

**UCHWAŁA NR VII/84/24
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 30 października 2024 r.

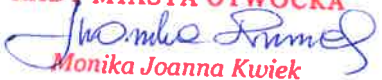
**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta
Otwocka na lata 2024 – 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Otwocka na lata 2024 - 2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA**

Monika Joanna Kwiek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA OTWOCKA NA LATA 2024 - 2028

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Ileć w programie jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) **programie** – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Otwocka na lata 2024 - 2028”;
- 3) **mieszkaniowym zasobie Miasta** – należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 4) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 6) **Mieście** – należy przez to rozumieć Miasto Otwock;
- 7) **Prezydencie** – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Otwocka.

§ 2

1. Program zawiera kierunki działań i prognozy zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, pozyskania nowych lokali, adaptacji pustostanów, zamiany lokali, w szczególności poprzez budowę mieszkań komunalnych i optymalizacji wydatkowania środków pieniężnych i efektywnych rozwiązań, które pozwalają na wypracowanie oszczędności oraz zwiększenie przychodów.
2. Zadaniem programu jest wytyczenie kierunków w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przy wykorzystaniu dotychczasowej substancji lokalowej poprzez racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta oraz stworzenie możliwości realizacji budownictwa komunalnego. Pozwoli to na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w zakresie dostępu do lokali osobom o niskich dochodach, zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz poprawi warunki mieszkaniowe osób korzystających z tego zasobu. Ma również na celu przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.
3. Zadania własne Miasta w zakresie administrowania, modernizacji i remontów lokali, nadal wykonywane będą przez samorządowy zakład budżetowy, któremu Miasto powierzyło ich wykonywanie zgodnie z ustanowionym w statucie zakładu zakresie.
4. Program obejmuje w szczególności:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Miasta według stanu na 31 sierpnia 2024 r. to 1652 lokali o powierzchni 66 216,50 m², w tym:
 - 1) 1105 lokali o powierzchni użytkowej 44 375,51 m² w budynkach stanowiących własność Miasta,
 - 2) 243 lokali o powierzchni użytkowej 9 377,60 m² w budynkach stanowiących współwłasność Miasta (wspólnoty mieszkaniowe),
 - 3) 9 lokali o powierzchni użytkowej 439,20 m² w budynkach OSM, w których Miastu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) 295 lokali o powierzchni użytkowej 12 024,19 m² w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Miasta.
2. Wykaz budynków z lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Miasta przedstawia **załącznik nr 1**.
3. Ponadto samorządowy zakład budżetowy administruje 63 lokalami o powierzchni użytkowej 2 326,06 m² w budynkach stanowiących własność osób fizycznych. Wykaz budynków przedstawia **załącznik nr 2**.

§ 4

1. Mieszkaniowy zasób Miasta charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem i standardem. Wiek i data powstania budynków obejmuje okres ponad 100 lat. W skład zasobu wchodzi budynki wybudowane na przełomie XIX i XX wieku. Największy ilościowo zasób – 261 budynków - powstał w latach 1918 - 1944. Wskazane poniżej dane dotyczące mieszkaniowego zasobu Miasta, zostały przedstawione w ujęciu ilościowym, ze względu na rok budowy.

lp.	rok budowy	Liczba budynków ogółem	liczba budynków własności Miasta	liczba budynków (OSM*), w których Miasto posiada lokale	liczba budynków współwłasności Miasta	Liczba budynków w samoistnym posiadaniu Miasta
1	przed 1918	33	16	0	7	10
2	1918 – 1944	261	169	0	27	65
3	1945 – 1960	22	7	0	15	0
4	1961 – 1970	25	7	0	18	0

5	1971 - 1994	10	1	6	3	0
6	po 1994	6	6	0	0	0
	razem	357	206	6	70	75

Tabela nr 1. Dane dotyczące mieszkaniowego zasobu Miasta w ujęciu ilościowym ze względu na rok budowy

* (OSM) Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa.

2. Duże zróżnicowanie dotyczy również wyposażenia lokali w instalacje i urządzenia techniczne, co obrazuje Tabela nr 2.

lp.	wyposażenie lokalu w podstawowe instalacje	liczba lokali ogółem	liczba lokali w budynkach własności Miasta	liczba lokali w budynkach OSM**	liczba lokali w budynkach: współwłasność Miasta	liczba lokali w budynkach w samoistnym posiadaniu
1	instalacja zimnej wody z sieci miejskiej i hydroforni ogólnych*	1187	889	9	209	80
2	instalacja kanalizacyjna do sieci miejskiej lub lokalna (szamba)*	1373	974	9	219	171
3	centralne ogrzewanie z sieci miejskiej lub kotłowni ogólnych lokalnych (gazowych i olejowych)	258	117	9	139	0
4	instalacja gazowa z sieci miejskiej	233	96	5	132	0
5	instalacja centralnej ciepłej wody z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnych gazowych	44	33	4	7	0

Tabela nr 2. Dane dotyczące wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta w podstawowe instalacje w ujęciu ilościowym.

*instalacje i urządzenia obsługiwane przez samorządowy zakład budżetowy, któremu Miasto powierzyło administrowanie zasobem mieszkaniowym.

