



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 13 grudnia 2022 r.

Poz. 8396

## **UCHWAŁA NR L/247/2022 RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 1 grudnia 2022 r.

### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Chełm Śląski na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 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 2022 r., poz. 172 z późn. zm.)

#### **Rada Gminy Chełm Śląski uchwała:**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełm Śląski na lata 2022-2026 zgodnie z załącznikiem nr 1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

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

Przewodniczący Rady Gminy Chełm Śląski

**Henryk Buchta**

Załącznik do uchwały Nr L/247/2022  
Rady Gminy Chełm Śląski  
z dnia 1 grudnia 2022 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHEŁM ŚLĄSKI W LATACH 2022-2026

### *Wstęp*

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 172 z późn. zmianami), zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

O kształcie polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Niektóre znajdują doraźne i ograniczone rozstrzygnięcia dla konkretnych zamierzeń np. w sferze pozyskiwania mieszkań.

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chełm Śląski na lata 2022-2026 zwanym w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełm Śląski oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

### **Rozdział 1.**

#### ***Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.***

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy (stan na dzień 30.06.2022 r.) jest następująca:

1.1. ul. Chełmska 82 – 7 lokali mieszkalnych z najmem na czas nieoznaczony o powierzchniach:

lokal nr 1 – 47,10 m<sup>2</sup>

lokal nr 2 – 36,40 m<sup>2</sup>

lokal nr 3 – 43,60 m<sup>2</sup>

lokal nr 4 – 44,60 m<sup>2</sup>

lokal nr 5 – 38,40 m<sup>2</sup>

lokal nr 6 – 44,20 m<sup>2</sup>

lokal nr 7 – 36,90 m<sup>2</sup>

Razem – 291,20 m<sup>2</sup>

1.2. ul. Karłowicza 21 A – 2 lokale mieszkalne z najmem na czas nieoznaczony o powierzchniach:

lokal nr 1 – 64,50 m<sup>2</sup>

lokal nr 2 – 45,20 m<sup>2</sup>

Razem – 109,70 m<sup>2</sup>

1.3. ul. Kolberga 1 – 3 lokale mieszkalne z najmem na czas nieoznaczony o powierzchniach:

lokal nr 1 – 63,00 m<sup>2</sup>

lokal nr 2 – 30,00 m<sup>2</sup>

lokal nr 3 – 20,90 m<sup>2</sup>

Razem – 113,90 m<sup>2</sup>

1.4. ul. Techników 12 – 5 lokali mieszkalnych z najmem na czas nieoznaczony, wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej o powierzchniach:

lokal nr 13 – 46,40 m<sup>2</sup>

lokal nr 14 – 27,30 m<sup>2</sup>

lokal nr 15 – 54,40 m<sup>2</sup>

lokal nr 16 – 46,30 m<sup>2</sup>

lokal nr 28 – 44,50 m<sup>2</sup>

Razem – 218,90 m<sup>2</sup>

1.5. ul. Techników 16 – 4 lokale mieszkalne z najmem na czas nieoznaczony, wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej o powierzchniach:

lokal nr 2 – 24,50 m<sup>2</sup>

lokal nr 42 – 44,60 m<sup>2</sup>

lokal nr 43 – 43,60 m<sup>2</sup>

lokal nr 44 – 33,70 m<sup>2</sup>

Razem – 146,40 m<sup>2</sup>

1.6. ul. Techników 3 b – 8 lokali mieszkalnych z najmem socjalnym o powierzchniach:

lokal nr 1 – 41,10 m<sup>2</sup>

lokal nr 2 – 25,20 m<sup>2</sup>

lokal nr 3 – 25,20 m<sup>2</sup>

lokal nr 4 – 41,10 m<sup>2</sup>

lokal nr 5 – 41,10 m<sup>2</sup>

lokal nr 6 – 25,20 m<sup>2</sup>

lokal nr 7 – 25,20 m<sup>2</sup>

lokal nr 8 – 41,10 m<sup>2</sup>

Razem – 265,20 m<sup>2</sup>

2. Mieszkania posiadają następujące media:

2.1. ul. Chełmska 82 – woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, c.o.

