

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 2018 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2018 – 2022”

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i 756) uchwała się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2018 – 2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

2. Zapisy niniejszej uchwały mają zastosowanie również do spraw wszczętych, podań złożonych, nierozpatrzonych i niezalutwionych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2018 – 2022.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem jego odtworzenia.

I. Stan aktualny.

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ożarów Mazowiecki obejmuje 461 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy albo budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

2. Gmina posiada 344 lokale, położone w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach: Ożarów Mazowiecki, Józefów, Umiastów, Jawczyce, Bronisze, Gołaszew. Szczegółowe rozmieszczenie gminnych lokali pokazuje poniższa tabela.

Tabela nr 1 – Wykaz lokali położonych w budynkach będących w całości własnością Gminy

Lp	Adres Budynku	Status	Gminne	
			ilość lokali	pow. m ²
I. Ożarów Mazowiecki				
1.	ul. 11-go listopada 1	gminny	12	336,00
2.	ul. Kierbedzia 4	gminny	1	55,40
3.	ul. Kierbedzia 4A	gminny	1	54,10
4.	ul. Kierbedzia 6	gminny	4	175,17
5.	ul. Kolejowa 3	gminny	8	251,55
6.	ul. Konotopska 6	gminny	19	495,60
7.	ul. Konotopska 11	gminny	5	119,94
8.	ul. Mickiewicza 30	gminny	9	320,35
9.	ul. Mickiewicza 49	gminny	4	180,85
10.	ul. Poznańska 163	gminny	8	208,50
11.	ul. Poznańska 167	gminny	29	960,85
12.	ul. Poznańska 167A	gminny	27	735,45
13.	ul. Poznańska 167C	gminny	3	115,80
14.	ul. Poznańska 167D	gminny	12	416,73
15.	ul. Poznańska 167 E	gminny	27	827,13
16.	ul. Poznańska 200	gminny	4	76,50
17.	ul. Strażacka 3a	gminny	5	184,10
18.	Strażacka 3A barak	gminny	2	80,90
19.	ul. Witosa 34	gminny	12	625,99
Σ			192	6220,91
II. Józefów k/Błonia				
20.	ul. Fabryczna 6	gminny	4	164,53
21.	ul. Fabryczna 7	gminny	28	944,68
22.	ul. Fabryczna 11	gminny	25	932,02
23.	ul. Rokicka 5A	gminny	53	2024,06
Σ			110	4065,29
III. Umiastów				
24.	ul. Umiastowska 68	gminny	1	77,96
25.	ul. Umiastowska 68A	gminny	20	698,00
26.	ul. Umiastowska 72	gminny	3	112,23

27.	ul. Umiastowska72A	gminny	3	102,12
Σ			27	990,31
IV. Bronisze				
28.	ul. Przyparkowa 20	gminny	9	225,59
29.	ul. Kwiatowa 16	gminny	1	49,00
			10	274,59
IV. Jawczyce				
30.	ul. Poznańska 45	gminny	5	166,57
31.	ul. Poznańska 47	gminny	2	96,25
Σ			7	262,82
V. Gołaszew				
32.	ul. Długa 51	gminny	1	51,95
Σ			1	51,95
Razem:			347	11865,87

3. Ponadto Gmina jest właścicielem 3 lokali położonych w dwóch szkołach w Gminie Ożarów Mazowiecki, które przeznacza się do wynajmowania nauczycielom na czas trwania ich stosunku pracy. Są to lokale wymienione w poniższej tabeli.

Tabela nr 2 – Wykaz lokali położonych w budynkach oświaty:

Lp.	Adres Budynku	Status	Gminne	
			ilość lokali	pow. m ²
I. Ożarów Mazowiecki				
1.	ul. Lipowa 11	gminny	1	58,00
2.	ul. Szkolna 3	gminny	2	86,00
Razem:			3	144,00

Tabela nr 3 – Wykaz lokali położonych w budynkach innych:

Lp.	Adres Budynku	Status	Gminne	
			ilość lokali	pow. m ²
I. Ożarów Mazowiecki				
1.	ul. Poznańska 354	nieokreślony	8	323,15
2.	ul. Obrońców W-wy 14	spółdzielczy	1	48,00
Razem:			9	371,15
II. Józefów				
1.	ul. Fabryczna 14	nieokreślony	3	72,75
2.	ul. Uroczą 11	nieokreślony	2	79,65
3.	ul. Zabytkowa 4	nieokreślony	1	51,73
Razem:			6	204,13
III. Gołaszew				
1.	ul. Długa 49	nieokreślony	1	33,50
Razem:			1	33,50
Ogółem:			16	608,78