** (OSM) Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa.

§ 5

Ogólny stan mieszkaniowego zasobu stanowiącego własność Miasta i budynków będących w samoistnym posiadaniu, należy uznać za wyeksploatowany, gdyż wymaga przeprowadzenia remontu lub modernizacji, w szczególności w zakresie doposażenia lokali w instalacje wodną, kanalizacyjną i C.O., wymiany stolarki okiennej, remontów dachów tak częściowych jak i kapitalnych oraz dostosowania budynków i lokali do nowych wymagań ochrony cieplnej i oszczędności energii, a także wykonania prac mających na celu wyeliminowanie lub znaczne ograniczenie strat ciepła, który podzielono na kategorie:

- 1) **stan techniczny dobry** oznacza budynki, które są w dobrym stanie technicznym, jedynie wymagają bieżącej konserwacji;

- 2) **stan techniczny średni** oznacza budynki, w których wstępuje zużycie elementów i wymaga wykonania prac remontowych;
- 3) **stan techniczny niedostateczny** oznacza budynki, w których nastąpiło znaczne zużycie ich elementów, a przywrócenie do stanu używalności wymaga przeprowadzenia generalnego remontu lub budynki przeznaczone do wyłączenia z użytkowania w przypadku stwierdzenia, że generalny remont jest ekonomicznie nieuzasadniony.

własność budynków	liczba budynków	stan techniczny dobry	stan techniczny średni	stan techniczny niedostateczny	Wyłączony z użytkowania/ do rozbiórki
w samoistnym posiadaniu Miasta	75	5	64	1	5
Miasta*	206	52	145	8	1
Razem	281	57	209	9	6

Tabela nr 3. Ocena stanu technicznego budynków na podstawie przeglądów rocznych z 2023 r.

* nie uwzględnia się budynków WM, OSM i własności osób fizycznych lub innych.

§ 6

W oparciu o założenie, że:

- 1) sprzedaż lokali będzie corocznie wynosiła po około 15 lokali o średniej powierzchni użytkowej lokalu 38,59 m²,
- 2) wyłączenie lokali z użytkowania ze względu na stan techniczny corocznie będzie wynosiło po około 8 lokali o średniej powierzchni użytkowej po 40 m²,
- 3) planowane wykwaterowanie osób z lokali usytuowanych w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta, celem przeznaczenia do wykorzystania na cele inne niż mieszkaniowe (na realizację zadań własnych Miasta, celu publicznego, nowego wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, do sprzedaży, rozbiórki, inne zgodnie z odrębnymi przepisami), łącznie 238 lokale o powierzchni użytkowej 9 711,47 m².
- 4) oddawanie w zarząd prywatnym właścicielom nieruchomości, w których Miasto dysponuje lokalami jako posiadacz nieruchomości, w drodze negocjacji lub skierowaniu spraw do sądu, będzie corocznie wynosiła po około 10 lokali o średniej powierzchni użytkowej lokalu 36,92 m²,

prognozuje się, że w latach 2024 - 2028 nastąpi zmniejszenie wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta.

lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta w latach 2024 - 2028	j.m.	stan wyjściowy	prognoza 2024	prognoza 2025	prognoza 2026	prognoza 2027	prognoza 2028
tytuł prawny: własność	m ²	44 375,51	44 672,41	42 394,01	44 485,11	42 247,51	40 009,91
	szt.	1 105	1 119	1 063	1 097	1 042	987
tytuł prawny: współwłasność	m ²	9 377,60	8 798,75	8 219,90	7 641,05	7 062,20	6 483,35
	szt.	243	228	213	198	183	168
w samoistnym posiadaniu	m ²	12 024,19	12 024,19	12 024,19	12 024,19	12 024,19	12 024,19
	szt.	295	295	295	295	295	295

w budynkach Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej	m ²	439,20	439,20	439,20	439,20	439,20	439,20
	szt.	9	9	9	9	9	9
w budynkach osób fizycznych	m ²	2 326,06	1 956,86	1 587,66	1 218,46	849,26	480,06
	szt.	63	53	43	33	23	13
OGÓŁEM	m ²	68 542,56	67 891,41	64 664,96	65 808,01	62 622,36	59 436,71
	szt.	1 715	1 704	1 623	1 632	1 552	1 472

Tabela nr 4. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w poszczególnych latach objętych programem

§ 7

1. W okresie objętym programem planuje się wykwaterowanie osób zamieszkujących w budynkach mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta celem wykorzystania na cele inne niż mieszkaniowe (na realizację zadań własnych Miasta, celu publicznego, nowego wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, do sprzedaży, rozbiórki, inne zgodnie z odrębnymi przepisami).

lp.	adres budynku	obręb	nr działki	powierzchnia nieruchomości (m ²)	liczba lokali w budynku	powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
1.	3 Maja 6	143	53	4240	3	116,60
2.	Michała Elwiro Andriollego 45	46	45/5	1210	5	172,67
3.	Brzozowa 1	7	46/2	1993	4	138,59
4.	Chłodna 12	76	9/3	1139	1	55,52
5.	Hipolita Cybulskiego 18	76	9/2	1319	1	104,60
6.	Gliniecka 3	54	13/4	3011	2	96,90
7.	Gliniecka 8	53	3/1	5607	3	129,55
8.	Górna 32	42	58	1380	2	58,01
9.	Górna 34	42	59/6	798	5	181,07
10.	Górna 86	4	51/17	1291	4	172,66
11.	Jana Pawła II 26. 26A	10	36/4, 37/3	814, 812	4	223,87
12.	Jana Kilińskiego 27	76	31/6	2990	1	22,00
13.	Jana Kilińskiego 30	77	2	4210	7	275,26
14.	Jana Kochanowskiego 4	71	2/10	1108	1	66,60
15.	Hugona Kołłątaja 65	3	71/12	2317	7	329,60
16.	Hugona Kołłątaja 67				3	72,04
17.	Hugona Kołłątaja 70	4	30	973	1	69,71
18.	Hugona Kołłątaja 75	3	65/1	2773	4	210,17
19.	Hugona Kołłątaja 83	3	68	1378	6	209,79
20.	Marii Konopnickiej 9	3	77	8327	5	288,89
21.	Marii Konopnickiej 9A				4	186,42
22.	Józefa Ignacego Kraszewskiego 1	129	4	1809	5	197,05