2.2. ul. Górnośląska 45 – woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, c.o.

2.3. ul. Kolberga 1 – woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, gaz, c.o.

2.4. ul. Techników 12 – woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, gaz, c.o.

2.5. ul. Techników 16 – woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, gaz, c.o.

2.6. ul. Techników 3b – woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, gaz, c.o.

3. Mieszkaniowy zasób gminy Chełm Śląski stanowi 29 mieszkań o łącznej powierzchni 1.145,30 m<sup>2</sup> p.u.

4. Prognozowane zmiany wielkości zasobu przewidują spadek liczby lokali z powodu ich sprzedaży.

4.1. Prognoza wielkości zasobu Gminy Chełm Śląski przedstawia się następująco:

rok	ilość lokali ogółem	w tym z najmem socjalnym
2022	29	8
2023	28	8
2024	27	8
2025	26	8
2026	25	8

Stan techniczny budynków w zasobach komunalnych jest dobry.

## Rozdział 2.

### *Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.*

1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność gminy napraw głównych i remontów bieżących w takim zakresie, aby je utrzymać w należytym stanie technicznym. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu.

2. Szczegółowe potrzeby modernizacyjne nieruchomości stanowiących własność gminy przedstawiają się następująco:

Lp.	Adres budynku	2022	2023	2024	2025	2026
1	ul. Chełmska 82	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą okien i grzejników (519.782,00)	-	Remont piwnic wraz z modernizacją oświetlenia (41.000,00)	Remont klatki schodowej wraz z modernizacją oświetlenia (130.000,00)	-
2	ul. Kolberga 1	-	-	Remont piwnic wraz z modernizacją oświetlenia (45.000,00)	-	-
3	ul. Karłowicza 21A	-	-	Remont dachu (40.000,00)	Remont klatki schodowej wraz z modernizacją oświetlenia (45.000,00)	Remont piwnic wraz z modernizacją oświetlenia (30.000,00)
<b>Razem:</b>		<b>519.782,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126.000,00</b>	<b>175.000,00</b>	<b>30.000,00</b>

3. Za cel polityki remontowej nieruchomości gminnych przyjmuje się:

- maksymalizację efektów modernizacyjnych i remontowych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Chełm Śląski winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego utrzymanie budynków.

5. Potrzeby modernizacyjno-remontowe, określane na podstawie stanu technicznego budynków, realizowane będą w ramach środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

## Rozdział 3.

### *Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.*

1. Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu komunalnego po preferencyjnej cenie.

2. Sprzedaż lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełm Śląski realizowana jest od 2010 roku i polega na stopniowym zbywaniu lokali zajmowanych przez najemców. Odbywać się ona będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Chełm Śląski.

3. Prognoza sprzedaży lokali w okresie obowiązywania programu przedstawia się następująco:

Rok	Liczba lokali do sprzedaży
2022	0
2023	1
2024	1
2025	1
2026	1

#### **Rozdział 4.**

##### ***Zasady polityki czynszowej oraz warunku obniżania czynszu.***

1. Wójt Gminy ustala obowiązujące stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (stawka bazowa) za:

- 1) najem mieszkalnych lokali,
- 2) najem socjalnych lokali.

