

UCHWAŁA NR LXVI/670/2024
RADY GMINY GÓRNO
z dnia 27 lutego 2024r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górno na lata 2024 - 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) oraz art. 4, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) Rada Gminy Górno, uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górno na lata 2024 —2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górno.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Uzasadnienie

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Objęte projektem uchwały rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych prawem wobec wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który został przedstawiony do uchwalenia zawiera wytyczne i zobowiązanie dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.

Przewodniczący Rady Gminy Górno


Tomasz Tofil

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

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górno na lata 2024-2028, jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Gminy Górno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Program obejmuje:
 - a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, w latach 2024-2028;
 - b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata;
 - c) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - d) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - e) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
 - f) 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;
 - g) opis innych działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - 1) Ustawie - rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) Programie - należy przez to rozumieć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górno na lata 2024-2028";
 - 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Górno;
 - 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Górno;
 - 5) Czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górno;
 - 6) Stawce podstawowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górno przed uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.
 - 7) Dochód – dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych;

Przewodniczący Rady Gminy Górno


Tomasz Tejfl

ROZDZIAŁ II
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2024 - 2028

§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Górno objęty programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Górno.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Górno obejmuje 6 mieszkań zlokalizowanych w 3 budynkach, na terenie 3 wsi – Górno, Skorzeszyce i Leszczyny, o łącznej powierzchni użytkowej 279,5m²

Tabela nr 1. Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Górno.

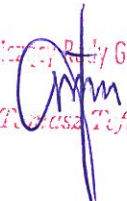
Miejscowość	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (ogółem m ²)
Górno	4	184
Leszczyny	1	40,5
Skorzeszyce	1	55

§ 2

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy ma wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian i pokrycie dachu, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób użytkowania budynków, lokali i sposób ich utrzymania. Z uwagi na wiek wybudowanych w większości w latach 60-tych, przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest niezadowolający.
2. Ogólny stan techniczny określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
3. Ograniczone środki finansowe, a także fakt, iż zasób mieszkaniowy wymieniony w § 1 zabezpiecza potrzeby mieszkaniowe Gminy w latach 2024-2028, nie planuje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych.

Tab. 2 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

L.p.	Miejscowość	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Górno	4	4	4	4	4
2.	Leszczyny	1	1	1	1	1
3.	Skorzeszyce	1	1	1	1	1

Przewodniczący Rady Gminy Górno

Tomasz Tofil

Tab. 3 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

L.p.	Miejscowość	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Górno	zadawalający	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Leszczyzny	zadawalający	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Skorzyszycy	zadawalający	dobry	dobry	dobry	dobry

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Nie planuje się sprzedaży budynków/lokali w latach 2024-2028
2. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych odbywać się będzie poprzez wspieranie budownictwa jednorodzinnego.

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 4. Analiza potrzeb remontowych.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
2. Większość budynków wymaga remontów lub modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
3. Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy zasobu mieszkaniowego uwzględnia:
 - 1) Potrzeby remontowe:
 - a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - b) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową i sprawne przewody kominowe,
 - d) działania podnoszące energooszczędność budynków i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne;

e) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.

2) Priorytety remontowe:

a) remonty dachów i wymiana pokryć dachowych, pęknięć ścian zewnętrznych, odwodnienie i wzmocnienie fundamentów wraz z likwidacją zawilgoceń ścian przyziemia, remont i budowa nowych zbiorników bezodpływowych,

b) termomodernizacja budynków i wymiana źródeł ciepła,

c) remonty bieżące.

4. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

a) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak wilgoć, pleśń, grzyb, co obniży koszty eksploatacji i wydłuży żywotność budynku,

b) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych oraz ich modernizacja, co obniży koszty eksploatacji budynków i remontów związanych z usuwaniem ich skutków jak również przyczyni się do lokalnej poprawy jakości powietrza,

c) poprawę efektywności energetycznej budynków.

5. Prace służące poprawie stanu technicznego realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

8. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty lokali mieszkalnych ustala corocznie Rada Gminy.

Tabela nr 4 Plan remontów i modernizacji

L.p.	Rodzaj robót	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]	2027 [zł]	2028 [zł]
1.	Wymiana stolarki	3000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00
2.	Remont kominów	1000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00
3.	Ekspertyzy techniczne	1500,00	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00
4.	Konserwacja bieżąca	3000,00	3000,00	3000,00	6000,00	7000,00

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5. Polityka czynszowa.