23.	Józefa Ignacego Kraszewskiego 70	12	13/3	1168	2	63,60
24.	Legionów 6	143	32/1	1304	4	119,12
25.	Majowa 26	8	10/1	1423	5	170,29
26.	Majowa 76	107	16/4	1610	3	113,45
			16/5	1605		
27.	Jana Matejki 2A	49	72/7	452	1	37,15
28.	Jana Matejki 4A	49	73	1980	1	34,95
29.	Adama Mickiewicza 12	1	12/12	2049	3	126,25
30.	Adama Mickiewicza 20	1	11/5	2616	4	149,48
31.	Gabriela Narutowicza 53	80	65	1400	5	150,28
32.	Cypriana Kamila Norwida 8A	80	68	5175	1	32,06
33.	Pogodna 6	104	93/1	1010	4	130,02
34.	Józefa Poniatowskiego 15	50	26	1886	5	269,56
35.	Ignacego Prądzyńskiego 5	146	44/6	2040	7	268,96
36.	Władysława Stanisława Reymonta 27	51	14/6	2869	4	158,02
37.	Władysława Stanisława Reymonta 27A	51	14/3	2944	3	94,02
38.	Władysława Stanisława Reymonta 61	71	2/6	5441	8	396,03
39.	Władysława Stanisława Reymonta 79	73	2	5026	5	401,76
40.	Marii Rodziewiczówny 13	79	41	3237	1	66,98
41.	Marii Rodziewiczówny 15				1	39,56
42.	Marii Rodziewiczówny 17				13	411,28
43.	Juliusza Słowackiego 57	110	1/1	311	1	31,33
44.	Stanisława Staszica 4	44	31	470	6	191,60
45.	Stanisława Staszica 25	43	125	523	3	85,38
46.	Świderska 44	41	12	739	2	50,00
47.	Świderska 58	8	116,117	1942,1605	6	174,85
48.	Warszawska 28A	95	8/1	2362	2	116,50
49.	Warszawska 29	95	8/1	2362	5	196,50
50.	Warszawska 51	78	12/1	1904	5	161,08
51.	Wawerska 9	45	27/2	1164	7	243,67
52.	Wczasowa 17	12	31	507	12	330,62
53.	Wiązowska 29	104	77	1413	4	167,59
54.	Wiązowska 29A				1	24,77
55.	Wierchowa 13	54	24/3	5609	3	101,19
56.	Wierchowa 14	54	6/11	2755	4	204,94
57.	Wierchowa 16	54	6/12	4054	1	33,71
58.	Wierchowa 18				2	99,87
59.	Jana Onufrego Zagłoby 12	118	5/3	3760	3	112,28
60.	Ludwika Zamenhofska 11	80	13/2	4441	6	425,77
61.	Ziołowa 9	4	31/1	740	1	36,71

62.	Stefana Żeromskiego 4	43	98	5355	4	231,47
63.	Stefana Żeromskiego 54	54	7/1	4959	2	81,25

Tabela nr 5. Budynki przeznaczone na cele inne niż mieszkaniowe

2. Do realizacji ustawowych obowiązków zaspokajania przez Miasto potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się okresowe wynajmowanie przez Miasto lokali od innych właścicieli i udostępnianie ich na rzecz osób uprawnionych.

§ 8

1. Celem zwiększenia mieszkaniowego zasobu Miasta w okresie objętym programem, planowana jest budowa nowych wielokondygnacyjnych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych, które przeznaczone będą pod wynajem na czas nieoznaczony na podstawie umowy o odpłatne używanie lokalu.
2. W 2024 r. do użytkowania zostanie oddanych 70 lokali komunalnych przy ul. Jana Kochanowskiego. Mieszkania wybudowane są w standardzie „pod klucz” z wyposażeniem w tzw. biały montaż. Rodziny z Otwocka o niskich dochodach zyskują realną możliwość poprawy swoich warunków mieszkaniowych. Źródłem finansowania tych inwestycji są środki pochodzące z budżetu państwa, których dysponentem jest Minister Rozwoju i Technologii, z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (85% Fundusz Dopłat, 15% środki własne).
3. Od 16 kwietnia 2024 r. rozpoczęła się inwestycja budowy kolejnych 90 lokali przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego (w tym pięciu lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych), finansowana ze środków Rządowego Programu Wsparcia Budownictwa Socjalnego i Komunalnego, Banku Gospodarstwa Krajowego (90% Fundusz Dopłat, 10% środki własne Miasta).
4. W następnych latach obowiązywania programu w miarę posiadanych środków finansowych, będzie rozważana budowa kolejnych budynków komunalnych w różnych lokalizacjach na terenie Miasta, z wykorzystaniem dostępnego wsparcia finansowego ze środków zewnętrznych oraz budżetu Miasta.
5. Zaspokajanie potrzeb osób oczekujących na lokale następować będzie poprzez:
 - 1) adaptację pustostanów - w tym lokali po byłych najemcach lub odzyskanych w drodze egzekucji sądowej,
 - 2) zasiedlenie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców,
 - 3) zasiedlanie w nowo wybudowanych budynkach:

lp.	adres nieruchomości	nr działki	obręb	powierzchnia użytkowa mieszkań	liczba budynków	liczba lokali
1.	ul. Jana Kochanowskiego*	1/28 i 1/29	71	2574,16 m ²	2	70
2.	ul. Gen. Wł. Sikorskiego	11/16, 60/2, 11/19	31	4369,20 m ²	3	90

Tabela nr 6. Nieruchomości, na których są już zrealizowane* i realizowane inwestycje w zakresie budownictwa komunalnego.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 9

1. Planowane nakłady na modernizacje i inwestycje, realizowane będą do wysokości kwot przyjętych w budżecie Miasta, a wydatki na remonty, bieżące utrzymanie i konserwacje w kolejnych latach, ujęte zostaną w rocznym planie finansowym samorządowego zakładu budżetowego, któremu Miasto powierzyło wykonywanie czynności w zakresie administrowania zasobem mieszkaniowym.
2. Co do zasady nakłady inwestycyjne na modernizacje, finansowane będą z dotacji celowych z budżetu Miasta, jak również Miasto będzie dążyć do pozyskania środków z:

