

KBiF Szp. M. Saliomski
19.11.2024 JM



Projekt

z dnia 18 listopada 2024 r.
Zatwierdzony przez

RADY

**UCHWAŁA NR
PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA ✓**

z dnia 2024 r.

**w sprawie ~~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 z późn. 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. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 10811).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

Radca Prawny
Izabela Jaworska-Turla
nr wpisu Wa-11567

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

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekróć 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
OGÓLEM	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.	Świdrska 44	41	12	739	2	50,00
47.	Świdrska 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

- 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

- 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.
- 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).
- 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).
- 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.
- Zaspokajanie potrzeb osób oczekujących na lokale następować będzie poprzez:
 - adaptację pustostanów - w tym lokali po byłych najemcach lub odzyskanych w drodze egzekucji sądowej,
 - zasiedlenie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców,
 - 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

- 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.
- 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 osiąganych 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 adaptację 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).
10. 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, Orlą, 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 gospodarke 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 rozbiórki 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 regulację 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 bezwzględnej interwencji, sytuacji finansowej Miasta oraz uzyskania wsparcia finansowego od instytucji finansowych lub rządowych czy bezwrotnych grantów.

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

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

Radca Prawny
Izabela Jaworska-Turla
nr wpisu Wa-11567

Załącznik nr 1**Wykaz budynków stanowiących 100% własność Miasta**

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
1	3 Maja 6	3	116,60
2	Michała Elwiro Andriollego 45	5	172,67
3	Bagatela 24	6	255,72
4	Bagatela 25B	3	142,55
5	Brzozowa 1	4	138,59
6	Chłodna 12	1	55,52
7	Fryderyka Chopina 26	3	140,09
8	Hipolita Cybulskiego 18	1	104,60
9	Esplanada 6	2	105,65
10	Aleksandra Fredry 18	5	152,72
11	Aleksandra Fredry 5	10	378,49
12	Aleksandra Fredry 7	1	61,45
13	Aleksandra Fredry 7a	1	52,80
14	Aleksandra Fredry 7b	1	24,39
15	Aleksandra Fredry 9	5	178,90
16	dr Józefa Geislera 32	1	55,41
17	Gliniecka 11	12	273,84
18	Gliniecka 3	2	96,90
19	Gliniecka 8	3	129,55
20	Górna 19	12	452,05
21	Górna 32	2	58,01
22	Górna 34	5	181,07
23	Górna 86	4	172,66
24	Im. Generała Józefa Hallera 5C	9	330,40
25	Jagiellońska 4	4	140,81
26	Jasna 12	2	84,20
27	Jasna 12A	3	123,36
28	Jasna 23A	4	194,97
29	Jasna 23B	6	170,10
30	Jasna 23C	6	165,55
31	Karczewska 12a	9	294,44
32	Jana Kilińskiego 27	1	22,00

33	Jana Kilińskiego 30	7	275,26
34	Jana Kilińskiego 5	2	124,32
35	Jana Kochanowskiego 4	1	66,60
36	Jana Kochanowskiego 8A	1	36,74
37	Hugona Kołłątaja 25	1	87,45
38	Hugona Kołłątaja 29	7	317,69
39	Hugona Kołłątaja 31	1	36,95
40	Hugona Kołłątaja 45	4	179,99
41	Hugona Kołłątaja 65	7	329,60
42	Hugona Kołłątaja 66	8	341,16
43	Hugona Kołłątaja 67	3	72,04
44	Hugona Kołłątaja 68	7	332,32
45	Hugona Kołłątaja 70	1	69,71
46	Hugona Kołłątaja 75	4	210,17
47	Hugona Kołłątaja 77B	1	21,30
48	Hugona Kołłątaja 78	10	410,42
49	Hugona Kołłątaja 83	6	209,79
50	Marii Konopnickiej 20	1	68,49
51	Marii Konopnickiej 22	3	153,21
52	Marii Konopnickiej 9	5	288,89
53	Marii Konopnickiej 9a	4	186,42
54	Mikołaja Kopernika 26	2	141,24
55	Tadeusza Kościuszki 32	5	228,68
56	Tadeusza Kościuszki 30	7	371,34
57	Tadeusza Kościuszki 5	6	324,70
58	Tadeusza Kościuszki 7	4	329,45
59	Armii Krajowej 14	8	474,00
60	Armii Krajowej 19	7	251,76
61	Armii Krajowej 20	1	22,00
62	Armii Krajowej 20A	1	36,09
63	Józefa Ignacego Kraszewskiego 1	5	197,05
64	Józefa Ignacego Kraszewskiego 70	2	63,60
65	Krótką 5	8	404,80
66	Legionów 6	4	119,12
67	Joachima Lelewela 9	4	91,74
68	Leśna 21	6	200,13

