaszczyznowej zamiany lokali, którzy zobowiążą się nabycia zamienionego lokalu.**

### 4. Planowane działania

Miasto podejmuje działania, które pozwalają na racjonalne gospodarowanie istniejącą substancją mieszkaniową. Działania te będą polegać na:

- 1) realizacji inwestycji mieszkaniowych we **współpracy** z podmiotami zewnętrznymi,
- 2) realizacji budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta,
- 3) adaptacji na cele mieszkalne budynków o dotychczas innym przeznaczeniu,
- 4) pozyskiwaniu lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych poprzez ich zakup,
- 5) remontach pustostanów.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady realizacji Wieloletniego programu**

#### 1. Sprawozdanie z realizacji Wieloletniego programu

W celu zapewnienia prawidłowości i efektywności realizacji Wieloletniego programu Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zobowiązany jest do systematycznego monitorowania jego przebiegu oraz do przedłożenia właściwej komórce Urzędu Miasta realizującej zadania w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w terminie do końca stycznia każdego roku za rok poprzedni, sprawozdania obejmującego następujące dane:

- 1) stan techniczny zasobu wraz z informacją dotyczącą realizacji kluczowych zadań inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych,
- 2) wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń według stanu na koniec roku wraz z wyszczególnieniem liczby lokali, które zostały pozyskane do zasobu oraz wyłączone z zasobu w ciągu roku,
- 3) liczbę lokali przyznanych w ramach pomocy mieszkaniowej z wyszczególnieniem tytułów udzielonej pomocy,
- 4) liczbę zrealizowanych wyroków eksmisyjnych w danym roku,
- 5) poziom ściągłości czynszów,
- 6) wartość odpracowanych zaległości.

#### 2. Podmioty realizujące Wieloletni program

- 1) Jednostkami realizującymi Wieloletni program będą:
  - a) właściwy wydział Urzędu Miasta,
  - b) Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku,
  - c) inne podmioty, komórki lub jednostki, w których zarządzie lub dyspozycji pozostają lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu.
- 2) Do obowiązków jednostek realizujących należy w szczególności:
  - a) wykonywanie zadań zgodnie z postanowieniami Wieloletniego programu,
  - b) prowadzenie dokumentacji w sposób umożliwiający prawidłowe sprawozdawanie z realizacji Wieloletniego programu.

Załącznik Nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania  
zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych  
pomieszczeń Miasta Rybnika na lata 2019-2023

**Wykaz budynków**, w których lokale mieszkalne planowane są do sprzedaży w latach 2019-2023

**ADM nr 1 – ul. Kościuszki 17**

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>
1.	3 Maja 9
2.	Andersa 22
3.	Andersa 24
4.	Andersa 26
5.	Barbary 13
6.	Barbary 13A
7.	Białych 4
8.	Białych 6a
9.	Białych 10 a
10.	Bohaterów Westerplatte 1
11.	Bohaterów Westerplatte 3
12.	Bohaterów Westerplatte 5
13.	Bohaterów Westerplatte 6
14.	Bohaterów Westerplatte 7
15.	Bohaterów Westerplatte 9
16.	Bohaterów Westerplatte 18 (po PKP)
17.	Borki 37A
18.	Borki 37B
19.	Chalotta 4
20.	Chrobrego 25
21.	Cierpiola 2
22.	Cierpiola 3
23.	Cierpiola 4
24.	Cierpiola 5
25.	Cierpiola 6
26.	Cmentarna 17
27.	Dworek 7
28.	Gliwicka 46
29.	Gliwicka 54
30.	Gliwicka 56
31.	Janke Waltera 1
32.	Janke Waltera 2
33.	Janke Waltera 3
34.	Janke Waltera 5
35.	Janke Waltera 6
36.	Jankowicka 16
37.	Jankowicka 18
38.	Kadłubka 35
39.	Kadłubka 37
40.	Kilińskiego 26
41.	Kilińskiego 28 a, b, c, d (po PKP)
42.	Kilińskiego 29 a, b, c, d (po PKP)
43.	Kilińskiego 30 a, b, c, d, e (po PKP)