- 1) programów realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, remontów pustostanów wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta),
- 2) budżetu Województwa Mazowieckiego w zakresie wymiany nieefektywnych źródeł ciepła,
- 3) rządowych programów wsparcia dla jednostek samorządowych:
 - a) prowadzonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w zakresie finansowania zadań inwestycyjnych budownictwa mieszkaniowego, refinansowania kosztów remontów i modernizacji budynków oraz lokali, jak również z Programu Odbudowy Zabytków;
 - b) Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) - **zielona transformacja miast** – udzielane na podstawie umowy o powierzeniu zawartej 5 kwietnia 2024 r. z instytucją odpowiedzialną za realizację Inwestycji (IOI). Dla Inwestycji B3.4.1¹. (refinansowanie do 100% kosztów kwalifikowanych w formie bezpośrednich płatności dla wykonawców/dostawców, zaliczek opłaconych po 1 lutego 2020 r.);
 - c) środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów współfinansowane są przedsięwzięcia niskoemisyjne z Programu STOP SMOG - przedsięwzięcia są realizowane na podstawie porozumienia zawieranego z gminą przez NFOŚiGW na rzecz i w imieniu ministra właściwego do spraw klimatu;
- 4) innych źródeł.
3. Naprawy drobne, konserwacja i remonty bieżące budynków oraz lokali w zakresie określonym w art. 6a ustawy, wymagane prawem przeglądy okresowe finansowane będą z:
 - 1) wpływów osiągniętych z tytułu opłat czynszowych lokali,
 - 2) odszkodowań za bezumowne zajmowanie lokali.
4. Potrzeby remontowe przedstawia **załącznik nr 3**, który uwzględnia remonty dachów, elewacji, wewnętrznych części wspólnych budynków, przyłączenie budynków i lokali do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej.
5. Analiza możliwości przyłączenia budynków i lokali do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej każdorazowo wymaga zbadania technicznych możliwości i określenia warunków przyłączy.
6. Typowanie potrzeb remontowych budynków i lokali dokonano na podstawie analizy protokołów technicznych przeglądów rocznych i pięcioletnich, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych, decyzji instytucji zewnętrznych - organu państwowego nadzoru budowlanego (PINB), z których wynikają potrzeby remontowo - modernizacyjne. Stanowią one podstawę do opracowywania planów remontowych. Priorytetowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorów oraz utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie co najmniej nie pogorszonym. Działania te mają na celu poprawę stanu technicznego budynków i komfortu ich użytkowania.
7. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizacja przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych zostaje rozłożona na kolejne lata. Potrzeby remontowe z podziałem na lata 2024 – 2028 przedstawia **załącznik nr 4**.
8. Plan remontów jest ściśle powiązany i uzależniony od prognozy nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową, o której mowa w § 18.
9. Powodem wysokich kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej są między innymi:
 - 1) wiek budynków,
 - 2) dewastacja i brak dbałości ze strony lokatorów,

¹ Instrument Zielonej Transformacji Miast - Inwestycja B3.4.1 Inwestycje na rzecz zielonej transformacji miast towarzyszy reformie B3.4 „Ramowe warunki dla inwestycji w zieloną transformację na obszarach miejskich”, której celem jest przygotowanie i wdrożenie skutecznych rozwiązań prawnych oraz organizacyjno-instytucjonalnych na rzecz przyspieszenia procesu zielonej transformacji miast w Polsce. Cel inwestycji: Wsparcie zielonej i energetycznej transformacji poprzez zapewnienie środków na finansowanie określonych typów inwestycji wpływających na „zazielenienie” terenów miejskich. łagodzenie zmian klimatu i adaptacje do nich, bardziej efektywne wykorzystanie zasobów, zmniejszenie poziomu zanieczyszczeń, przeciwdziałanie utracie różnorodności biologicznej czy rewitalizację budynków i przestrzeni miejskich.

- 3) postępująca dekapitalizacja starych budynków (proces zmniejszania się wartości środków trwałych w sytuacji, gdy fizycznemu ich zużyciu nie towarzyszą dostatecznie duże inwestycje, a jedynie uzupełniające na bieżąco ubytki),
 - 4) wzrost cen usług budowlanych,
 - 5) dotychczasowy poziom czynszów niewystarczający do pokrycia kosztów remontów,
 - 6) konieczne do wykonania remonty i modernizacje budynków pod nadzorem konserwatora zabytków i związane z tym bardzo wysokie koszty,
 - 7) zmiany najemców po śmierci dotychczasowych osób używających lokale i związane z tym koszty remontów (przygotowania lokali do zasiedlenia).
4. Zważywszy na ogromne zapotrzebowanie na wymianę źródeł ciepła w lokalach oraz nałożonych obowiązków na właścicieli budynków i lokali uchwałą nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. poz. 9600 z późn. zm.), konieczne stało się dynamiczne podejmowanie czynności w tym zakresie.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10

1. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach** wpłynie na wzrost dbałości o mieszkania, które stają się prywatną własnością, a dla Miasta stanowić będzie uwolnienie się od części kosztów utrzymania zasobu, jednorazowy wpływ gotówki do budżetu i tym samym możliwość wykonania remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego w szerszym zakresie.
2. Z uwagi na bieżące potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych kwalifikujących się do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy oraz na zasadach określonych w uchwale Nr XX/187/19 z dnia 29 października 2019 r. w sprawie wskazania do sprzedaży na rzecz najemców lokali stanowiących własność Gminy Otwock, ustalenia zasad ich sprzedaży oraz określenia warunków udzielania bonifikaty od ceny lokalu i wysokości stawek procentowych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r., poz. 12965).
3. W celu zabezpieczenia niezbędnego mieszkaniowego zasobu Miasta, sprzedaż będzie dokonywana w odniesieniu do lokali, które usytuowane są w budynkach będących we współwłasności Miasta z innym podmiotem.
4. W przypadku nieruchomości, na których usytuowane są budynki, o których mowa w Rozdziale II § 7, tj. przeznaczone na cele inne niż mieszkalne lub w budynkach, będących we współwłasności Miasta z innym podmiotem, Miasto korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.
5. W okresie objętym programem planowaną sprzedaż lokali przedstawia tabela nr 7.

lata	2024	2025	2026	2027	2028
liczba lokali	15	15	15	15	15

Tabela nr 7. Prognoza sprzedaży lokali w okresie objętym programem

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11

1. Dynamiczny wzrost kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, m.in. w zakresie usług związanych z gospodarką mieszkaniową, mediów dostarczanych do nieruchomości oraz koniecznością podejmowania

czynności w zakresie poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu, w szczególności poprzez zwiększenie skali działalności remontowej, modernizacyjnej, inwestycyjnej, ograniczenie niskiej emisji w budynkach (likwidacja nieekologicznego sposobu ogrzewania), remonty pustostanów jako zadanie priorytetowe prowadzące do udostępniania przez Miasto kolejnych lokali do zasiedlenia, powodują konieczność prowadzenia polityki czynszowej, która doprowadzi do uzyskania przychodów z czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali.