69	Waleriana Łukasińskiego 27	8	301,13
70	Majowa 26	5	170,29
71	Majowa 35	8	401,01
72	Majowa 7	8	301,89
73	Majowa 76	3	113,45
74	Majowa 8	6	257,94
75	Marszałkowska 25	16	658,11
76	Marszałkowska 27	16	634,52
77	Marszałkowska 29	14	554,35
78	Marszałkowska 31	16	638,32
79	Marszałkowska 33	14	549,93
80	Marszałkowska 35	16	631,57
81	Jana Matejki 2a	1	37,15
82	Jana Matejki 4a	1	34,95
83	Mazowiecka 11	12	274,83
84	Adama Mickiewicza 12	3	126,25
85	Adama Mickiewicza 20	4	149,48
86	Adama Mickiewicza 23	9	345,96
87	Adama Mickiewicza 25	6	245,98
88	Stanisława Moniuszki 15	2	79,18
89	Stanisława Moniuszki 16	1	54,13
90	Stanisława Moniuszki 17	3	133,97
91	Stanisława Moniuszki 18	4	112,35
92	Stanisława Moniuszki 19	6	200,41
93	Stanisława Moniuszki 20	5	144,77
94	Stanisława Moniuszki 21	9	288,04
95	Stanisława Moniuszki 23	5	167,30
96	Gabriela Narutowicza 51	5	207,02
97	Gabriela Narutowicza 53	5	150,28
98	Juliana Ursyna Niemcewicza 2	8	273,09
99	Cypriana Kamila Norwida 8	7	350,60
100	Cypriana Kamila Norwida 8A	1	32,06
101	Pałacowa 4	5	177,31
102	Piaskowa 5/7	6	287,15
103	Józefa Piłsudskiego 22	7	492,98
104	Józefa Piłsudskiego 23A	1	38,10

105	Podgórska 19	2	94,12
106	Poetycka 15	4	144,37
107	Poetycka 15A	9	370,71
108	Pogodna 6	4	130,02
109	Pogodna 6A	9	372,87
110	Józefa Poniatowskiego 13	6	306,09
111	Józefa Poniatowskiego 15	5	269,56
112	Józefa Poniatowskiego 23	6	345,00
113	Józefa Poniatowskiego 38	1	94,42
114	Józefa Poniatowskiego 40A	5	139,53
115	Józefa Poniatowskiego 42	10	329,35
116	Józefa Poniatowskiego 42A	1	51,96
117	Ignacego Prądzyńskiego 5	7	268,96
118	Kubusia Puchatka 45/47	9	305,87
119	Kubusia Puchatka 40	3	97,65
120	Kubusia Puchatka 40A	1	26,70
121	Kubusia Puchatka 42	6	195,03
122	Kazimierza Pułaskiego 1	8	522,65
123	Pusta 2	8	320,77
124	Władysława Stanisława Reymonta 15a	7	242,25
125	Władysława Stanisława Reymonta 16	5	250,03
126	Władysława Stanisława Reymonta 16B	1	22,00
127	Władysława Stanisława Reymonta 27	4	158,02
128	Władysława Stanisława Reymonta 27a	3	94,02
129	Władysława Stanisława Reymonta 30	7	203,73
130	Władysława Stanisława Reymonta 37	3	110,08
131	Władysława Stanisława Reymonta 39	4	88,66
132	Władysława Stanisława Reymonta 53	2	126,44
133	Władysława Stanisława Reymonta 53A	1	35,21
134	Władysława Stanisława Reymonta 61	8	396,03
135	Władysława Stanisława Reymonta 79	5	401,76
136	Władysława Stanisława Reymonta 16A	12	555,93
137	Marii Rodziewiczówny 13	1	66,98
138	Marii Rodziewiczówny 15	1	39,56
139	Marii Rodziewiczówny 17	13	411,28
140	Różana 2	5	221,65

