



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 1 marca 2024 r.

Poz. 1664

UCHWAŁA NR LX/474/2024 RADY GMINY CHYBIE

z dnia 27 lutego 2024 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chybie na lata 2024-2028

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 2023 r. poz. 40 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Chybie uchwała:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chybie na lata 2024-2028, 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 LX/474/2024
Rady Gminy Chybie
z dnia 27 lutego 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHYBIE
NA LATA 2024 – 2028**

Chybie, 27 luty 2024 r.

Spis treści

Wstęp	str. 3
I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chybie w poszczególnych latach.	str. 4
II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.	str. 5-6
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 kosztów 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 koszty inwestycyjne.	str. 10
VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności:	
1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.	str. 10
2. Planowana sprzedaż lokali.	str. 11

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHYBIE NA LATA 2024 - 2028

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zalicza zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej do zakresu działania i zadań Gminy. 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. z 2023 r. poz. 725), precyzuje w art. 4 ust. 1, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Natomiast zgodnie z art. 4 ust 2 Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

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.

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.

Na dzień 31.12.2023 r. zarejestrowano 9 wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Prezentowany program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chybie obejmuje lata 2024-2028.

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

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień **31 grudnia 2023 r.** przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.
1.	Liczba budynków	5
2.	Ilość lokali mieszkalnych (komunalnych)	32
3.	Ilość lokali socjalnych	7
4.	Powierzchnia użytkowa lokali w m ² (komunalnych i socjalnych)	1464,27

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.
- 7 lokali socjalnych w budynku w Chybiu przy ul. Bielskiej 40 na IV piętrze, o łącznej pow. 108,44m² z dostępem do wspólnej kuchni i łazienki z WC.

W okresie najbliższych 5 lat nie przewiduje się powiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

Standard budynków z lokalami mieszkalnymi 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	222,85	3	3	3	3	3	-	3	3
5.	Chybie ul. Bielska 40	13	480,70	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 nie pogorszonym. Planowane działania inwestycyjne w zakresie termomodernizacji pozwolą na podniesienie standardów mieszkaniowych oraz ograniczenie ilości zużywanych mediów.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata: 2024 -2028

Adres	Wyszczególnienie remontów i modernizacji	Szacunkowa wartość remontów w latach w zł				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Chybie ul. Bielska 59	Wymiana drzwi stalowych zewnętrznych oraz wewnętrznych - poziom piwnic	2 000,00	4 000,00			
	Wymiana części wewnętrznej kanalizacji sanitarnej żeliwnej	2 500,00				
	Modernizacja wentylacji pionów kanalizacji sanitarnej	1 500,00				
	Wymiana pieców ogrzewania gazowego			7 000,00	15 000,00	22 000,00
	Renowacja powłok malarskich klatki schodowej i balustrad					6 000,00
	Audyt i termomodernizacja budynku w zakresie stropodachu oraz ścian zewnętrznych, hydroizolacja i odwodnienie budynku wraz z montażem instalacji OZE	20 000,00	400 000,00			
Chybie ul. Szkolna 10	Montaż wentylacji pionów kanalizacji sanitarnej	3 000,00				
	Uszczelnienia i miejscowa renowacja pokrycia dachowego, konserwacja więźby	5 000,00	10 000,00			5 000,00
	Wymiana pieców ogrzewania gazowego	5 000,00	8 000,00	8 000,00	17 000,00	
	Audyt i termomodernizacja budynku w zakresie stropodachu oraz ścian zewnętrznych, hydroizolacja i odwodnienie budynku wraz z montażem instalacji OZE	20 000,00		400 000,00		
	Renowacja powłok malarskich klatki schodowej					6 000,00
Zaborze ul. K. Miarki 5	Renowacja powłok malarskich klatki schodowej					6 000,00

	Audyt i termomodernizacja budynku w zakresie stropodachu oraz ścian zewnętrznych, częściowa wymiana okien, hydroizolacja i odwodnienie budynku wraz z montażem instalacji OZE			20 000,00	20 000,00	450 000,00
	Zabezpieczenie antykorozyjne powierzchni stalowych			5 000,00		
	Modernizacja wentylacji wewnętrznej obiektu wraz z naprawą okuć dachowych kominów		9 000,00			
	Wymiana skrzynki gazowej wraz z konserwacją antykorozyjną stalowych przewodów gazowych zewnętrznych	6 000,00				
Zaborze ul. K. Miarki 7	Audyt i termomodernizacja budynku (fragment nieocieplony), wymiana okien, remont obróbek blacharskich.		6 000,00		10 000,00	150 000,00
	Wykonanie pionu wejściowego dachowego	7 000,00				
	Zabezpieczenie antykorozyjne powierzchni stalowych	1 000,00		2 000,00		
	Modernizacja wentylacji obiektu		3 500,00			
Chybie ul. Bielska 40	Wymiana grzejników c.o. dotychczas niewymienionych			5 000,00		
	Docieplenie stropu w pomieszczeniu byłej kotłowni i remont pomieszczeń					10 000,00
	Renowacja powłok malarskich korytarzy i klatki schodowej części mieszkalnej				15 000,00	
	Renowacja powłok malarskich klatki schodowej i korytarzy w części usługowej wraz z wymianą okładziny	2 000,00	8 000,00	0,00		
	Projekt i dostosowanie wejścia dla os. niepełnosprawnych		45 000,00			
Razem		75 000,00	493 500,00	447 000,00	77 000,00	655 000,00

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 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali 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. z 2023 r. poz. 725).
2. Czynsz obejmuje:
 - koszty administrowania,
 - koszty konserwacji,
 - koszty utrzymania technicznego budynku,
 - koszty utrzymania zieleni,
 - koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.
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. 9, 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, ul. Sportowa, 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: budynek otoczony zielenią, dobry dostęp do komunikacji
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, 2 lub 3 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
- 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.

Sprawy związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy prowadzone są przez Referat Ochrony Środowiska, Dróg i Nieruchomościami oraz w zakresie działań remontowo-modernizacyjnych przez Referat Gospodarczy 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,
- oraz dofinansowania z budżetu Gminy.

VII. Wysokość kosztów 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 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 zł
1	2	3	4
2024	215 000,00	75 000,00	-
2025	236 500,00	48 500,00	445 000,00
2026	253 055,00	47 000,00	400 000,00
2027	270 768,85	77 000,00	-
2028	289 722,67	55 000,00	600 000,00
Razem	1 265 046,52	302 500,00	1 445 000,00

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

Nie przewiduje się w latach 2024-2028 zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Realizacja programu szczególnie w zakresie prowadzonej gospodarki remontowo-modernizacyjnej:

- podniesie wartość obiektów,
- podniesie standard użytkowania/mieszkaniowy obiektów,

- poprawi estetykę obiektów,
- przyczyni się do poprawy ochrony środowiska poprzez ograniczenie ilości zużywanych mediów (ogrzewanie i energia)
- uporządkuje otoczenie budynków.

W ramach realizacji programu planuje się wdrożenie łącznie 33 działań remontowo-modernizacyjnych na kwotę ponad **302 tys. zł** oraz 3 termomodernizacje o wartości ponad **1,44 mln zł**, co stanowi łącznie ponad **1,74 mln zł**.

Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi przez Referat Ochrony Środowiska Dróg i Nieruchomości oraz w zakresie działań remontowo-modernizacyjnych przez Referat Gospodarczy 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.

2. Planowana sprzedaż lokali.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania programu.