

**Uchwała nr XXI/132/20
Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 1 września 2020 r.**

**w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/100/20 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 17 lutego
2020r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Ojrzeń na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Ojrzeń uchwala, co następuje:

§ 1

Zmienia się załącznik do Uchwały nr Nr XVI/100/20 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 17 lutego 2020r., który otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń .

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Grzegorz Lejman

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OJRZEŃ NA LATA 2020-2024

Rozdział 1

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ojrzeń na lata 2020-2024 stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Ojrzeń.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 2) Gminie – należy rozumieć Gminę Ojrzeń;
- 3) Wójcie- należy rozumieć Wójta Gminy Ojrzeń;
- 4) modernizacji - należy rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
- 5) powierzchni użytkowej lokalu – należy rozumieć powierzchnię określone w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy;

§ 3 Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy podlega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ojrzeń na dzień 31 grudnia 2019r. stanowi:

- a) **1 lokal** znajdujący się w budynku wielorodzinnym w m. Luberadź. Lokal o obniżonym standardzie. Gmina posiada udział w wielkości 125/1000.
 - b) **2 lokale** znajdujące się w budynku użyteczności publicznej w Niepublicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej SANALEX w Ojrzeniu, będący własnością gminy. Lokale o pełnowartościowym standardzie.
 - c) Gmina nie planuje budowy nowych obiektów mieszkalnych.
 - d) Gmina w swoim zasobie mieszkaniowym nie posiada lokali socjalnych.
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, rodzaju zabudowy, rodzaju konstrukcji budynków, rodzaju pokrycia dachowego, sposobu użytkowania przez mieszkańców lokalu, wyposażenia w urządzenia sanitarne.

Rozdział 3

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

§ 5. 1. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz

rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokalu w następnych latach.**

§ 6.

- 1) Do sprzedaży lokali stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Ojrzeń odrębną uchwałą.
- 2) Priorytetem będzie sprzedaż lokalu w Luberadzu, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy z uwagi na to, iż utrzymanie lokalu jest nieopłacalne.

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu.**

§ 7. W latach 2020-2024 polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020-2024 które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków.

§ 8.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

§ 9.

1. Wójt gminy Ojrzeń ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Czynniki podwyższającymi stawki bazowe czynszu będą:
 - a) mieszkania położone w obrębie m. Ojrzeń:
 - o stanie technicznym bardzo dobrym 40%;
 - o stanie technicznym dobrym 30%;
 - b) mieszkania z centralnym ogrzewaniem 40%;
 - c) mieszkania z ciepłą wodą 25%;
 - d) mieszkania z łazienką w lokalu 40%
 - e) mieszkania z w.c w lokalu 10%;
 - f) mieszkania z w.c w budynku 5%;
 - g) mieszkania z punktem czerpalnym zimnej wody w lokalu 15%;
 - h) mieszkania z punktem czerpalnym zimnej wody w budynku 5%;
 - i) mieszkania z kanalizacją indywidualną 5 %;
 - j) mieszkania z kanalizacją zbiorczą 10%.
3. Czynniki obniżającymi stawki bazowe czynszu są:
 - a) budownictwo stare(stan bardzo dobry) 5%;
 - b) budownictwo stare(stan słaby) 15%;
 - c) budownictwo stare(stan bardzo słaby) 30%;
 - d) lokal na poddaszu 10%
4. Najemca oprócz czynszów zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z dostawą do lokalu energii elektrycznej, gaz, wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 10

Gmina nie planuje wydatków w kolejnych latach na remont lokali z uwagi na ich dobry stan techniczny.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem, gminy w latach 2020-2024.

§ 11.

1. Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane przez Wójta Gminy zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu z najmu lokali;

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 12. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł - czynsze za najem lokali.

Rozdział 8

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 13. W celu poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ojrzeń, podejmowane są następujące działania:

- 1) bieżące analizowanie stanu mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie windykacji tych opłat;

PRZEWODNICZĄCY
Rody Gminy
Grzegorz Lejman