4. Na prawach współwłasności Gmina posiada 23 budynki, w których jest właścicielem 95 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach Ożarów Mazowiecki, Józefów i Bronisze:

Tabela nr 4 – Wykaz lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Lp	Adres Budynku	Ogółem		Gminne		Wykupione	
		ilość lokali	pow. m ²	ilość lokali	pow. m ²	ilość lokali	pow. m ²
I. Ożarów Mazowiecki							
1.	ul. Floriana 3	37	1673,70	6	279,15	31	1394,55
2.	ul. Floriana 7	12	534,80	1	45,80	11	489,00
3.	ul. Kolejowa 2B	22	885,00	6	237,00	16	648,00
4.	ul. Kolejowa 2C	24	945,50	2	82,50	22	863,00

5.	ul. Majewskiego 11	7	329,85	4	169,05	3	160,80
6.	ul. Poznańska 167B	6	324,23	1	26,36	5	297,87
7.	ul. Poznańska 173	10	417,35	3	79,10	7	338,25
8.	ul. Poznańska 202	5	157,80	3	89,85	2	67,95
9.	ul. Poznańska 282	27	1293,60	1	50,00	26	1243,60
10.	ul. Strażacka 3	5	241,59	2	98,52	3	143,07
11.	ul. Strażacka 5	6	243,25	2	76,55	4	166,70
Σ		161	7046,67	31	1233,88	130	5812,79
II. Józefów k/Błonia							
12.	ul. Fabryczna 3A	19	1127,03	12	679,91	7	447,12
13.	ul. Fabryczna 10	12	524,85	1	45,61	11	479,24
14.	ul. Fabryczna 10A	12	512,48	2	81,54	10	430,94
15.	ul. Fabryczna 10B	12	530,20	1	50,75	11	479,45
16.	ul. Fabryczna 12A	18	885,23	1	37,00	17	848,23
17.	ul. Kasztanowa 2	24	1300,92	4	216,82	20	1084,10
18.	ul. Kasztanowa 4	16	867,28	4	205,15	12	662,13
19.	ul. Kasztanowa 8	28	1302,80	7	325,70	21	977,10
20.	ul. Kasztanowa 10	28	1302,80	6	290,22	22	1012,58
21.	ul. Kasztanowa 10A	24	1300,92	5	253,52	19	1047,40
22.	ul. Kasztanowa 14	55	2668,62	20	847,58	35	1821,04
Σ		248	12323,13	63	3033,80	185	9289,33
III. Bronisze							
23.	ul. Przyparkowa 10	8	360,33	1	39,69	7	320,64
Σ		8	360,33	1	39,69	7	320,64
Razem:		417	19730,13	95	4307,37	322	15422,76

5. Z mieszkaniowego zasobu Gminy na wynajem jako lokale socjalne wydzielono:

- 1) Ożarów Mazowiecki - 20 lokali. Są to lokale usytuowane w następujących nieruchomościach: 1 lokal w budynku położonym przy ul. Poznańskiej 167; 1 lokal w budynku przy ul. Poznańskiej 167A; 1 lokal przy ul. Poznańskiej 173; 12 lokali w budynku przy ul. Poznańskiej 167D; 1 lokal w budynku przy ul. Poznańskiej 354; 3 lokale w budynku przy ul. Konotopskiej6; 1 lokal w budynku przy ul. Konotopskiej11;
- 2) Józefów - 17 lokali, są to lokale usytuowane w budynku przy ul. Fabrycznej 7;
- 3) Płochocin – 3 lokale, z których 2 lokale znajdują się w budynku przy ul. Uroczej 11, a 1 lokal w budynku przy ul. Zabytkowej 4;
- 4) Umiastów – 5 lokali, gdzie 3 lokale zlokalizowane zostały w budynku przy ul. Umiastowskiej 68, i 2 lokale w budynku przy ul. Umiastowskiej 72A;
- 5) Bronisze - 9 lokali w budynku przy ul. Przyparkowej 20 w Broniszach.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 55 budynków wybudowanych w latach 1870 – 2017. Poniższa tabela szczegółowo pokazuje w jakich latach przeprowadzone zostały remonty na poszczególnych nieruchomościach:

Tabela nr 5 – Zestawienie remontów wykonanych na budynkach mieszkalnych z informacją o wyposażeniu w media:

Lp.	Adres Budynku	ILOŚĆ LOK.	ROK BUD.	dach	elektr.	wod.	kan.	c.o.	gaz.
I. Ożarów Mazowiecki –wspólnoty zarządzane przez Zakład									
1.	ul. Floriana 7	12	1951	2009	2012	1992	+	+	1992
2.	ul. Majewskiego 11	7	1936	2012	+	2015	2015	2004	1995
3.	ul. Strażacka 5	6	1934	1998	1998	+	+	brak	1999
4.	ul. Strażacka 3	5	1933	1997	1999	2016	2016	brak	2000
5.	ul. Poznańska 202	5	1951	2010	2000	+	+	brak	brak
6.	ul. Poznańska 167B	6	1911	1997	1999	+	2012	2001	1999

7.	ul. Poznańska 173	10	1947	2002	2010	2016	2016	+	+
II. Józefów-wspólnoty zarządzane przez Zakład									
1.	ul. Kasztanowa 4	16	1985	2006	+	+	+	+	+
2.	ul. Kasztanowa 8	28	1985	2007	+	+	+	+	+
3.	ul. Kasztanowa 10	28	1985	2006	+	+	+	+	+
4.	ul. Kasztanowa 10A	24	1985	2012	+	+	+	+	+
5.	ul. Kasztanowa 14	55	2005	2005	2005	2005	2005	2005	brak
6.	ul. Fabryczna 3a	19	1874	2011	+	+	+	+	+
		170							
III. Bronisze – wspólnoty zarządzane przez Zakład									
1.	ul. Przyparkowa 10	8	1998	+	+	+	+	+	+
IV. Ożarów Mazowiecki - budynki Gminne									
1.	ul. Konotopska 6	19	1953	2009	2008	2017	2010	2012	brak
2.	ul. Strażacka 3a	5	1989	+	+	+	+	+	2001
3.	ul. Konotopska 11	5	1940	2002	+	1999	brak	brak	brak
4.	ul. Kierbedzia 6	4	1961	1992	+	2000	2008	brak	brak
5.	ul. Kierbedzia 4	1	1963	1999	+	1999	2008	brak	brak
6.	ul. Kierbedzia 4a	1	1963	1999	+	1999	2008	brak	brak
7.	ul. Mickiewicza 49	4	1931	2007	+	1997	+	brak	brak
8.	ul. Poznańska 200	4	1951	1997	2013	2013	2013	brak	brak
9.	ul. Poznańska 354	8	1934	2008	2009	1992	+	brak	brak
10.	ul. 11-go Listopada 1	12	1932	2008	1997	+	1992	brak	brak
11.	ul. Poznańska 167	29	1906	2012	2012	2005	2005	2005	2004
12.	ul. Poznańska 167A	27	1957	2016	2017	2006	2006	2006	2004
13.	ul. Poznańska 167C	3	1911	1997	1999	+	+	2001	1999
14.	ul. Poznańska 167D	12	1957	1997	1999	2009	2009	2010	1999
15.	ul. Poznańska 167E	27	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
16.	ul. Poznańska 163	8	1957	2010	1999	2010	2008	2011	1999
17.	ul. Witosa 34	12	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005
18.	ul. Kolejowa 3	8	1930	2012	+	2010	+	brak	brak
19.	ul. Mickiewicza 30	9	1936	1999	+	+	1995	brak	3+
		198							
V. Ożarów Mazowiecki – budynki prywatne administrowane przez ZUK									
1.	ul. Zamoyskiego 12	4	1936	1998	+	1999	2007	brak	brak
2.	ul. Zamoyskiego 12a	1	1954	2002	+	1999	2007	brak	brak
VI. Józefów – budynki Gminne									
1.	ul. Fabryczna 6	4	1951	2000	+	+	+	+	+
2.	ul. Fabryczna 7	28	1874	2000	2008	+	+	+	+
3.	ul. Fabryczna 11	25	1874	2008	+	+	+	+	+
4.	ul. Fabryczna 14	3	1870	2000	+	+	+	+	+