141	Samorządowa 10	12	522,33
142	Samorządowa 11	6	260,90
143	Samorządowa 33	2	74,73
144	Samorządowa 8	5	269,23
145	Słoneczna 11	9	374,77
146	Juliusza Słowackiego 14	8	303,25
147	Juliusza Słowackiego 31	4	101,84
148	Juliusza Słowackiego 53	3	128,57
149	Juliusza Słowackiego 57	1	31,33
150	Jana III Sobieskiego 12	7	333,79
151	Stanisława Staszica 25	3	85,38
152	Stanisława Staszica 4	6	191,60
153	Andrzeja Struga 4A	1	68,50
154	Władysława Syrokomli 47	4	256,31
155	Władysława Syrokomli 49	1	17,47
156	Szpitalna 1	2	99,48
157	Szpitalna 1A	1	24,30
158	Szwolężerów 7	3	110,17
159	Szwolężerów 9	2	106,05
160	Świderska 44	2	50,00
161	Świderska 58	6	174,85
162	Świerkowa 16	9	389,80
163	Tadeusza 37	7	225,82
164	Turystyczna 18	5	188,50
165	Turystyczna 18A	1	16,00
166	Kornela Ujejskiego 12	6	220,32
167	Warszawska 28A	2	116,50
168	Warszawska 29	5	196,50
169	Warszawska 41	8	347,66
170	Warszawska 51	5	161,08
171	Warszawska 78	4	149,31
172	Wawerska 9	7	243,09
173	Wczasowa 17	12	330,62
174	Westerplatte 2	2	42,92
175	Wiązowska 29	4	167,59
176	Wiązowska 29A	1	24,77

177	Wierchowa 13	3	101,19
178	Wierchowa 14	4	204,94
179	Wierchowa 15	11	362,60
180	Wierchowa 16	1	33,71
181	Wierchowa 18	2	99,87
182	Wierchowa 9	6	339,27
183	Wierzbowa 1	2	73,63
184	Zaciszna 10A	54	2069,37
185	Zaciszna 11	4	233,70
186	Zaciszna 17	6	217,39
187	Zaciszna 22	1	39,10
188	Zaciszna 24	17	611,89
189	Zaciszna 26	12	449,15
190	Zaciszna 28	11	298,54
191	Zaciszna 28A	4	161,27
192	Zaciszna 30	1	35,75
193	Zaciszna 30A	10	323,85
194	Zaciszna 30B	4	183,00
195	Jana Onufrego Zagłoby 12	3	112,28
196	Zajęcza 5	4	239,90
197	Zakopiańska 18	5	183,77
198	Ludwika Zamenhofa 11	6	425,77
199	Ludwika Zamenhofa 21	5	153,29
200	Zielna 28	6	245,21
201	Ziołowa 8	11	389,48
202	Ziołowa 9	1	36,71
203	Stefana Żeromskiego 36	16	468,85
204	Stefana Żeromskiego 4	4	231,47
205	Stefana Żeromskiego 4a	1	40,18
206	Stefana Żeromskiego 54	2	81,25
RAZEM:		1105	44 375,51

Wykaz budynków stanowiących współwłasność Miasta

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m²)
1	Michała Elwiro Andriollego 1	6	256,98
2	Michała Elwiro Andriollego 18	3	90,30
3	Michała Elwiro Andriollego 27/29	2	90,32
4	Michała Elwiro Andriollego 39/41	1	37,99
5	dr Józefa Geislera 4	2	76,13
6	Hoża 3	2	73,30
7	Hoża 7	2	74,10
8	Hoża 9	1	47,70
9	Jana Pawła II 8	2	68,71
10	Stefana Jaracza 4	2	57,79
11	Jasna 21	4	174,14
12	Karczewska 23	6	186,55
13	Karczewska 25	5	235,05
14	Karczewska 27	1	62,10
15	Karczewska 31	2	63,52
16	Karczewska 43	3	140,28
17	Karczewska 45	4	163,90
18	Karczewska 51	14	576,29
19	Karczewska 53	29	1164,36
20	Hugona Kołłątaja 73	2	55,70
21	Hugona Kołłątaja 77	2	128,83
22	Tadeusza Kościuszki 19	1	38,25
23	Józefa Ignacego Kraszewskiego 68	4	105,96
24	Józefa Ignacego Kraszewskiego 76	4	93,60
25	Józefa Ignacego Kraszewskiego 78	1	54,83
26	Krucza 4	2	80,26
27	Krucza 6	2	93,81
28	Johna Lennona 7	6	234,55
29	Johna Lennona 9	7	265,62
30	Lisia 6A	2	67,50
31	Majowa 16	2	54,08
32	Majowa 18	2	59,50