44.	Kilińskiego 32 (po PKP)
45.	Kilińskiego 34 a, b (po PKP)
46.	Kilińskiego 34 c, d
47.	Kilińskiego 34 e
48.	Kilińskiego 36 a, b, c, e (po PKP)
49.	Kilińskiego 36 d
50.	Komuny Paryskiej 1
51.	Komuny Paryskiej 3
52.	Komuny Paryskiej 5
53.	Komuny Paryskiej 7
54.	Kosmonautów 2
55.	Kosmonautów 4
56.	Kościuszki 9
57.	Kościuszki 16
58.	Kościuszki 17
59.	Kościuszki 20/20a (po PKP)
60.	Kościuszki 28
61.	Kościuszki 32/34
62.	Kościuszki 59
63.	Kościuszki 61
64.	Krzyżowa 23 (po PKP)
65.	ks. Jości 3
66.	ks. Jości 21
67.	ks. Jości 23
68.	ks. Jości 27
69.	ks. Jości 40
70.	ks. Jości 42 (po PKP)
71.	Marokanów 2
72.	Marokanów 6
73.	Marokanów 8
74.	Matejki 8
75.	Ogrodowskiego 11
76.	Ogrodowskiego 13
77.	Ogrodowskiego 15
78.	Ogrodowskiego 17
79.	Piownik 11
80.	Raciborska 12
81.	Raciborska 14
82.	Rudzka 21
83.	Rybnicka 20
84.	Rymera 40
85.	Saint Vaillier 8 (po PKP)
86.	Skłodowskiej 1
87.	Skłodowskiej 2
88.	Śląska 3
89.	Śląska 5
90.	Śląska 7
91.	Śląska 9
92.	Śląska 11
93.	Śląska 13
94.	Śląska 15
95.	Śląska 17
96.	Śląska 18 b
97.	Śląska 19
98.	Śląska 21

99.	Śląska 23
100.	Śląska 25
101.	Śląska 27
102.	św. Józefa 11
103.	Widok 2 d, e
104.	Wolna 6
105.	Wolna 18
106.	Wolna 20
107.	Za Torem 15
108.	Za Torem 17
109.	Za Torem 19
110.	Za Torem 21
111.	Zebrzydowicka 4
112.	Zebrzydowicka 8
113.	Zebrzydowicka 12
114.	Zebrzydowicka 16
115.	Zebrzydowicka 20
116.	Zebrzydowicka 22
117.	Zebrzydowicka 30
118.	Zgrzebnioka 2
119.	Zgrzebnioka 3
120.	Zgrzebnioka 5
121.	Zgrzebnioka 6
122.	Zgrzebnioka 7
123.	Zielona 2
124.	Zielona 4

**ADM nr 2 – ul. Patriotów 32**

Lp.	Adres budynku
1.	Astronautów 1
2.	Bogusławskiego 4
3.	Bogusławskiego 6
4.	Bogusławskiego 7
5.	Bogusławskiego 8
6.	Bogusławskiego 18
7.	Bogusławskiego 24
8.	Drobneho 1
9.	Drobneho 2
10.	Grażyńskiego 2
11.	Kadetów 1
12.	Kadetów 2
13.	Kadetów 5
14.	Kuboszka 2
15.	Kuboszka 3
16.	Kuboszka 4
17.	Lompy 7
18.	Lompy 9
19.	Lompy 11
20.	Lompy 13
21.	Lompy 17
22.	Patriotów 5
23.	Patriotów 7
24.	Patriotów 16
25.	Patriotów 18
26.	Śniadeckiego 7

27.	Śniadeckiego 9
28.	Wazów 1
29.	Wazów 2
30.	Wazów 4
31.	Żurawia 3