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu na takim poziomie, który docelowo zapewni samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki utrzymania ich na odpowiednim poziomie technicznym.

2. W zasobie mieszkaniowym obowiązuje stawka podstawowa czynszu. Stawkę podstawową

czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Czynniki obniżające wysokość czynszu zawiera poniższa tabela nr. 3

Tab. 5 Czynniki podwyższające wysokość czynszu:

Czynniki podwyższające poziom czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
Położenie budynku w odległości większej niż 1 km od drogi krajowej 74	10
Położenie lokalu w budynku na ostatnim piętrze budynku	10
Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan (brak co, brak bieżącej wody, zły stan instalacji)	10
Ogólny stan techniczny budynku: - stan niezadawalający	10
- stan zły	15

3. Czynsz za najem lokalu mieszkaniowego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego płatny jest z góry do dnia 10-każdego miesiąca na wskazany przez właściciela rachunek bankowy chyba, że strony ustaliły w umowie inny termin i formę płatności,

5. Podstawę wyliczenia stawki bazowej czynszu będzie stanowić wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych, ogłoszony przez Wojewodę Świętokrzyskiego w drodze obwieszenia.

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMIN

§ 6. Zarządzaniem zasobem.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy a bezpośrednie obowiązki zarządcy w budynkach komunalnych wykonuje Referat Infrastruktury i Rozwoju Urzędu Gminy Górno, który do celów remontowo - konserwacyjnych zatrudnia wyłonione zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych podmioty gospodarcze.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

- 1) Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) Remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) Utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych
- 4) Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu,

pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań.

3. Na lata obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany w zakresie administrowania zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 7. Możliwości finansowania.

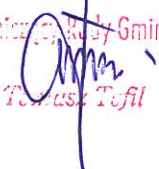
1. Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów. Dodatkowym źródłem dochodu na finansowanie gospodarki mieszkaniowej będą dochody z dzierżawy lokali użytkowych a także wpływy w przypadku sprzedaży lokali mieszkaniowych.
2. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu gminy, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
 - b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
 - c) część przychodów z tytułu sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
 - d) inne środki budżetowe.
3. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło się również odbywać poprzez środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 8. Koszty utrzymania zasobu.

1. Koszty będą określane odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków.
2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy, remonty i modernizacje odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych gminy. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 4

Przewodniczący Rady Gminy Górno

Tomasz Tofil

Tab.6 Koszty utrzymania zasobu

L.p.	Wyszczególnienie	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]	2027 [zł]	2028 [zł]
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	18500,00	20000,00	20000,00	25000,00	25000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	8500,00	23000,00	23000,00	26000,00	27000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ROZDZIAŁ VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 9. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W ramach obowiązywania niniejszego Programu nie zakłada się planowanego remontu całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców.

W przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale na terenie gminy, uzyskane z ruchu ludności. W przypadkach wystąpienia zagrożeń katastrof budowlanych w budynkach, możliwe będzie również na krótki czas przejściowy dodatkowo zabezpieczyć lokale mieszkalne, przystosowane doraźnie w budynkach świetlic wiejskich na terenie gminy.

§ 10. Planowana sprzedaż lokali.

1. Mając na celu racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie typowania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą.
2. Celem działań będzie doprowadzenie do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu Gminy.
3. Koncentracja niewielkich środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoliłaby zahamować dekapitalizację posiadanej substancji mieszkaniowej gminy. Sukcesywna realizacja wyzbywania się mieszkań, a tym samym całych nieruchomości komunalnych pozwoli w części ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które ze względu na rozproszenie i techniczne zużycie powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu.

4. Zasadniczym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach rozkładania ceny sprzedaży na raty nie stosuje się zasad preferencyjnych (bonifikat).

Tab.7 Planowana sprzedaż lokali

L.p.	Miejscowość	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Górnio	0	1	1	1	1
2.	Leszczyzny	0	0	0	0	0
3.	Skorzeszyce	0	0	0	0	0

§ 11

Zmiany niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górnio mogą być dokonywane w trybie określonym dla jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy Górnio

Tomasz Tofil
Tomasz Tofil