33	Majowa 20	2	65,67
34	Jana Matejki 2	3	84,82
35	Jana Matejki 6	1	38,20
36	Mazowiecka 11A	5	112,77
37	Mazowiecka 14	2	96,89
38	Gabriela Narutowicza 76	7	215,60
39	Gabriela Narutowicza 78	2	151,03
40	Józefa Piłsudskiego 17	1	12,30
41	Poetycka 21	7	238,74
42	Józefa Poniatowskiego 31	5	131,37
43	Józefa Poniatowskiego 35	4	186,15
44	Józefa Poniatowskiego 37	2	88,70
45	Józefa Poniatowskiego 39	3	136,17
46	Ignacego Prądzyńskiego 12	2	130,95
47	Bolesława Prusa 8	1	58,73
48	Władysława Stanisława Reymonta 44	2	98,37
49	Władysława Stanisława Reymonta 77	6	205,38
50	Różana 8	1	21,73
51	Marii Skłodowskiej-Curie 11	4	135,68
52	Marii Skłodowskiej-Curie 3	2	74,99
53	Smolna 3	6	247,43
54	Smolna 5	2	71,40
55	Sosnowa 1	2	82,10
56	Sosnowa 6	3	129,04
57	Sosnowa 8	4	179,30
58	Świdrska 30	2	89,67
59	Romualda Traugutta 7	4	152,82
60	Kornela Ujejskiego 16	2	75,22
61	Westerplatte 4	1	37,84
62	Westerplatte 6	1	45,40
63	Wierzbowa 7	2	99,03
64	Wierzbowa 9	2	80,44
65	Inwalidów Wojennych 1	4	173,96
66	Stanisława Wyspiańskiego 4	4	175,70
67	Stanisława Wyspiańskiego 6	3	140,27
68	Stanisława Wyspiańskiego 8	5	205,52

69	Stanisława Wyspiańskiego 9	3	58,36
70	Stefana Żeromskiego 38	3	77,86
RAZEM:		243	9 377,60

Wykaz budynków, w których przysługuje Miastu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
1	Michała Elwiro Andriollego 61	1	38,00
2	Stefana Batorego 38C	1	30,00
3	Władysława Czaplickiego 5	1	39,10
4	Księżycowa 1	1	47,20
5	Gen. Wł. Sikorskiego 1	4	237,90
6	Sportowa 7	1	47,00
RAZEM:		9	439,20

Wykaz budynków będących w samoistnym posiadaniu Miasta

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
1	Fryderyka Chopina 15	1	21,94
2	Fryderyka Chopina 17	6	291,77
3	Cieszyńska 7	6	176,69
4	Stefana Czarnieckiego 3	5	237,14
5	Bronisława Czecha 12	11	269,33
6	Bronisława Czecha 19	5	105,11
7	Bronisława Czecha 19A	3	171,23
8	Kazimierza Dłuskiego 1	10	275,78
9	Gliniecka 9	4	189,70
10	Jana Pawła II 18	4	209,96
11	Jana Pawła II 18A	4	181,57
12	Jana Pawła II 18B	1	38,13
13	Jana Pawła II 26	4	223,87
14	Hugona Kołłątaja 10	2	61,82
15	Krótką 4	9	213,86
16	Heleny Marusarzówny 17	5	191,56
17	Heleny Marusarzówny 37	7	175,16
18	Adama Mickiewicza 33	7	320,42
19	Adama Mickiewicza 35	3	147,86

20	Adama Mickiewicza 37	3	108,96
21	Adama Mickiewicza 39	2	78,70
22	Adama Mickiewicza 41	5	160,21
23	Elizy Orzeszkowej 8	5	254,63
24	Elizy Orzeszkowej 8A	1	35,78
25	Józefa Piłsudskiego 16	3	175,78
26	Józefa Piłsudskiego 16A	1	25,37
27	Józefa Piłsudskiego 18	4	193,50
28	Emilii Plater 12	5	281,77
29	Emilii Plater 16	5	236,23
30	Emilii Plater 18	5	232,78
31	Emilii Plater 4	5	151,64
32	Emilii Plater 41	4	160,14
33	Emilii Plater 4A	2	77,99
34	Emilii Plater 6	1	44,30
35	Emilii Plater 6A	1	17,20
36	dr Władysława Przygody 12	5	185,41
37	dr Władysława Przygody 2	2	125,63
38	dr Władysława Przygody 3	3	158,57
39	dr Władysława Przygody 4	3	93,96
40	dr Władysława Przygody 5	2	187,98
41	dr Władysława Przygody 7	1	48,45
42	Kubusia Puchatka 38	5	145,95
43	Redutowa 21	3	177,80
44	Władysława Stanisława Reymonta 26	5	293,31
45	Władysława Stanisława Reymonta 26A	3	150,61
46	Władysława Stanisława Reymonta 28	5	175,18
47	Władysława Stanisława Reymonta 46	6	209,35
48	Władysława Stanisława Reymonta 55	13	792,11
49	Aleja Róż 12	4	142,98
50	Słoneczna 15	3	114,28
51	Juliusza Słowackiego 56	1	46,30
52	Juliusza Słowackiego 58	3	105,28
53	Słowicza 3	11	394,88
54	Szczygła 4	3	184,99
55	Szkolna 6	4	124,27

