



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 7 czerwca 2022 r.

Poz. 3946

## OBWIESZCZENIE RADY MIASTA RYBNIKA

z dnia 26 maja 2022 r.

### **w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019 - 2023**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1461), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały 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 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 7379), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych: uchwałą Nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645), w sprawie zmiany uchwały 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, uchwałą Nr 757/XLV/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406), w sprawie zmiany uchwały 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.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 2 uchwały Nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645), który stanowi: „§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.”;
- 2) § 2 uchwały Nr 757/XLV/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r., w sprawie zmiany uchwały 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 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406), który stanowi: „§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.”.

3. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta

**Wojciech Kiljańczyk**

Załącznik do obwieszczenia  
Rady Miasta Rybnika  
z dnia 26 maja 2022 r.

**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. <sup>1)</sup> Prognoza wielkości zasobu w kolejnych latach przedstawia się następująco:

| <b>Prognoza na koniec roku:</b>  | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ilość lokali mieszkalnych w tym: | 4 590       | 4 519       | 4 307       | 4 175       | 4 118       |
| Ilość pomieszczeń tymczasowych   | 10          | 11          | 5           | 5           | 5           |

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

<sup>1)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

- 1) spowodowany bezprzetargową sprzedażą lokali na rzecz dotychczasowych najemców oraz sprzedażą przetargową lokali przeznaczonych do sprzedaży;
- 2) wyburzenie lub przeznaczenie 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 mieszkaniem chronionym przeznaczonym 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 użytkowania. Cechy i własności wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego, czyli remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego (zużycie od 51% do 70%);
- 3) **stan techniczny średni** - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego (zużycie od 31% do 50%);

- 4) **stan techniczny zadowalający** - element obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywany jest należycie. Celowym jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących, w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów obiektu budowlanego, który ma na celu zapobieganie skutkom zycia 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 do następnego przeglądu technicznego (zużycie od 0% do 15%).

2. Stan techniczny budynków w zasobie przedstawia się następująco:

| <b>Ocena stanu technicznego</b> |               |        |              |       |
|---------------------------------|---------------|--------|--------------|-------|
| Zły                             | Nieodpowiedni | Średni | Zadowalający | Dobry |
| 5%                              | 15%           | 51%    | 19%          | 10%   |

3. Stan techniczny budynków w zasobie można określić, jako niezadowalających. 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:

| <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%         |
| 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 techniczny.

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

|                      | <b>komunalne</b> | <b>socjalne</b> | <b>tymczasowe</b> | <b>ogółem</b> |
|----------------------|------------------|-----------------|-------------------|---------------|
| <b>zły</b>           | 33               | 41              | 3                 | 77            |
| <b>nieodpowiedni</b> | 311              | 122             | 4                 | 437           |
| <b>średni</b>        | 2017             | 97              | 0                 | 2114          |
| <b>zadowalający</b>  | 298              | 162             | 0                 | 460           |
| <b>dobry</b>         | 1525             | 43              | 1                 | 1569          |

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

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

**Rozdział 3.****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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:

| <b>Stan na koniec roku:</b>                     | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Wnioski na 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 mieszkanie           | 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:

| <b>Stan na koniec roku:</b>  | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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) <sup>2)</sup> 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 zakresie:

