



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 grudnia 2019 r.

Poz. 16055

UCHWAŁA NR XIV/85/2019 RADY GMINY W GÓRZNIE

z dnia 23 grudnia 2019 r.

w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górzno na lata 2020-2025

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) Rada Gminy w Górznie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górzno na lata 2020 - 2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Skwarek

Załącznik do uchwały Nr XIV/85/2019

Rady Gminy w Górznie

z dnia 23 grudnia 2019 r.

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górzno na lata 2020-2025

Rozdział 1. Zasady ogólne

1. Uchwalony program ustala się na lata 2020 - 2025 na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).

2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Górzno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Obecna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Górzno

1. Mieszkaniowy zasób gminy Górzno obejmuje niżej wymienione lokale mieszkalne w 2 budynkach komunalnych i 1 budynku oświatowym stanowiących własność gminy:

- Górzno ul. Długa nr 6 / w budynku szkoły / - 1 lokal
- Górzno ul. Cicha nr 7 - 1 lokal
- Górzno ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 6 / w budynku SPZOZ / - 2 lokale

2. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Górzno ul. Cicha nr 7	średni	instal. elektr., wodno-kanalizacyjna, c.o.	1975
2.	Górzno ul. Długa nr 6	dobry	instal. elektr., wodno-kanalizacyjna, c. o., gazowa	1952
3.	Górzno ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 6	dobry	instal. elektr., wodno-kanalizacyjna, c.o., gazowa	1985

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Górzno

1. Nie przewiduje się w prognozowanym okresie wzrostu liczby lokali mieszkaniowych.
2. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
3. Gmina Górzno w latach 2020 - 2025 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Potrzeby gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- 1) stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania,
- 2) ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Górzno,
- 3) średniego stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych.

2. Wzrastająca liczba rodzin oczekujących na mieszkania wywołuje potrzebę pozyskania dodatkowej ilości lokali mieszkaniowych, poprzez zamianę sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

3. Z uwagi na przewidywaną trudną sytuację finansową Gminy Górzno w prognozowanym okresie, budowa nowych budynków komunalnych nie będzie możliwa.

4. Analiza potrzeb, oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 10% ogółu zasobu.

5. Z uwagi na przewidywaną trudną sytuację finansową Gminy Górzno w prognozowanym okresie nie planuje się większych remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5. Planowana sprzedaż lokali

W prognozowanym okresie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego będzie możliwa na rzecz najemców na ich wnioszek.

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Zgodnie z obowiązującą od dnia 10 lipca 2001r. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, czynsz powinien pokryć podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Dodatkowo najemca pokrywa koszty opłat za energię elektryczną, gaz, pobór wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych.

2. Kierując się postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego określa się następujące zasady ustalenia stawek czynszu w latach 2020 - 2025 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górzno:

- 1) Wójt Gminy będzie ustalał stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy celem ustalenia stawki czynszu.
- 2) Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła (100%) i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu, a mianowicie:

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

1.	za lokale mieszkalne bez gazu ⁽¹⁾	- 30%
----	--	-------

Rozdział 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Górzno przy pomocy Urzędu Gminy.

2. W Urzędzie prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo - budowlanych.

Rozdział 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą środki pieniężne:

- 1) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za najem lokali mieszkalnych, w tym socjalnych i użytkowych,
- 2) przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na poszczególne lata,

2. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez lokatora kosztów ulepszenia

Rozdział 9.**Wysokość wydatków w kolejnych latach**

1. Ze względu na średni stan techniczny istniejących zasobów mieszkaniowych, nie planuje się większych remontów lokali mieszkalnych i nie zachodzi potrzeba wykwaterowania najemców do lokali zamiennych.
2. Nie planuje się wydatków na inwestycje w zakresie modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górzno, ani innych wydatków inwestycyjnych.
3. Planuje się koszt eksploatacji istniejących zasobów mieszkaniowych na poziomie jednego tysiąca złotych rocznie. Ostateczna planowana wysokość środków budżetowych przeznaczonych na realizację tego celu zostanie zaplanowana w uchwale budżetowej na dany rok kalendarzowy.

Rozdział 10.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górzno**

Mając na względzie racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenia z tytułu czynszu należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal o niższym czynszu,
- 2) osobą, z którą ma być lokal zamieniony może być inny mieszkaniec gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika,
- 3) niedopuszczalne jest samowolna zamiana lokalami pomiędzy najemcami,
- 4) weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy - posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
- 5) poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się uzyskać poprzez ewentualną adaptację innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.