56	Świderska 6	3	153,32
57	Świerkowa 6	2	124,80
58	Świerkowa 4	2	109,96
59	Teklińska 3	2	100,22
60	Teklińska 5	3	110,06
61	Turystyczna 19	1	35,87
62	Turystyczna 19A	1	49,92
63	Zaciszna 18	3	113,47
64	Zaciszna 20	7	343,57
65	Zaciszna 20A	6	163,20
66	Zaciszna 32	8	251,32
67	Zaciszna 32A	6	185,35
68	Zaciszna 32B	1	32,75
69	Zaciszna 34	1	53,65
70	Zaciszna 36B	1	44,48
71	Zaciszna 36C	3	122,57
72	Ludwika Zamenhofa 4	3	117,47
73	Zielona 7/11	4	155,49
74	Zielona 7/11A	3	124,08
75	Zielona 7/11B	1	37,47
RAZEM:		295	12 024,19

Załącznik nr 2**Wykaz budynków będących własnością osób fizycznych lub innych podmiotów**

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m²)
1	Feliksów 4A	2	41,95
2	Aleksandra Fredry 12A	5	168,20
3	Jana Kilińskiego 9	3	90,11
4	Mikołaja Kopernika 27	10	295,76
5	Adama Mickiewicza 42	3	108,65
6	Maurycego Mochnackiego 6	4	233,23
7	Maurycego Mochnackiego 9	7	225,85
8	Piwna 13/15	3	118,25
9	Józefa Poniatowskiego 11	1	49,05
10	Józefa Poniatowskiego 34	3	94,04
11	Władysława Stanisława Reymonta 41	4	173,98
12	Juliusza Słowackiego 11	9	319,10
13	Władysława Syrokomli 14	2	87,68
14	Władysława Syrokomli 35	1	45,48
15	Warszawska 1a	1	63,60
16	Stefana Żeromskiego 60/62B	5	211,13
RAZEM:		63	2 326,06

Załącznik nr 3**Wykaz potrzeb remontowych poszczególnych budynków**

lp.	ulica	nr	rodzaj własności	stan techniczny	koszt robót dachowych (zł)	koszt robót wew. części wspólnych (zł)	koszt robót elewacyjnych (zł)	koszt robót wodno-kanalizacyjnych (zł)	suma kosztów (zł)
1	Armii Krajowej	14	100% własność Miasta	średni	0,00	46 800,00	312 000,00	13 000,00	371 800,00
2	Armii Krajowej	19	100% własność Miasta	średni	0,00	20 800,00	221 000,00	26 000,00	267 800,00
3	Armii Krajowej	20	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Armii Krajowej	20a	100% własność Miasta	dobry	31 200,00	0,00	0,00	0,00	31 200,00
5	Bagatela	24	100% własność Miasta	średni	0,00	65 000,00	39 000,00	0,00	104 000,00
6	Bagatela	25b	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	156 000,00	13 000,00	169 000,00
7	Fryderyka Chopina	26	100% własność Miasta	średni	85 000,00	0,00	195 000,00	15 000,00	295 000,00
8	Esplanada	6	100% własność Miasta	średni	78 000,00	0,00	104 000,00	0,00	182 000,00
9	Aleksandra Fredry	18	100% własność Miasta	średni	0,00	104 000,00	208 000,00	0,00	312 000,00
10	Aleksandra Fredry	5	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	234 000,00	65 000,00	299 000,00
11	Aleksandra Fredry	7	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Aleksandra Fredry	7a	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Aleksandra Fredry	7b	100% własność Miasta	średni	26 000,00	0,00	0,00	0,00	26 000,00
14	Aleksandra Fredry	9	100% własność Miasta	średni	156 000,00	0,00	234 000,00	0,00	390 000,00
15	Dr. Józefa Geislera	32	100% własność Miasta	dobry	26 000,00	0,00	0,00	39 000,00	65 000,00
16	Gliniecka	11	100% własność Miasta	średni	195 000,00	104 000,00	338 000,00	0,00	637 000,00
17	Górna	19	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Im. Generała Józefa Hallera	5c	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

