

**UCHWAŁA NR XXXI/278/2014
RADY GMINY CHYBIE**

z dnia 25 marca 2014 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chybie na lata 2014-2018

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 (Dz. U. 2013 r., poz. 594. z późn. 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

**RADA GMINY CHYBIE
uchwała:**

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chybie na lata 2014-2018 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 daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Wardas

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHYBIE
NA LATA 2014 – 2018**

Chybie, luty 2014

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 2014 - 2018

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 (Dz. U. Nr 71, poz. 733 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 2013 roku liczba wypłaconych dodatków wyniosła 114 na łączną kwotę 21.560 zł.

Na dzień 31.12.2013 r. złożone są 23 wnioski o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Prezentowany program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chybie obejmuje lata 2014-2018.

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

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 31 grudnia 2013 r. przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013 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	etażowe	
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 2014 -2018

Adres	Wyszczególnienie remontów i modernizacji	Szacunkowa wartość remontów w latach :				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Chybie, ul. Bielska 59	Wymiana wewnętrznej. inst. elektrycznej lokali mieszkalnych		3000	3000	6000	
	Włączenie budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej	10000			-	
	Termorenowacja elewacji budynku					55000
Chybie, ul. Szkolna 10	Remont tynków kominów poddasza		7000			
	Termorenowacja elewacji budynku			60000		
	Wymiana części wewnętrznej kanalizacji sanitarnej				8000	
Zaborze, ul. K. Miarki 5	Wymiana grzejników centralnego ogrzewania	4000				
	Wymiana kotła centralnego ogrzewania			15000		
	Termorenowacja elewacji budynku				60000	
Zaborze, ul. K. Miarki 7	Termorenowacja elewacji budynku fragment)					7000
	Malowanie klatki schodowej zewnętrznej					3000
Chybie, ul. Bielska 40	Wymiana instalacji oświetleniowej korytarzy I-IV piętra części mieszkalnej oraz klatki schodowej w części mieszkalnej	4000				
	Renowacja powłok malarskich korytarzy I-IV piętra części mieszkalnej	15000	5000			
	Renowacja powłok malarskich klatki schodowej w części mieszkalnej			10000		
	Wymiana grzejników c.o. III-IV piętro				30000	
Razem		33000	15000	88000	104000	65000

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 2014-2018 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 (Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 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 Rozwoju Gospodarczego 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 wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty: bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, a także wydatki 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
2014	123.070	33.000	-
2015	126.760	15.000	-
2016	130.560	88.000	-
2017	134.480	104.000	-
2018	138.510	65.000	-
Razem	653.380	305.000	-

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 15 remontów i modernizacji na kwotę **305.000 zł.**

Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi przez Referat Rozwoju Gospodarczego 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.