1.1. W kalkulacji stawki podstawowej czynszu należy uwzględnić, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

1.2. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Przewiduje się obniżyć stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku:

- 2.1. Położenia budynku w odległości powyżej 4 km od centrum gminy – 10%
- 2.2. Położenia mieszkania w budynku powyżej 4 piętra – 5%
- 2.3. Braku c.o. – 10%
- 2.4. Braku łazienki – 10%
- 2.5. Braku gazu przewodowego – 5%
- 2.6. Braku kuchni w lokalu – 5%
- 2.7. Mieszkania w suterenie – 5%

2.8. Mieszkania w lokalach, z których z uwagi na zły stan techniczny planowane jest wykwaterowanie lokatorów – 50%.

3. Łączna suma obniżek określonych w pkt. 2 nie może przekroczyć 50% stawki bazowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Przewiduje się podwyższyć stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku:

- 4.1. Najmu lokalu mieszkalnego w budynkach od dwulokalowych do sześciolokalowych o 10%.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowić będzie 50% stawki podstawowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym i może być zróżnicowana w zależności od zastosowania czynników obniżających i podwyższających.

6. Wójt dokonuje podwyższenia stawki czynszu nie częściej niż raz w roku.

7. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki czynszu jeżeli dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 7.1. W gospodarstwie jednoosobowym 50% kwoty najniższej emerytury.
- 7.2. W gospodarstwie wieloosobowym 30% kwoty najniższej emerytury.

### **Rozdział 5.**

#### ***Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy.***

1. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chełm Śląski polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1.1. Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej eksploatacji,
- 1.2. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- 1.3. Zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomości,
- 1.4. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 1.5. Uzasadnienie inwestowania w tę nieruchomość.

2. Zgodnie z zawartą umową czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje administrator tj. obecnie firma „bwm” Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ul. Wyszyńskiego 2/2.

3. Zakłada się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełm Śląski.

3.1. Za cel nadrzędny ewentualnych zmian uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacji kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Chełm Śląski dopuszczając możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

### **Rozdział 6.**

#### ***Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.***

1. Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Chełm Śląski i poprawę stanu technicznego to środki pochodzące z budżetu gminy.

2. Źródła finansowania w kolejnych latach obejmują:

- 2.1. Budżet gminy, w tym: wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych,
- 2.2. Dotacje z budżetu państwa,
- 2.3. Dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
- 2.4. Inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

### **Rozdział 7.**

#### ***Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.***

Planuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na n/w koszty:

<b>RODZAJ KOSZTU</b>	<b>2022 r.</b>	<b>2023 r.</b>	<b>2024 r.</b>	<b>2025 r.</b>	<b>2026 r.</b>
Bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych	34.900,-	35.900,-	36.900,-	37.900,-	38.900,-
Dopłaty do mediów	29.000,-	29.600,-	30.200,-	30.800,-	31.400,-
Administracja zlecona	14.500,-	15.900,-	16.900,-	17.900,-	18.900,-
Remonty bieżące w zasobach mieszkaniowych	7.000,-	9.000,-	11.000,-	13.000,-	15.000,-
Koszty związane z utrzymaniem mieszkań wchodzących w skład Wspólnoty	60.500,-	66.100,-	65.500,-	70.500,-	75.500,-

Mieszkaniowej					
Modernizacje	519.782,-	0	126.000,-	175.000,-	30.000,-
<b>RAZEM</b>	<b>665.682,-</b>	<b>156.500,-</b>	<b>286.000,-</b>	<b>345.100,-</b>	<b>209.700,-</b>

### **Rozdział 8.**

#### ***Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.***

Z uwagi na ograniczone środki finansowe gminy oraz brak możliwości pozyskania mieszkań o odpowiednim standardzie przez Gminę, jedyną formą poprawy wykorzystania gminnych zasobów mieszkaniowych jest:

- podejmowanie decyzji w sprawie zamiany lokali mieszkalnych w ramach zasobów gminnych,
- przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe dla inwestorów zamierzających we własnym zakresie rozwiązać swoją sytuację mieszkaniową,
- pozyskiwanie środków pomocowych w celu wybudowania bądź adaptacji mieszkań socjalnych lub noclegowni,
- przestrzeganie zasad nie wynajmowania lokali osobom osiągającym dochody, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz osobom posiadającym tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.