lp.	ulica	nr	rodzaj własności	stan techniczny	koszt robót dachowych (zł)	koszt robót wew. części wspólnych (zł)	koszt robót elewacyjnych (zł)	koszt robót wodno-kanalizacyjnych (zł)	suma kosztów (zł)
19	Jagiellońska	4	100% własność Miasta	średni	78 000,00	13 000,00	117 000,00	0,00	208 000,00
20	Jasna	12	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	117 000,00	30 000,00	147 000,00
21	Jasna	12a	100% własność Miasta	średni	91 000,00	0,00	117 000,00	30 000,00	238 000,00
22	Jasna	23a	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	143 000,00	0,00	143 000,00
23	Jasna	23b	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	108 000,00	0,00	108 000,00
24	Jasna	23c	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	108 000,00	0,00	108 000,00
25	Karczewska	12a	100% własność Miasta	średni	117 000,00	0,00	182 000,00	0,00	299 000,00
26	Jana Kilińskiego	5	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	143 000,00	0,00	143 000,00
27	Jana Kochanowskiego	8a	100% własność Miasta	średni	52 000,00	0,00	65 000,00	0,00	117 000,00
28	Hugona Kołłątaja	25	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	Hugona Kołłątaja	29	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	195 000,00	0,00	195 000,00
30	Hugona Kołłątaja	31	100% własność Miasta	średni	39 000,00	0,00	65 000,00	0,00	104 000,00
31	Hugona Kołłątaja	45	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	208 000,00	0,00	208 000,00
32	Hugona Kołłątaja	66	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Hugona Kołłątaja	68	100% własność Miasta	średni	0,00	39 000,00	234 000,00	28 600,00	301 600,00
34	Hugona Kołłątaja	77b	100% własność Miasta	średni	39 000,00	0,00	52 000,00	0,00	91 000,00
35	Hugona Kołłątaja	78	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
36	Marii Konopnickiej	20	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	Marii Konopnickiej	22	100% własność Miasta	średni	117 000,00	0,00	195 000,00	0,00	312 000,00
38	Mikołaja Kopernika	26	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
39	Tadeusza Kościuszki	30	100% własność Miasta	średni	szacunkowe koszty robót po uzyskaniu zaleceń Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków				

lp.	ulica	nr	rodzaj własności	stan techniczny	koszt robót dachowych (zł)	koszt robót wew. części wspólnych (zł)	koszt robót elewacyjnych (zł)	koszt robót wodno-kanalizacyjnych (zł)	suma kosztów (zł)
40	Tadeusza Kościuszki	32	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	208 000,00	0,00	208 000,00
41	Tadeusza Kościuszki	7	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	350 000,00	0,00	350 000,00
42	Tadeusza Kościuszki	5	100% własność Miasta	średni	0,00	31 200,00	500 000,00	0,00	531 200,00
43	Krótką	5	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	208 000,00	0,00	208 000,00
44	Joachima Lelewela	9	100% własność Miasta	średni	91 000,00	13 000,00	117 000,00	0,00	221 000,00
45	Leśna	21	100% własność Miasta	średni	60 000,00	18 200,00	234 000,00	60 000,00	372 200,00
46	Waleriana Łukasińskiego	27	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	200 000,00	0,00	200 000,00
47	Majowa	35	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	450 000,00	0,00	450 000,00
48	Majowa	7	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	300 000,00	0,00	300 000,00
49	Majowa	8	100% własność Miasta	średni	143 000,00	39 000,00	400 000,00	0,00	582 000,00
50	Marszałkowska	25	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
51	Marszałkowska	27	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
52	Marszałkowska	29	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
53	Marszałkowska	31	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	Marszałkowska	33	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
55	Marszałkowska	35	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
56	Mazowiecka	11	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	180 000,00	0,00	180 000,00
57	Adama Mickiewicza	23	100% własność Miasta	dobry	0,00	26 000,00	0,00	0,00	26 000,00
58	Adama Mickiewicza	25	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	208 000,00	0,00	208 000,00
59	Stanisława Moniuszki	15	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	85 000,00	0,00	85 000,00
60	Stanisława Moniuszki	16	100% własność Miasta	średni	25 000,00	0,00	65 000,00	0,00	90 000,00

lp.	ulica	nr	rodzaj własności	stan techniczny	koszt robót dachowych (zł)	koszt robót wew. części wspólnych (zł)	koszt robót elewacyjnych (zł)	koszt robót wodno-kanalizacyjnych (zł)	suma kosztów (zł)
61	Stanisława Moniuszki	17	100% własność Miasta	średni	65 000,00	0,00	52 000,00	0,00	117 000,00
62	Stanisława Moniuszki	18	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	104 000,00	0,00	104 000,00
63	Stanisława Moniuszki	19	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	104 000,00	0,00	104 000,00
64	Stanisława Moniuszki	20	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	117 000,00	0,00	117 000,00
65	Stanisława Moniuszki	21	100% własność Miasta	średni	0,00	31 200,00	156 000,00	0,00	187 200,00
66	Stanisława Moniuszki	23	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	117 000,00	0,00	117 000,00
67	Gabriela Narutowicza	51	100% własność Miasta	średni	0,00	30 000,00	234 000,00	0,00	264 000,00
68	Juliana Ursyna Niemcewicza	2	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	183 000,00	0,00	183 000,00
69	Cypriana Kamila Norwida	8	100% własność Miasta	średni	0,00	30 000,00	234 000,00	0,00	264 000,00
70	Pałacowa	4	100% własność Miasta	średni	0,00	18 200,00	234 000,00	60 000,00	312 200,00
71	Piaskowa	5/7	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	234 000,00	50 000,00	284 000,00
72	Józefa Piłsudskiego	23a	100% własność Miasta	średni	39 000,00	0,00	65 000,00	0,00	104 000,00
73	Józefa Piłsudskiego	22	100% własność Miasta	średni	182 000,00	26 000,00	312 000,00	0,00	520 000,00
74	Podgórska	19	100% własność Miasta	średni	0,00	18 200,00	143 000,00	0,00	161 200,00
75	Poetycka	15	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	208 000,00	0,00	208 000,00
76	Poetycka	15a	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Pogodna	6a	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Józefa Poniatowskiego	13	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	Józefa Poniatowskiego	23	100% własność Miasta	średni	78 000,00	26 000,00	0,00	0,00	104 000,00
80	Józefa Poniatowskiego	38	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	Józefa Poniatowskiego	40a	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	195 000,00	0,00	195 000,00