2. Polityka czynszowa Miasta w latach 2024 – 2028 powinna zmierzać do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszu powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, jak również zapewniać pozyskanie środków na remonty lokali, przy jednoczesnej ochronie osób o niskich dochodach lub będących w niedostatku z przyczyn od siebie niezależnych, poprzez system obniżek czynszu i dodatków mieszkaniowych.
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ustala Prezydent na zasadach określonych w § 13. Stawka czynszu, w przypadku najmu socjalnego lokalu za 1 m² powierzchni użytkowej, nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta. Natomiast stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego w obwieszczeniu Wojewody Mazowieckiego *sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego*.

4. **Wzór** wyliczenia maksymalnej stawki bazowej czynszu najmu lokalu na czas nieoznaczony:

$$(6\ 347,82 * x\ 3\%) / 12^{**} = 15,87\ \text{zł} / \text{m}^2 / \text{powierzchni użytkowej lokalu}^{***}$$

* przykładowy wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego;

** ilość miesięcy;

*** maksymalna stawka bazowa czynszu;

5. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z czynszu najmu lokali, zakłada się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach.
6. Biorąc pod uwagę uprawnienia przyznane przez ustawodawcę właścicielom lokali (Miastu), należy również zapewnić coroczną waloryzację stawek czynszu, by uniknąć sytuacji, w której raz ustalona stawka traciłaby na wartości w skutek inflacji i wzrostu innych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową, których pewnym miernikiem jest wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² o którym mowa w ust. 3 i 4.
7. Stawka naliczanego czynszu powinna uwzględniać wartość użytkową lokalu rozumianą jako „atrakcyjność” danego lokalu, w szczególności:
 - 1) położenie budynku;
 - 2) położenie lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - 4) ogólny stan techniczny budynku;
8. Osoby korzystające z mieszkaniowego zasobu Miasta znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i regulujące na bieżąco zobowiązania z tytułu odpłatnego używania lokalu lub najmu socjalnego lokalu, mogą korzystać z usług socjalnych świadczonych przez Ośrodek Pomocy Społecznej w postaci okresowych dodatków mieszkaniowych.
9. **Obniżki stawki bazowej czynszu nie stosuje się, jeżeli:**
 - 1) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego, o którym mowa w art. 21 c ustawy zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe, a także w przypadkach odmowy przez wnioskodawcę przeprowadzenia wywiadu środowiskowego

- lub odmowy złożenia oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy,
- 2) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
 - 3) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.

10. Wykaz planowanych czynności do podjęcia w związku z istniejącymi zaległościami czynszowymi, celem ich likwidacji:

- 1) wykonywanie stałych czynności windykacyjnych w celu terminowego regulowania opłat czynszowych oraz opłat niezależnych od Miasta, o których mowa w art. 2 pkt 8 ustawy,
- 2) prowadzenie intensywnej przedsądowej, sądowej i egzekucyjnej windykacji należności, poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty, upomnień, wnoszenie do sądu pozwów o zapłatę, kierowanie do komornika wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego o zapłatę oraz przymusowe opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu (eksmisja).

§ 12

1. Wprowadza się **czynniki obniżające** wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej ze względu na:
 - 1) położenie budynku w **II strefie**, w którym znajduje się lokal (zalicza się do niej budynki mieszkalne położone na terenie Miasta poza obrębem strefy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 (5%);
 - 2) położenie lokalu w budynku: lokal położony na niskim parterze (2 %),
 - 3) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu: bez instalacji c.o. (5%),
 - 4) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu wyznacza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - a) bez instalacji gazowej (5%),
 - b) bez instalacji wodociągowej (10%),
 - c) bez instalacji kanalizacyjnej (10%);
 - 5) ogólny stan techniczny budynku ze względu na rok budowy: budynki wybudowane przed 1918 r. (2%).
2. Wprowadza się **czynniki podwyższające** wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej biorąc pod uwagę w szczególności: dostęp do środków komunikacji, dostęp do placówek oświatowych, kulturalnych, medycznych i usługowo - handlowych oraz ze względu na:
 - 1) położenie budynku, który znajduje się w **strefie I** – (zalicza się do niej budynki mieszkalne położone w centrum Miasta, ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Orłą, Świderską, Stanisława Staszica, Karczewską, Ślusarskiego i Kazimierza Pułaskiego) 10 %;
 - 2) **zawarcie umowy o odpłatne używanie lokalu na czas nieoznaczony w nowo oddanym przez Miasto do użytkowania budynku lub budynku wybudowanym po 2022 r. – w tym przypadku Miasto może podwyższyć kwotę bazową czynszu na poziomie określonym w art. 8 a ust. 4 b lit. a) ustawy.**
3. W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżających stawkę czynszu, dokonuje się ich sumowania.
4. W budynkach wybudowanych po 1994 r., nie stosuje się czynników obniżających stawkę czynszu.
5. Planowany wzrost stawek czynszu ma za zadanie utrzymania substancji mieszkaniowej na wystarczającym poziomie, jak również uwzględnia realne możliwości finansowe lokatorów. Długookresowa polityka czynszowa będzie opierała się na zasadach określonych w przepisach prawnych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.

