



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 listopada 2019 r.

Poz. 7379

UCHWAŁA NR 219/XV/2019 RADY MIASTA RYBNIKA

z dnia 24 października 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. 2019 r., poz. 1182 ze zm.)

na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej,

Rada Miasta Rybnika uchwała:

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 powiększenia 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 wiekową 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 użytkownika. 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 użytkownika. 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	Zadowalający	Dobry
5%	15%	51%	19%	10%

3. Stan techniczny budynków w zasobie można określić, jako niezadowalający. Duża część budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych, które powstrzymałyby 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%
Zadowalający	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
zadowalający	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
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%
zadowolający	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:	8 mieszkań, 8 budynków- klatki schodowe Koszt:	8 mieszkań, 8 budynków- klatki schodowe Koszt:	8 mieszkań, 8 budynków- klatki schodowe Koszt:	8 mieszkań, 8 budynków- klatki schodowe Koszt:	Ilość mieszkań: 42 Ilość budynków: 42

	1 920 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	(klatki schodowe) Koszt: 7 920 000
<i>Remonty chodników i utrzymanie zieleni</i>	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
<i>Remonty pozostałe</i>	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 poszczególne 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 Prezydenta 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 „Książok” 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 zamianę 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	12 610 500	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000

wynajmującego przez ZGM oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki					
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:	23 824 196	25 370 000	25 370 000	26 270 000	26 270 000
remonty	2 960 000	3 150 954	3 150 954	3 262 734	3 262 734
inwestycje	19 593 173	20 864 288	20 864 288	21 604 448	21 604 448
materiały	1 271 023	1 354 758	1 354 758	1 402 818	1 402 818
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:

SPECYFIKACJA	Planowana realizacja potrzeb inwestycyjnych					
	2019	2020	2021	2022	2023	RAZEM 2019-2023
<i>Termomodernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja co, remont elewacji</i>	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
<i>Remonty kapitalne i modernizacje budynków</i>	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
<i>Budowa nowych budynków</i>	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 nieuzasadniony;
- 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.

Przewodniczący Rady Miasta

Wojciech Kiljańczyk