lp.	ulica	nr	rodzaj własności	stan techniczny	koszt robót dachowych (zł)	koszt robót wew. części wspólnych (zł)	koszt robót elewacyjnych (zł)	koszt robót wodno-kanalizacyjnych (zł)	suma kosztów (zł)
82	Józefa Poniatowskiego	42	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83	Józefa Poniatowskiego	42a	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
84	Kubusia Puchatka	40	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	169 000,00	0,00	169 000,00
85	Kubusia Puchatka	40a	100% własność Miasta	średni	39 000,00	0,00	0,00	0,00	39 000,00
86	Kubusia Puchatka	42	100% własność Miasta	średni	0,00	13 000,00	0,00	0,00	13 000,00
87	Kubusia Puchatka	45/ 47	100% własność Miasta	średni	150 000,00	25 000,00	0,00	0,00	175 000,00
88	Kazimierza Pułaskiego	1	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	Pusta	2	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	234 000,00	0,00	234 000,00
90	Władysława Stanisława Reymonta	15a	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	182 000,00	0,00	182 000,00
91	Władysława Stanisława Reymonta	16	100% własność Miasta	średni	0,00	20 000,00	320 000,00	0,00	340 000,00
92	Władysława Stanisława Reymonta	16a	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
93	Władysława Stanisława Reymonta	16b	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	52 000,00	40 000,00	92 000,00
94	Władysława Stanisława Reymonta	30	100% własność Miasta	średni	91 000,00	0,00	182 000,00	0,00	273 000,00
95	Władysława Stanisława Reymonta	37	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	91 000,00	35 000,00	126 000,00
96	Władysława Stanisława Reymonta	39	100% własność Miasta	średni	91 000,00	0,00	91 000,00	35 000,00	217 000,00
97	Władysława Stanisława Reymonta	53	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	91 000,00	0,00	91 000,00
98	Władysława Stanisława Reymonta	53a	100% własność Miasta	niedostateczny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
99	Różana	2	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	195 000,00	0,00	195 000,00
100	Samorządowa	10	100% własność Miasta	dobry	0,00	8 000,00	0,00	0,00	8 000,00
101	Samorządowa	11	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	208 000,00	0,00	208 000,00
102	Samorządowa	33	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	117 000,00	0,00	117 000,00