§ 13

Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Prezydent w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa, uwzględnieniu postanowień programu oraz czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy oraz szczegółowo określonych w programie.

Rozdział VI

Warunki uzyskania obniżki czynszu

§ 14

1. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania oraz ulgi w spłacie należności.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy zamieszkujący w lokalu, posiadający umowę zawartą na czas nieoznaczony, którzy spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale Rady Miasta Otwocka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza normy określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).
3. Obniżki czynszu udziela się na okres 6 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku, która może być udzielana wielokrotnie.
4. Zmiany w wysokości dochodów gospodarstwa domowego najemcy jak i opłat za użytkowanie lokalu nie mają wpływu na zmianę przyznanej już obniżki.
5. Oprócz osób wskazanych w ust. 1, o obniżkę czynszu mogą również ubiegać się najemcy, którzy z przyczyn od nich niezależnych utracili zdolność terminowego regulowania zobowiązań wobec Miasta, w szczególności z uwagi na stan zdrowia, wiek emerytalny i obiektywny brak realnych szans na zwiększenie dochodów w postaci możliwości polepszenia swojej sytuacji finansowej lub te osiągnięte są bardzo niskie, czyli niższe od dochodu określonego w art. 3 ustawy, o której mowa w ust. 2.
6. Wzór wniosku o obniżkę czynszu zostanie opublikowany przez Prezydenta w drodze zarządzenia.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach

§ 15

1. Program zakłada, że administrowanie budynkami stanowiącymi wyłączną własność Miasta i będących w jego samoistnym posiadaniu, wykonywać będzie samorządowy zakład budżetowy, któremu Miasto powierzyło zadanie własne w zakresie administrowania lokalami.
2. Do zadań samorządowego zakładu budżetowego, któremu miasto powierzyło administrowanie zasobem mieszkaniowym należeć będą w szczególności:
 - 1) bieżące remonty, konserwacje i modernizacja lokali i budynków oraz dokonywanie przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa,
 - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
 - 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i ich windykacją,
 - 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń,
3. Zakres obowiązków zarówno wynajmującego jak i najemcy szczegółowo określony jest w ustawie oraz umowie najmu.
4. W odniesieniu do zasad zarządzania budynkami i lokalami głównymi założeniami są:
 - 1) stałe podnoszenie standardu usług wykonywanych przez samorządowy zakład budżetowy i pracowników wydziału merytorycznego Miasta,
 - 2) oddawanie budynków, stanowiących własność osób fizycznych w administrowanie właścicielom nieruchomości, w drodze negocjacji lub poprzez wniesienie powództwa o przejęcie w administrowanie budynkiem,
 - 3) stałe monitorowanie zasobu pod kątem ustalania priorytetów w zakresie eliminowania awarii, tak konstrukcji budynków jak i ich wyposażenia, celem zapewnienia nie tylko dbałości o mienie

Miasta, ale i komfortu lokatorom korzystającym z mieszkaniowego zasobu, w szczególności lokali o najniższym standardzie, które pomimo podstawowego stanu wyposażenia, jednak spełniają swoje funkcje w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

5. W trakcie obowiązywania programu przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta dotyczące polityki mieszkaniowej, wynikającej ze wzrostu ilości nowych lokali oraz sprzedaży nieruchomości, na których posadowione były budynki mieszkalne wyłączone z użytkowania lub wymagające rozbiórki.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej na bieżące naprawy i remonty, będą wpływy z czynszów z tytułu odpłatnego używania lokali, odsetek od nieterminowych wpłat należności, zaliczek na fundusz remontowy w budynkach stanowiących współwłasność Miasta, a na modernizację i inwestycje - ze środków budżetu Miasta, w tym ze sprzedaży mieszkań komunalnych lub nieruchomości, na których posadowione były budynki mieszkalne wyłączone z użytkowania lub wymagające rozbiórki.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania mogą być środki publiczne pochodzące z zewnętrznych instrumentów finansowych, m.in.:
 - 1) Banku Gospodarstwa Krajowego,
 - 2) Wojewody Mazowieckiego czy Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską),
 - 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział IX

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 17

Na koszty związane z mieszkaniowym zasobem Miasta składają się koszty bieżącego utrzymania zasobu, koszty remontów i modernizacji, wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych oraz nakłady inwestycyjne zmierzające do zwiększenia zasobu lokalowego Miasta, poprzez budowę nowych lokali.

§ 18

Miasto prognozuje, że w okresie obowiązywania programu, nakłady inwestycyjne (finansowe) na gospodarkę mieszkaniową wyniosą maksymalnie 61 430 850,00 zł, koszty bieżące wyniosą maksymalnie 26 556 193,15 zł, co przedstawia poniższa tabela

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
koszty bieżącej eksploatacji	3 480 000,00	3 650 000,00	3 680 000,00	3 720 000,00	3 750 000,00
koszty remontów lokali i budynków	480 000,00	460 000,00	440 000,00	420 000,00	400 000,00
koszty modernizacji lokali i budynków	220 690,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00

koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	330 000,00	300 000,00	270 000,00	230 000,00	200 000,00
remont pustostanów	240 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
zaliczki na fundusz remontowy	337 100,63	337 100,63	337 100,63	337 100,63	337 100,63
Razem koszty bieżące	5 087 790,63	5 397 100,63	5 377 100,63	5 357 100,63	5 337 100,63
<u>Nakłady inwestycyjne:</u>					
1. wymiana nieefektywnych źródeł ciepła;	813 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
2. ulepszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie jego wartości użytkowej;	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
3. budowa nowych budynków mieszkalnych - Miasto	18 264 850,00	15 000 000,00	15 803 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Razem nakłady inwestycyjne	19 227 850,00	15 350 000,00	16 153 000,00	5 350 000,00	5 350 000,00
Ogółem (koszty + inwestycje)*	24 315 640,63	20 747 100,63	21 530 100,63	10 707 100,63	10 687 100,63

Tabela nr 8. Prognoza wysokości 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, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

*Podane kwoty kosztów są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie.

