

UCHWAŁA NR VI/48/2019
RADY GMINY CHYBIE

z dnia 16 kwietnia 2019 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chybie
na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), 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. 2018 poz. 1234, z późn. zm.)

RADA GMINY CHYBIE

uchwała:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chybie na lata 2019-2023, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chybie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Gmuzdek

Załącznik do uchwały Nr
VI/48/2019
Rady Gminy Chybie
z dnia 16 kwietnia 2019 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHYBIE
NA LATA 2019 – 2023**

Chybie, 16 kwietnia 2019

Spis treści

Wstęp	str. 4
I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chybie	str. 5
II. Analiza potrzeb remontowych budynków oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.	str. 6
III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.	str. 7
IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.	str. 7-9
V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach	str. 10
VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	str. 10
VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.	str. 10
VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.	str. 10

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHYBIE NA LATA 2019 - 2023

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zalicza do zakresu działania i zadań Gminy zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej. Obowiązująca od dnia 10 lipca 2001 r. ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1234, z późn. zm.), precyzuje w art. 4, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.

Art. 21 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, w których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie Gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy, w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Z kolei zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 lokalem w rozumieniu ustawy jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Najemcom lokali komunalnych będących w trudnej sytuacji materialnej przysługuje dodatek mieszkaniowy, o który mogą się ubiegać w Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej w Chybiu, w 2018 roku liczba wypłaconych dodatków wyniosła 110 na łączną kwotę 18.576,83 zł.

Na dzień **31.12.2018 r.** złożono 30 wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Prezentowany program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chybie obejmuje lata 2019-2023.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień **31 grudnia 2018 r.** przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.
1.	Liczba budynków	5
2.	Ilość lokali mieszkalnych	32
3.	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	1355,93
4.	Średnia powierzchnia lokalu w m ²	42,37

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi:

1. 6 lokali mieszkalnych w budynku położonym w Chybiu przy ul. Bielskiej 59,
2. 6 lokali mieszkalnych w budynku położonym w Chybiu przy ul. Szkolnej 10,
3. 4 lokale mieszkalne w budynku położonym w Zaborzu przy ul. K. Miarki 5,
4. 3 lokale mieszkalne na I piętrze budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego położonego w Zaborzu przy ul. K. Miarki 7,
5. 13 lokali mieszkalnych w budynku w Chybiu przy ul. Bielskiej 40.

Gmina posiada w zasobach mieszkaniowych 7 lokali socjalnych o łącznej pow. 108,44 m² z dostępem do wspólnej kuchni i łazienki z WC, na IV piętrze budynku w Chybiu przy ul. Bielskiej 40. W okresie najbliższych 5 lat nie przewiduje się powiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

Standard budynków z lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy Chybie przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali ogółem w m ²	Instalacja				Łazienka	Centralne ogrzewanie		Ciepła woda
				wodociągowa	kanalizacyjna	elektryczna	gazowa		z kotłowni	etazowe	
1.	Chybie ul. Bielska 59	6	234,51	6	6	6	6	6	-	6	6
2.	Chybie ul. Szkolna 10	6	259,40	6	6	6	6	6	-	6	6
3.	Zaborze ul. K. Miarki 5	4	158,37	4	4	4	4	4	4	-	4
4.	Zaborze ul. K. Miarki 7	3	222,75	3	3	3	3	3	-	3	3
5.	Chybie ul. Bielska 40	13	480,90	13	13	13	-	13	13	-	13

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy:

Zakłada się, że podejmowane działania w zakresie bieżącej eksploatacji budynków oraz przeprowadzenie zaplanowanych remontów i modernizacji przedstawionych szczegółowo w dziale III, pozwolą na utrzymanie stanu technicznego budynków w stanie co najmniej nie pogorszonym.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2019 -2023

