

Uchwała Nr XXII/120/08
Rady Gminy Górnio
z dnia 1 lipca 2008r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Górnio**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami)

uchwała się, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górnio”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dnia od jej ogłoszenia.

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Górnio

Jan Sikora

RADCA PRAWNY

Michał Grakowski

**Załącznik Nr I
do Uchwały Nr XXII/120/08
Rady Gminy Górno
z dnia 1 lipca 2008r.**

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Górno**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górno zwany dalej programem, uchwała się na lata 2008 – 2012.

I. Mieszkaniowy zasób Gminy Górno.

§ 1

1. Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Górno tworzą lokale stanowiące własność gminy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 6 budynków mieszkalnych i 6 lokali mieszkalnych w budynkach szkolnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 30. Ogółem powierzchnia użytkowa lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu wynosi 1537,60 m².

Tabela 1: Budynki i lokale w szkołach stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

Lp.	Lokalizacja budynku – miejscowość	Ilość lokali mieszkaniowych	W tym zamieszkałe	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1	Górno – Dom Nauczyciela	5	5	211
2	Krajno – Dom Nauczyciela	4	3	181
3	Skorzeszyce – Dom Nauczyciela	1	1	55
4	Wola Jachowa – Dom Nauczyciela	4	4	188
5	Bęczków – Dom Nauczyciela	5	5	372
6	Bęczków – Dom Nauczyciela	5	5	270,7
7	Bęczków – budynek szkoły	1	1	62,9
8	Leszczyzny – budynek	2	2	81

	szkoły			
9	Radlin – budynek szkoły	2	1	88
10	Górno – budynek szkoły	1	1	28

§ 2

1. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy z lokali wymienionych w tabeli nr 1, nie tworzy się mieszkań socjalnych.
2. Zobowiązuje się Wójta Gminy do podjęcia starań w celu pozyskania lokalu mieszkaniowego z przeznaczeniem na lokal socjalny.
3. Ograniczone środki finansowe, a także fakt, iż zasób mieszkaniowy wymieniony w § 1 zabezpiecza potrzeby mieszkaniowe gminy w latach 2008 – 2012, nie planuje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych

II. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Górno

§ 3

1. Nie planuje się sprzedaży budynków / lokali w latach 2008 – 2012
2. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych odbywać się będzie poprzez wspieranie budownictwa jednorodzinnego.

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

§ 4

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach wybudowanych kilkadziesiąt lat temu.
2. Budynki wymagają nakładów finansowych w celu utrzymania ich w dobrym stanie pod względem technicznym, szczególnie, jeśli chodzi o wymianę instalacji elektrycznej, wymianę stolarki drzwiowej, remonty dachów.

3. Plan remontu w latach 2008 – 2012 dotyczy budynków:

- 1) Dom Nauczyciela w Górnio – wymiana instalacji elektrycznych
- 2) Dom Nauczyciela w Krajnie – wymiana stolarki drzwiowej
- 3) Dom Nauczyciela w Skorzeszycach – wymiana instalacji elektrycznej
- 4) Dom Nauczyciela w Woli Jachowej – wymiana instalacji elektrycznej
- 5) Dom Nauczyciela w Bęczkowie – wymiana stolarki okiennej
- 6) Lokal mieszkalny w Leszczynach – Wymiana instalacji elektrycznej
- 7) Lokal mieszkalny w Szkole w Bęczkowie – wymiana stolarki okiennej

IV. Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5

1. Wysokość stawek bazowych czynszu za lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym gminy ustalona została uchwałą Nr IV/26/98 Rady Gminy Górnio z dnia 30 grudnia 1998r, stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m² wynosi 0,70 zł miesięcznie.
2. Zróżnicowanie stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zależności od czynników obniżających i podwyższających

Tabela 2: Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

Lp.	Wyszczególnienie – nazwa czynnika	Wysokość obniżki w %
1.	Stan techniczny budynku – średni	5

Tabela 3: Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu.

Lp.	Wyszczególnienie – nazwa czynnika	Wysokość podwyżki w %
1.	Stan techniczny budynku – dobry	10
2.	Wyposażenie budynku i lokalu w instalacje i urządzenia:	
	- centralne ogrzewanie	10
	- instalacje i urządzenia wodne	10
	- instalacje i urządzenia kanalizacyjne	10

3. Z uwagi, że nie istnieje podział na strefy: centrum i peryferie, a także brak szczególnych różnic pomiędzy zabudową zwartą i wolno stojących, brak budynków o wysokich kondygnacjach oraz z uwagi na dogodne połączenia

komunikacyjne wszystkich miejscowości oraz zbliżony stan techniczny mieszkań na terenie gminy nie wprowadza się dodatkowego zróżnicowania stawki bazowej.

4. Stawka bazowa czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali ustalana będzie przez Wójta Gminy w drodze zarządzenia, zgodnie z ustawą z dnia 21 września 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.
5. 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.
6. Podstawę wyliczenia stawki bazowej czynszu będzie stanowić wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych, ogłoszony przez Wojewodę Świętokrzyskiego w drodze obwieszenia.
7. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
8. Czynsz może zostać obniżony:
 - 1) W przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) 40% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty,
 - b) 30% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 60%, ale przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty,
 - c) 20% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 70%, ale przekraczającym 60% ustalonej ustawą kwoty
 - 2) W przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) 40% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty
 - b) 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 40%, ale przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty

- c) 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 50%, ale przekraczającym 40% ustalonej ustawą kwoty
9. Dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach. Do określenia dochodu gospodarstwa domowego stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
 10. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.
 11. Rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy decyzja administracyjna o przyznaniu lub odmowie przyznania ulgi.
 12. Przyznana decyzją ulga podlega wstrzymaniu w przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia wydania decyzji o uldze powoduje jej wygaśnięcie.
 13. W przypadku wygaśnięcia decyzji z powodów określonych w ust. 12 najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed wydania decyzji obejmuje również trzymiesięczny okres na uregulowanie zaległości określonych w ust. 12.

§ 6

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia wszelkich innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania i ponoszenia kosztów powstałych niezależnych od właściciela.

V. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 7

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonywany jest bezpośrednio przez Samorząd.
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 należyтым 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.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8

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.

VII. Plan wydatków

§ 9

Planuje się w czasie trwania programu roczne wydatki remontowe w kwocie 10000zł.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 10

1. Niezbędny zakres zamian lokali, związanych z remontem budynków i lokali.
2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontu budynków i lokali wymagających dokonywania zamian lokali.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Górnem

Jan Sikora