Rozdział X

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 19

W okresie obowiązywania programu dla poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta planuje się:

- 1) prowadzenie działań mających na celu ułatwienie zamiany lokali jako sposobu na dostosowanie standardu i wielkości lokali do potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców;
- 2) typowanie mieszkań komunalnych – pustostanów i przygotowywanie ich do zasiedlenia, w szczególności w celu zapewnienia możliwości zamiany lokali osobom, które używają lokalu wymagającego opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku;
- 3) **przygotowanie 2 lokali co najmniej dwuizbowych wyposażonych w niezbędne media i urządzenia, celem stałego zabezpieczenia zaplecza mieszkaniowego dla osób – rodzin, które wymagają natychmiastowego opuszczenia używanego lokalu w związku z pożarem lub innym nagłym zdarzeniem, powodujących następstwa w postaci zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców;**
- 4) weryfikację sposobu użytkowania lokali, w szczególności pod kątem wypełniania obowiązków przez najemców enumeratywnie wymienionych w art. 6b ustawy;

- 5) poszukiwanie i wykorzystywanie zewnętrznych środków finansowych na realizację kolejnych zadań inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego budownictwa komunalnego;
- 6) typowanie i przeznaczenie nieruchomości stanowiących własność Miasta pod mieszkaniowe budownictwo komunalne, w szczególności tereny, na których dokonano rozbiórki wyeksploatowanych lub wyłączonych z użytkowania budynków mieszkalnych lub sprzedaż tych nieruchomości w celu uzyskania środków finansowych na remonty, modernizację, rozbudowę zasobu mieszkaniowego;
- 7) dokonywanie podziału większych lokali na mniejsze lub łączenie lokali, w zależności od potrzeb;
- 8) wzmożoną identyfikację osób korzystających z lokali o dużych powierzchniach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, co umożliwi dokonanie zamiany lokali o standardzie określonym w ustawie, w szczególności osób (rodzin), które nie są w stanie regulować opłat związanych z najmem;
- 9) wzmożenie działań windykacyjnych mających na celu poprawę poziomu ściągalności czynszów za lokale;
- 10) skuteczne odzyskiwanie lokali zajmowanych przez osoby, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 - 3 i ust. 3 pkt 1 - 2 ustawy;
- 11) na podstawie art. 21c z ustawy, prowadzenie okresowej weryfikacji dochodów najemców i osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalach, ustalanie stawki czynszu odpowiadającej faktycznym osiąganym przez najemców i osób uprawnionych do odpłatnego używania lokalu dochodów oraz oceny kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie mieszkania w najem,
- 12) prowadzenie szeroko pojętej polityki informacyjnej wobec najemców, w zakresie możliwości uzyskania wsparcia w spłacie należności z tytułu odpłatnego używania lokalu lub najmu socjalnego lokalu, poprzez uzyskanie dodatku mieszkaniowego lub okresowej ulgi w spłacie należności według zasad określonych w uchwale organu stanowiącego Miasta, w celu zwiększenia spływu należności w dniach z tytułu należnych Miastu z czynszu i innych opłat;
- 13) umożliwienie osobom zmianę umowy najmu socjalnego lokalu na umowę o odpłatne używanie lokalu na czas nieoznaczony na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) planowanie modernizacji lokali dla osób korzystających w budynku ze wspólnych łazienek, WC, kuchni, w celu wyposażenia i przystosowania ich do samodzielnego funkcjonowania;
- 15) sukcesywne zmniejszanie liczby budynków będących w samoistnym posiadaniu Miasta, poprzez regulacje stanu prawnego nieruchomości, w celu uzyskania możliwości finansowania ich remontów i modernizacji;
- 16) ustalanie przypadków podnajmu, bezpłatnego używania lokalu przez osoby nieuprawnione;
- 17) prowadzenie czynności sprawdzających, w celu ustalenia czy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu, w którym mógłby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, w celu odzyskania nienależnie zajmowanego lokalu;
- 18) regulowanie stanu prawnego nieruchomości zabudowanych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, będących w samoistnym posiadaniu Miasta.

Rozdział XI


Postanowienia końcowe

§ 20

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Otwocka na lata 2024 - 2028, pozwala w szczególności racjonalnie gospodarować zasobem mieszkaniowym na etapie zarządzania, planowania i finansowania. Jest wizją gospodarki i gospodarowania zasobem mieszkaniowym, który w trakcie realizacji może podlegać aktualizacji w wyniku zmian obowiązującego prawa, powstania sytuacji faktycznych wymagających bezzwłocznej interwencji, sytuacji finansowej Miasta oraz uzyskania wsparcia finansowego od instytucji finansowych lub rządowych czy bezzwrotnych grantów.

Ma również za zadanie wdrożenia racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Miasta, poprawy stanu

technicznego budynków i lokali, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie, na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali oraz efektywnie zwiększyć sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA**

Monika Joanna Kwiek

Uzasadnienie

Poddawany pod głosowanie Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Otwocka na lata 2024 – 2028 (zwany dalej programem), stanowi realizację obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) na kolejne pięć lat.

Celem programu jest określenie kierunków działania w zakresie gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym jako realizacji jednego z kluczowych zadań własnych Miasta Otwocka (zwanego dalej Miastem), w którym w szczególności określone zostały:

- 1) prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach;
- 2) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz decyzjami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o wyłączeniach z użytkowania, zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego lub pomieszczeń tymczasowych osobom, wobec których sąd w wyroku eksmisyjnym nałożył na Miasto obowiązek najmu socjalnego lokalu oraz planowaną sprzedaż lokali.