Adres	Wyszczególnienie remontów i modernizacji	Szacunkowa wartość remontów w latach w zł				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Chybie, ul. Bielska 59	Wymiana wewnętrznej. inst. elektrycznej lokali mieszkalnych- 3 lokale		4.000	4.000	4.000	
	Termorenowacja budynku w zakresie stropodachu niewentylowanego oraz ścian zewnętrznych, odwodnienie budynku.	203.600				
Chybie, ul. Szkolna 10	Remont tynków kominów poddasza		7.000			
	Termorenowacja elewacji budynku wraz z wymianą stolarki okiennej			220.000		
	Wymiana części wewnętrznej kanalizacji sanitarnej				8.000	
	Włączenie budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej				4.000	
Zaborze, ul. K. Miarki 5	Wymiana grzejników centralnego ogrzewania	4.000				
	Termorenowacja elewacji budynku oraz stropodachu niewentylowanego				210.000	
	Włączenie budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej		4.000			
Zaborze, ul. K. Miarki 7	Termorenowacja elewacji budynku (fragment), wymiana części obróbek blacharskich.					15.000
	Włączenie budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej		4.000			
Chybie, ul. Bielska 40	Termomodernizacja budynku w zakresie stropodachu, elewacji wraz z wymianą źródła ciepła budynku		1.200.000			
	Renowacja powłok malarskich korytarzy I-IV piętra części mieszkalnej			10.000		
	Renowacja powłok malarskich klatki schodowej w części mieszkalnej			15.000		
	Wymiana grzejników c.o. dotychczas niewymienionych				40.000	30.000
Razem		207.600	1.219.000	249.000	266.000	45.000

Uwaga: kwoty w kol. 3-7 są wielkościami szacunkowymi, roboty prowadzone będą w oparciu o kosztorys inwestorski i przedmiar robót.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. W latach 2019-2023 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach objętych projektem w ramach konkursu 4.3 Efektywność energetyczna i odnawialne źródła energii w infrastrukturze publicznej i mieszkaniowej Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 w okresie trwałości projektu.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wójt ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1234, z późn. zm.).
2. Czynsz obejmuje:
 - koszty administrowania,
 - koszty konserwacji,
 - koszty utrzymania technicznego budynku,
 - koszty utrzymania zieleni,
 - koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą i elektryczną.
3. Lokator oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu najmu powinna być zmniejszona.
Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt wystąpienia zmian czynników wpływających na zmianę wysokości czynszu.
6. Wójt Gminy Chybie w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chybie, nie częściej niż jeden raz w roku, w granicach wartości dopuszczonych ustawą. Do stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stosuje się czynniki

podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową wg tabeli zamieszczonej na str. 8, stanowiącej integralną część niniejszego programu.

7. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne o tych samych walorach użytkowych i podobnym położeniu winna być porównywalna.
8. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy zaproponować mu ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności lub jeśli spełnia warunki zaproponować lokal o mniejszej powierzchni użytkowej.
9. Na wniosek najemcy, obniżka czynszu naliczonego wg obowiązujących stawek może wynosić:
 - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) do 40%, gdy dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) do 25%, gdy dochód najemcy przekracza 50% i nie przekracza 90% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) do 15%, gdy dochód najemcy przekracza 90% i nie przekracza 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) do 40%, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 35% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) do 20%, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 35% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) do 15%, gdy średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 70% i nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
10. W przypadku udzielenia najemcy obniżki czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie złożenia wniosku.

Zestawienie czynników podwyższających i obniżających stawki czynszu										
Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza %	Strefa w gminie		Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkania w budynku	
			centralna	peryferyjna	korzystne	niekorzystne	ponad przeciętne	poniżej przeciętne	korzystne	niekorzystne
			1	2	3	4	5	6	7	8
X	A	B	C		D		E		F	
I.	mieszkanie o współczesnym standardzie (z co)	100	+ 10	- 10	+ 5	- 5	+ 10	- 10	+ 5	- 5
II.	wszystkie urządzenia (bez co)	85	+ 10	- 10	+ 5	- 5	+ 10	- 10	+ 5	- 5
III	tylko z łazienką i WC	80	+ 10	- 10	+ 5	- 5	+ 10	- 10	+ 5	- 5
IV.	tylko z WC lub łazienką	75	+ 10	- 10	+ 5	- 5	+ 10	- 10	+ 5	- 5
V.	tylko z wod-kan	70	+ 10	- 10	+ 5	- 5	+ 10	- 10	+ 5	- 5
VI.	bez wod-kan	65	+ 10	- 10	+ 5	- 5	+ 10	- 10	+ 5	- 5