| SPECYFIKACJA   | Planowana realizacja potrzeb remontowych ilość budynków oraz ich koszt |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|
|  | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | RAZEM 2019-2023  |
| <b>Remonty dachów</b>  | Ilość budynków: 14<br>Koszt: 1 160 000                                 | Ilość budynków: 7<br>Koszt: 1 200 000                        | Ilość budynków: 3<br>Koszt: 100 000                          | Ilość budynków: 2<br>Koszt: 350 000                          | Ilość budynków: 2<br>Koszt: 350 000                          | Ilość budynków: 28<br>Koszt: 3 160 000                                   |
| <b>Remonty mieszkań do zasiedlenia oraz części wspólnych</b> | 10 mieszkań<br>10 budynków-klatki schodowe<br>Koszt: 1 920 000         | 8 mieszkań<br>8 budynków-klatki schodowe<br>Koszt: 1 500 000 | 2 mieszkania<br>5 budynków-klatki schodowe<br>Koszt: 435 000 | 6 mieszkań<br>6 budynków-klatki schodowe<br>Koszt: 1 000 000 | 6 mieszkań<br>6 budynków-klatki schodowe<br>Koszt: 1 000 000 | Ilość mieszkań: 32<br>budynków: 35 (klatki schodowe)<br>Koszt: 5 855 000 |
| <b>Remonty chodników i utrzymanie zieleni</b>                | 2 budynki<br>Koszt: 570 000  | 1 budynek<br>Koszt: 570 000                                  | nie planuje się remontów w tym zakresie                      | nie planuje się remontów w tym zakresie                      | nie planuje się remontów w tym zakresie                      | 3 budynki<br>Koszt: 1 140 000  |
| <b>Remonty pozostałe</b>                                     | Koszt: 1 551 000   | Koszt: 1 600 000   | Koszt: 515 000   | Koszt: 1 000 000   | Koszt: 1 000 000   | Koszt: 5 666 000   |
| <b>Razem poszczególne lata:</b>                              | Ilość budynków: 26<br>mieszkań: 10<br>Koszt: 5 201 000                 | Ilość budynków: 16<br>mieszkań: 8<br>Koszt: 4 870 000        | Ilość budynków: 8<br>mieszkań: 2<br>Koszt: 1 050 000         | Ilość budynków: 8<br>mieszkań: 6<br>Koszt: 2 350 000         | Ilość budynków: 8<br>mieszkań: 6<br>Koszt: 2 350 000         | Ilość budynków: 66<br>mieszkań: 32<br>Koszt: 15 821 000                  |

#### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023

§ 9. <sup>3)</sup> Planowana sprzedaż lokali z zasobu w kolejnych latach przedstawia się następująco:

|  | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------|------|------|------|------|
| <b>Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach</b> | 150  | 150  | 160  | 80   | 50   |

<sup>2)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

<sup>3)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

## 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 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> 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 „Księżok” położonego między dzielnicami Zebrzydowice, Orzepowice, Nowiny, następnie tym strumykiem do rzeki Nacyny, dalej rzeką Nacyną do rzeki Ruda i rzeką Rudą w górę jej biegu do przecięcia z torem kolejowym Rybnik-Katowice, po czym tym torem do dworca kolejowego, budynki przy ul. Kolejowej;
- 2) drugą strefę stanowi pozostała część Gminy.

§ 12. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> 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) <sup>4)</sup> położenie lokalu w budynkach w zasobie wybudowanych/przebudowanych 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;
- 7) <sup>5)</sup> klimatyzacja w mieszkaniu.

2. <sup>6)</sup> Czynniki obniżające stawkę czynszu to:

---

<sup>4)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały nr 757/XLV/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406).

<sup>5)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały nr 757/XLV/21 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406).



- 1) lokalizacja lokalu w suterenie lub na poddaszu;
- 2) brak okna w kuchni;
- 3) brak instalacji gazowej w obrębie lokalu;
- 4) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w obrębie lokalu;
- 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) <sup>7)</sup> najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni większej niż uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
  - 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.

---

<sup>6)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały nr 757/XLV/21 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406).

<sup>7)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały nr 757/XLV/21 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 7406).

**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              |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dochody z tytułu najmu</b>                          | 24 100 000        | 25 900 000        | 25 900 000        | 25 900 000        | 25 900 000        |
| <b>Dochody z tytułu odsetek</b>                        | 1 000 000         | 800 000           | 800 000           | 800 000           | 800 000           |
| <b>Dochody z tytułu kosztów sądowych i adwokackich</b> | 440 000           | 400 000           | 400 000           | 400 000           | 400 000           |
| <b>Dochody pozostałe</b>                               | 270 000           | 200 000           | 200 000           | 200 000           | 200 000           |
| <b>RAZEM:</b>  | <b>25 810 000</b> | <b>27 300 000</b> | <b>27 300 000</b> | <b>27 300 000</b> | <b>27 300 000</b> |

**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. <sup>8)</sup> Prognozowane koszty utrzymania zasobu w latach 2019-2023 przedstawiają się w następujący sposób:

| Wyszczególnienie   | Prognoza kosztów w latach |            |            |            |            |
|--|---------------------------|------------|------------|------------|------------|
|  | 2019                      | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
| <b>Koszty związane ze sprawowaniem zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli</b> | 12 610 500                | 13 000 000 | 12 810 766 | 13 000 000 | 13 000 000 |