Program zakłada również powiększenie zasobu lokalowego poprzez: oddanie w 2024 r. do użytkowania 70 lokali w nowo wybudowanych dwóch wielokondygnacyjnych, wielorodzinnych budynkach mieszkalnych przy ul. Jana Kochanowskiego, realizację obecnie wykonywanego od 16 kwietnia 2024 r. projektu budowy kolejnych 90 lokali przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego oraz adaptację pustostanów do zasiedlenia. Wpłyne to na poprawę komfortu zamieszkiwania i standardów w zakresie wyposażenia lokali, co powinno pozwolić na skuteczne tworzenie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ponadto, w miarę posiadanych środków finansowych będą rozważane kolejne inwestycje - budowa budynków komunalnych w różnych lokalizacjach na terenie Miasta, z wykorzystaniem dostępnego wsparcia finansowego ze środków zewnętrznych, w szczególności dla osób:

- 1) zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niedostatek lub niski dochód,
- 2) dotkniętych szczególnie trudną sytuacją życiową, rodzinną lub zdarzeniami losowymi (pożar, inne),
- 3) bezdomnych przebywających na terenie Miasta,
- 4) wobec których sąd w wyroku eksmisyjnym nałożył na Miasto obowiązek najmu socjalnego lokalu.

Realizacja założeń programowych ma skutecznie ograniczyć liczbę osób oczekujących na przydzielenie lokalu, poprzez pomoc mieszkaniową oraz efektywnie sterować rozwojem lokalnego rynku mieszkaniowego.

Rodziny jako podstawowe komórki społeczne powinny posiadać lokale, dzięki którym możliwe będzie ich usamodzielnienie. Równocześnie, wypełnienie ustawowych obowiązków tworzenia warunków do zaspokajania tych potrzeb dla poszczególnych gospodarstw domowych, stawia Miasto przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania, a dysponowanie zasobem musi odbywać się według określonego w programie schematu oraz zgodnie z zasadami wydatkowania środków publicznych w wysokościach ustalonych w ustawie budżetowej, uchwale budżetowej oraz planie finansowym.

Polityka remontowa, modernizacyjna i inwestycyjna ma za zadanie wpływać na uwzględnianie przez Miasto w rocznych planach finansowych środków, które umożliwią realizację remontów budynków, w tym: remontów bieżących, wymianę instalacji, termomodernizację budynków oraz remonty lokali, jak również systematyczne dostosowywanie budynków do nowych wymagań ochrony cieplnej i oszczędności energii, a także wykonania czynności eliminujących lub znaczne ograniczających stratę ciepła.

Planowana sprzedaż lokali i nieruchomości w kolejnych latach ma służyć w szczególności:

1) wzrostowi wpływów do budżetu, przede wszystkim możliwości umiejscowienia ich w planie dochodów budżetowych w kolejnych latach jako planowane nakłady inwestycyjne – w tym modernizację budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;

2) wzrostowi dbałości o mieszkania, które staną się prywatną własnością, a dla Miasta nabierze wówczas znaczenia w postaci uwolnienia się od kosztów utrzymania tej części zasobu oraz wpływ środków do budżetu, które również mogą stanowić źródło finansowania wymagającego remontów zasobu lokalowego lub przeznaczone na inne zadania publiczne.

Umiejscowiona w programie polityka czynszowa stanowi jego kluczowy element, która powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2024 - 2028, aby mogła zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, w szczególności pokrywać bieżące koszty utrzymania lokali, działalności statutowej wykonywanej przez zakład budżetowy, któremu powierzono wykonywanie zadań administratora. Należy dążyć również do takiego stanu, aby wpływy z czynszu umożliwiały pozyskanie środków na wykonywanie nałożonych ustawą obowiązków na Miasto – właściciela zasobu, w szczególności: bieżącej konserwacji dla utrzymania sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, kanalizacji, ogrzewania oraz innych instalacji, urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, polegające na przywróceniu bądź podniesieniu ich funkcjonalności, bezpieczeństwa i standardu – począwszy od wymiany oświetlenia, po roboty remontowe o rozszerzonym zakresie rzeczowym prac. Tym samym wpłynie to na zwiększenie satysfakcji najemców oraz powiększenie zasobu do zasiedlenia.

Ostatnia zmiana stawek czynszu z tytułu najmu lokali, miała miejsce w 2011 roku. Została wprowadzona Zarządzeniem nr 155/2011 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 26 sierpnia 2011 r., określająca stawkę bazową dla lokalu w wysokości 5,71 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku najmu socjalnego lokalu 1,71 za 1 m².

Pomimo prowadzonej odpowiedzialnie gospodarki lokalowej przez samorządowy zakład budżetowy, obejmującej substancję mieszkaniową o znacznym stopniu wyeksploatowania, nie jest możliwe utrzymanie proporcji pomiędzy kosztami utrzymania lokali, a przychodami – przy tak niskich czynszach. Nie bez znaczenia na planowane z tego tytułu przychody, wpływają również elementy konieczne stanowiące o ostatecznej bazowej stawce czynszu, ustalonej indywidualnie dla gospodarstwa domowego wynajmowanego mieszkania, które określone w ustawie jako czynniki, podwyższają lub obniżają wartość użytkową lokalu.

Zgodnie z przyznanymi ustawą właścicielowi zasobu mieszkaniowego uprawnieniami, wprowadzenie podwyżki czynszu w wysokości pozwalającej na osiągnięcie poziomu uzyskiwania przychodów za odpłatne używanie lokali na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów ich utrzymania, uważa się za uzasadnione.

Biorąc pod uwagę niezmiennie obowiązujące od ponad dekady niskie stawki, o których mowa powyżej jak i nieterminowe wpłaty dotyczące opłat czynszowych lub ich brak przez grupę lokatorów na rzecz samorządowego zakładu budżetowego, któremu Miasto powierzyło zadania w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem lokalowym, ograniczenia ustawowe w dochodzeniu należności w postępowaniach egzekucyjnych (wyższe kwoty wolne od zajęcia lub całkowite wyłączenie ich spod egzekucji sądowej np. 800 +) oraz coraz częściej występujące stawianie dłużników w stan upadłości konsumenckiej, wykreowana została sytuacja trudna w zakresie dysponowania finansami z tytułu przychodów statutowych.

Podstawą do opracowania założeń programu stanowiła analiza zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 31 sierpnia 2024 r.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały stało się konieczne i w pełni uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek