

**Uchwała nr/2019
Rady Gminy Chybie
z dnia 2019r.**

**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

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

Chybie, 2019

Spis treści

| | |
|--|----------|
| Wstęp | str. 3 |
| I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chybie | str. 4 |
| II. Analiza potrzeb remontowych budynków oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. | str. 5 |
| III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach. | str. 6 |
| IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu. | str. 6-8 |
| 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. 9 |
| VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach | str. 9 |
| 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. 9 |
| VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. | str. 9 |

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 twórcom 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:

- 6 lokali mieszkalnych w budynku położonym w Chybiu przy ul. Bielskiej 59,
- 6 lokali mieszkalnych w budynku położonym w Chybiu przy ul. Szkolnej 10,
- 4 lokale mieszkalne w budynku położonym w Zaborzu przy ul. K. Miarki 5,
- 3 lokale mieszkalne na I piętrze budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego położonego w Zaborzu przy ul. K. Miarki 7,
- 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 Termorenowacja budynku w zakresie stropodachu niewentylowanego oraz ścian zewnętrznych, odwodnienie budynku. Remont tynków kominów poddasza | 203.600 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | |
| Chybie, ul. Szkołna 10 | Termorenowacja elewacji budynku wraz z wymianą stolarki okiennej Wymiana części wewnętrznej kanalizacji sanitarnej Włączenie budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej | | | 220.000 | 8.000 | 4.000 |
| Zaborze, ul. K. Miarki 5 | Wymiana grzejników centralnego ogrzewania Termorenowacja elewacji budynku oraz stropodachu niewentylowanego | 4.000 | | | 210.000 | |
| Zaborze, ul. K. Miarki 7 | Włączenie budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej Termorenowacja elewacji budynku fragment), wymiana części obróbek blacharskich. Włączenie budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej | | 4.000 | | | 15.000 |
| Chybie, ul. Bielska 40 | Termomodernizacja budynku w zakresie stropodachu, elewacji wraz z wymianą źródła ciepła budynku Renowacja powłok malarskich korytarzy I-IV piętra części mieszkalnej Renowacja powłok malarskich klatki schodowej w części mieszkalnej Wymiana grzejników c.o. dotyczących niewymienionych | | 1.200.000 | 10.000 | 15.000 | |
| Razem | | 207.600 | 1.219.000 | 249.000 | 40.000 | 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.

W latach 2019-2023 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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 rejonu 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)
 - d) uzyskany wskaźnik % bazy przemnożyć przez stawkę bazową czynszu
 - e) 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 intensywnej i prawidłowej gospodarki zasobami komunalnymi.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych okresie obowiązywania programu.

UZASADNIENIE

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

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chybie jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr XXXI/278/2014 Rady Gminy Chybie „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Chybie” z dnia 25 marca 2014 roku obejmował lata 2014-2018, w związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chybie na lata 2019 – 2023 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

WÓJT GMINY
Dydaley
Janusz Zydek