Objaśnienia :

- I. 1. strefa centralna : Chybie: ul. Bielska od granicy Zabłocia do torów kolejowych linii Chybie –Skoczów,
Mnich : ul. Cieszyńska od skrzyżowania z ul. Bielską do ul. Pawiej, ul. Kopernika,
Zaborze: ul. K. Miarki
2. strefa peryferyjna : pozostałe rejony Gminy
3. korzystne usytuowanie budynku: cicha ulica, budynek otoczony zielenią
4. niekorzystne usytuowanie budynku : brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji
5. stan techniczny budynku : budynki zadbane, o wysokim standardzie pierwotnym
6. stan techniczny budynku : poniżej przeciętnej – budynki o dużym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowane
7. mieszkanie usytuowane na 1 lub 2 piętrze (nie dot. budynku bez inst. co), słoneczne, z widokiem na korzystne otoczenie
8. mieszkanie usytuowane na parterze lub 4 i wyższym piętrze, bez windy, ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwy zakład przemysłowy)
- II. Przez pojęcie „mieszkanie o współczesnym standardzie” rozumie się mieszkanie wyposażone w następujące urządzenia :
energię elektryczną, wodę, łazienkę, WC i co (bez gazu, anteny zbiorczej i windy)
- III. Zarządcy budynków określają stan techniczny budynku zgodnie z posiadaną dokumentacją budynków
- IV. Sposób obliczenia czynszu :
 - a) zakwalifikować mieszkanie do kategorii określonej w kolumnie „A” w celu ustalenia wskaźnika % bazy z kolumny „B”
 - b) ustalić na podstawie kolumny „C – F” i objaśnień pkt. I - III % wzrostu lub obniżki wskaźnika % bazy
 - c) uzyskany wynik dodać lub odjąć od % wskaźnika bazy ustalonej w pkt a)
uzyskany wskaźnik % bazy przemnożyć przez stawkę bazową czynszu
 - d) uzyskany wynik przemnożyć przez powierzchnię lokalu mieszkalnego.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Szczupłość zasobu mieszkaniowego Gminy powoduje, iż całość spraw związanych z zarządzaniem tym zasobem prowadzona jest przez Referat Inwestycji, Dróg i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy.

Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania istniejącym mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Bieżące utrzymanie oraz konserwację i remonty mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzić się będzie nadal w ramach środków finansowych pozyskanych jako wpływy z:

1. czynszu za najem lokali mieszkalnych,
2. czynszu za najem lokali użytkowych,

Dofinansowanie z budżetu Gminy przewiduje się tylko na inwestycje.

VII. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty: bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, a także koszty inwestycyjne.

Wielkość wydatków w kolejnych latach w rozbiciu na różne rodzaje kosztów przedstawia poniższa tabela :

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty wydatków inwestycyjnych w tys. zł
1	2	3	4
2019	123.070	207.600	-
2020	126.760	1.219.000	-
2021	130.560	249.000	-
2022	134.480	266.000	-
2023	138.510	45.000	-
Razem	653.380	1.986.600	-

VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Realizacja programu szczególnie w zakresie prowadzonej gospodarki remontowo-konserwacyjnej:

- podniesie znacznie wartość obiektów,
- poprawi estetykę obiektów,
- spełni wymagania ochrony środowiska,
- uporządkuje otoczenie budynków.

W ramach realizacji programu przeprowadzonych będzie 18 remontów i modernizacji na kwotę **1.986.600 zł.**

Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi przez Referat Inwestycji, Dróg i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy w Chybiu sprawia, że Wójt Gminy ma stałą kontrolę i nadzór nad bieżącą działalnością w zakresie gospodarki remontowo - finansowej. Stała kontrola i nadzór zapewnia prowadzenie intensywniej i prawidłowej gospodarki zasobami komunalnymi.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych okresie obowiązywania programu.