lp.	ulica	nr	rodzaj własności	stan techniczny	koszt robót dachowych (zł)	koszt robót wew. części wspólnych (zł)	koszt robót elewacyjnych (zł)	koszt robót wodno-kanalizacyjnych (zł)	suma kosztów (zł)
103	Samorządowa	8	100% własność Miasta	dobry	0,00	15 000,00	0,00	0,00	15 000,00
104	Słoneczna	11	100% własność Miasta	dobry	21 000,00	0,00	0,00	0,00	21 000,00
105	Juliusza Słowackiego	14	100% własność Miasta	średni	143 000,00	0,00	182 000,00	0,00	325 000,00
106	Juliusza Słowackiego	31	100% własność Miasta	średni	31 000,00	0,00	117 000,00	0,00	148 000,00
107	Juliusza Słowackiego	53	100% własność Miasta	średni	91 000,00	0,00	130 000,00	0,00	221 000,00
108	Jana III Sobieskiego	12	100% własność Miasta	średni	143 000,00	0,00	0,00	50 000,00	193 000,00
109	Andrzeja Struga	4a	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	65 000,00	0,00	65 000,00
110	Władysława Syrokomli	47	100% własność Miasta	średni	0,00	20 800,00	0,00	55 000,00	75 800,00
111	Władysława Syrokomli	49	100% własność Miasta	średni	25 000,00	0,00	0,00	5 000,00	30 000,00
112	Szpitalna	1	100% własność Miasta	średni	39 000,00	0,00	91 000,00	0,00	130 000,00
113	Szpitalna	1a	100% własność Miasta	średni	19 500,00	0,00	52 000,00	0,00	71 500,00
114	Szwolężerów	7	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	0,00	30 000,00	30 000,00
115	Szwolężerów	9	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	91 000,00	0,00	91 000,00
116	Świerkowa	16	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	234 000,00	0,00	234 000,00
117	Tadeusza	37	100% własność Miasta	średni	104 000,00	20 800,00	195 000,00	0,00	319 800,00
118	Turystyczna	18	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	169 000,00	175 000,00	344 000,00
119	Turystyczna	18a	100% własność Miasta	średni	19 500,00	0,00	52 000,00	30 000,00	101 500,00
120	Kornela Ujejskiego	12	100% własność Miasta	średni	0,00	39 000,00	0,00	0,00	39 000,00
121	Warszawska	41	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	208 000,00	30 000,00	238 000,00
122	Warszawska	78	100% własność Miasta	średni	0,00	32 500,00	0,00	0,00	32 500,00
123	Westerplatte	2	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	52 000,00	0,00	52 000,00

lp.	ulica	nr	rodzaj własności	stan techniczny	koszt robót dachowych (zł)	koszt robót wew. części wspólnych (zł)	koszt robót elewacyjnych (zł)	koszt robót wodno-kanalizacyjnych (zł)	suma kosztów (zł)
124	Wierchowa	15	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
125	Wierchowa	9	100% własność Miasta	średni	0,00	39 000,00	208 000,00	0,00	247 000,00
126	Wierzbowa	1	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	52 000,00	0,00	52 000,00
127	Zaciszna	10a	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
128	Zaciszna	11	100% własność Miasta	średni	39 000,00	0,00	195 000,00	0,00	234 000,00
129	Zaciszna	17	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	195 000,00	60 000,00	255 000,00
130	Zaciszna	22	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	52 000,00	20 000,00	72 000,00
131	Zaciszna	24	100% własność Miasta	średni	0,00	52 000,00	780 000,00	0,00	832 000,00
132	Zaciszna	26	100% własność Miasta	średni	0,00	39 000,00	320 000,00	0,00	359 000,00
133	Zaciszna	28	100% własność Miasta	średni	150 000,00	39 000,00	182 000,00	0,00	371 000,00
134	Zaciszna	28a	100% własność Miasta	średni	0,00	15 000,00	175 000,00	0,00	190 000,00
135	Zaciszna	30	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
136	Zaciszna	30a	100% własność Miasta	średni	0,00	0,00	156 000,00	0,00	156 000,00
137	Zaciszna	30b	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
138	Zajęcza	5	100% własność Miasta	dobry	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
139	Zakopiańska	18	100% własność Miasta	średni	65 000,00	0,00	156 000,00	0,00	221 000,00
140	Ludwika Zamenhofa	21	100% własność Miasta	średni	0,00	13 000,00	195 000,00	0,00	208 000,00
141	Zielna	28	100% własność Miasta	średni	130 000,00	0,00	208 000,00	0,00	338 000,00
142	Ziołowa	8	100% własność Miasta	średni	0,00	31 200,00	234 000,00	0,00	265 200,00
143	Stefana Żeromskiego	36	100% własność Miasta	średni (część drewniana budynku wył. z użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

144	Stefana Żeromskiego	4a	100% własność Miasta	średni	20 000,00	0,00	0,00	20 000,00	40 000,00
				RAZEM:	3 224 200,00	1 121 900,00	1 696 5000,00	1 014 600,00	22 325 700,00

Załącznik nr 4**Potrzeby remontowe z podziałem na lata 2024 – 2028**

Koszty (w zł)	2024	2025	2026	2027	2028
roboty dachowe	362 200,00	715 500,00	715 500,00	715 500,00	715 500,00
roboty wew. części wspólnych	110 500,00	252 850,00	252 850,00	252 850,00	252 850,00
roboty elewacyjne	407 000,00	4 139 500,00	4 139 500,00	4 139 500,00	4 139 500,00
roboty wodno-kanalizacyjne	66 400,00	237 050,00	237 050,00	237 050,00	237 050,00
Razem:	946 100,00	5 344 900,00	5 344 900,00	5 344 900,00	5 344 900,00

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.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka


Krzysztof Dec
Wiceprezydent Miasta

Radca Prawny
Izabela Jaworska-Turla
nr wpisu Wa-11567