<sup>8)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

|  |                   |                   |                    |                    |                    |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>wynajmującego przez ZGM oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki</b>  |                   |                   |                    |                    |                    |
| <b>Koszty związane z bieżącą eksploatacją z zasobu - media</b>   | 14 735 152        | 15 500 000        | 15 874 868         | 15 500 000         | 15 500 000         |
| <b>Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)</b> | 1 750 000         | 1 900 000         | 1 500 000          | 1 500 000          | 1 500 000          |
| <b>Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wg potrzeb, w tym:</b>                        | 23 824 196        | 25 370 000        | 89 692 524         | 73 350 000         | 78 350 000         |
| <i>remonty</i>   | 2 960 000         | 3 150 954         | 1 050 000          | 2 350 000          | 2 350 000          |
| <i>inwestycje</i>  | 19 593 173        | 20 864 288        | 87 604 024         | 70 000 000         | 75 000 000         |
| <i>materiały</i>   | 1 271 023         | 1 354 758         | 1 038 500          | 1 000 000          | 1 000 000          |
| <b>Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych zasobu (zaliczki remontowe)</b>            | 2 550 000         | 2 700 000         | 2 500 000          | 2 500 000          | 2 500 000          |
| <b>Ogółem</b>  | <b>55 469 848</b> | <b>58 470 000</b> | <b>122 378 158</b> | <b>105 850 000</b> | <b>110 850 000</b> |

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. <sup>9)</sup>Prognozowana wysokość kosztów inwestycyjnych w zasobie w latach 2019-2023 przedstawia się następująco:

| SPECYFIKACJA  | Planowana realizacja potrzeb inwestycyjnych               |   |  |  |  | RAZEM 2019-2023                                 |
|---|---|---|--|--|--|---|
|   | 2019  | 2020  | 2021   | 2022   | 2023   |   |
| Termo-modernizacja w tym wymiana stolarki, docieplenie modernizacja co, remont elewacji | Termo-modernizacja:<br>11 budynków<br>Koszt:<br>9 732 000 | Termo-modernizacja:<br>10 budynków<br>Koszt:<br>9 500 000 | Termo-modernizacja:<br>69 budynków<br>Koszt:<br>75 547 061 | Termo-modernizacja:<br>18 budynków<br>Koszt:<br>47 000 000 | Termo-modernizacja:<br>9 budynków<br>Koszt:<br>5 000 000 | Ilość<br>budynków: 117<br>Koszt:<br>146 779 061 |
| Remonty kapitalne i modernizacje budynków   | Ilość<br>budynków: 2<br>Koszt:<br>4 100 000               | Ilość<br>budynków: 2<br>Koszt:<br>5 000 000               | Ilość<br>budynków: 2<br>Koszt:<br>3 394 885                | Ilość<br>budynków: 5<br>Koszt:<br>18 000 000               | Ilość<br>budynków: 11<br>Koszt:<br>65 000 000            | Ilość<br>budynków: 22<br>Koszt:<br>95 494 885   |

<sup>9)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 uchwały nr 654/XXXIX/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały 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. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 4645).

|                          |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Budowa nowych budynków   | Ilość budynków: 1<br>Koszt: 4 791 000   | Ilość budynków: 1<br>Koszt: 6 000 000   | Ilość budynków: 2<br>Koszt: 6 269 288   | Ilość budynków: -<br>Koszt: -           | Ilość budynków: -<br>Koszt: -           | Ilość budynków: 4<br>Koszt: 17 060 288    |
| Pozostałe inwestycje     | -                                       | -                                       | 2 392 790                               | 5 000 000                               | 5 000 000                               | 12 392 790                                |
| Razem poszczególne lata: | Ilość budynków: 14<br>Koszt: 18 623 000 | Ilość budynków: 13<br>Koszt: 20 500 000 | Ilość budynków: 73<br>Koszt: 87 604 024 | Ilość budynków: 23<br>Koszt: 70 000 000 | Ilość budynków: 20<br>Koszt: 75 000 000 | Ilość budynków: 143<br>Koszt: 271 727 024 |

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.