

**Uchwała nr XVI/100/20  
Rady Gminy Ojrzeń  
z dnia 17 lutego 2020 r.**

**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 2019r. poz. 506 z późn. zm.) 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 2019r. poz. 1182), Rada Gminy Ojrzeń uchwala, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ojrzeń na lata 2020-2024, w brzmieniu załącznika do uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń .

**§ 3**

Traci moc uchwała Nr XV/83/2012 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 09 lutego 2012 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2017 i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 4**

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy  
*Grzegorz Lejman*  
**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.

§ 9.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

2. Zróżnicowanie stawek czynszów dla poszczególnych lokali ustala się poprzez zastosowanie czynników obniżających lub podwyższających stawki bazowe czynszu spełniających wymogi Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182)

§ 10

Najemca oprócz czynszów zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z dostawą do lokalu energii elektrycznej, wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

#### **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. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony związany ze stosunkiem pracy w SANALEX przysługuje osobom które podejmą zatrudnienie na terenie gminy na stanowiskach o których obsadę zabiega Wójt.
  - 1) Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmy, 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**  
Rady Gminy  
Grzegorz Lejman