5.	ul. Rokicka 5A	53	2016	2016	2016	2016	2016	2016	brak
6.	ul. Uroczą 11	2	1880	+	brak	brak	brak	brak	brak
7.	ul. Zabytkowa 4	1	1956	+	+	+	+	brak	brak
		116							
VII.	Umiastów – budynki Gminne								
1.	ul. Umiastowska 72	3	1970	2001	2001	2005	brak	brak	2004
2.	ul. Umiastowska 72A	3	1970	2001	2001	2005	brak	brak	brak
3.	ul. Umiastowska 68	1	1970	2001	2001	brak	brak	brak	brak
4.	ul. Umiastowska 68A	20	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010
VIII.	Jawczyce – budynki Gminne								
1.	ul. Poznańska 45	5	-	2006	+	2007	2008	brak	brak
2.	ul. Poznańska 47	2	-	2005	+	2007	2008	brak	brak
IX.	Bronisze								
1.	ul. Przyparkowa 20	9	1985	2017	2017	2017	2017	2017	2017
2.	ul. Kwiatowa 16	1	1980	+	+	+	+	brak	brak
		10							
X.	Gołaszew – budynki Gminne								
1.	ul. Długa 51	1	-	2011	2007	2007	2007	brak	brak
2.	ul. Długa 49	1	1957	+	brak	brak	brak	brak	brak
		2							
XI.	Ożarów Mazowiecki – Budynek i lokale przejęte od ZEASiP								
1.	ul. Lipowa 11	1	-	+	+	+	+	+	+
2.	ul. Szkolna 3	2	-	+	+	+	+	+	+
		3							
XII.	Ożarów Mazowiecki – pomieszczenia tymczasowe								
1.	ul. Strażacka 3a /barak/	5	-	+	2009	2007	2007	+	brak

II. Przybliżony stan przewidywany oraz podstawowe sposoby odtworzenia substancji mieszkaniowej przez Gminę.

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, budowa nowych budynków ze środków finansowych Gminy lub współfinansowanych ze środków zewnętrznych.

2. Odtworzenie substancji mieszkaniowej przez Gminę będzie następowało w szczególności poprzez:

1) budowę nowych budynków na nieruchomościach stanowiących własność Gminy i pozyskanych ze Skarbu Państwa, finansowanych ze środków Gminy. W latach 2018-2022 planuje się budowę 2 budynków z około 90 lokalami mieszkalnymi, w tym:

a) budynek socjalny – ok. 30 lokali,

b) budynek mieszkalny – ok. 60 lokali,

Struktura mieszkań to: 5 mieszkań – jednopokojowych; 45 mieszkań – 2 pokojowych i 10 mieszkań – trzypokojowych.

2) wyburzanie budynków o złym stanie technicznym, nie spełniających wymagań stawianych budynkom mieszkalnym w szczególności zagrożonych katastrofą budowlaną, pozwoli odzyskać dla gminy tereny w bardzo dobrych lub strategicznych lokalizacjach.

Uwolnione działki, pozyskane na skutek przesiedlenia mieszkańców i wyburzenia budynków, mogą zostać wystawione na sprzedaż a środki uzyskane ze sprzedaży, Gmina przeznaczy na sfinansowanie budowy budynku komunalnego.

3. W pierwszej kolejności przewiduje się zapewnienie lokali dla mieszkańców z budynków zlokalizowanych w Ożarowie Mazowieckim, Józefowie i Jawczycach tj.: 11-go Listopada 1; Strażacka 3a; Konotopska 6, 11; Zamoyskiego 12 i 12A Fabryczna 6 oraz Poznańska 45 i 47.

Tabela nr 6 – Zestawienie zmian powierzchni lokali w latach 2018 – 2022:

[w m²]

Wyszczególnienie	Kolejne lata	2018	2019	2020	2021	2022
Stan zasobu na początek roku		16.823,84	16.071,34	15.848,92	16.136,58	16.192,18
W tym lokale socjalne ¹		+161,23			+ 840,00	
W tym lokale mieszkalne ²			+1742,30	+1600,00		+740,00
Adaptacja na mieszk. ³		+117,07				
Planowana sprzedaż lokali ⁴		- 1.030,80	- 1.964,72 <i>(1.037,00)</i>	-1312,34 <i>(539,24)</i>	- 784,40 <i>(165,92)</i>	- 515,40
Stan zasobu na koniec roku		16.071,34	15.848,92	16.136,58	16.192,18	16.416,78

¹Planowana budowa budynku/ów socjalnego/nych (w tym trwający remont bud. przy ul. Poznańskiej 167D)

²W 2019 roku planowane oddanie do użytku budynku mieszkalnego przy ul. Poznańskiej w Ożarowie Maz. (Budynek w trakcie realizacji); Dla rozwiązania istniejących problemów mieszkaniowych w 2020 planowana budowa bud. mieszkalnego w Umiasztowie a następnie w latach 2021-2022 budynku mieszkalnego przy ul. Konotopskiej 11 w Ożarowie Maz.

³Planowana adaptacja lokali użytkowych na lokale mieszkalne 4 lokale w budynku przy ul. Rokickiej 5A w Wolicy

⁴Planowana sprzedaż (przyjęto średni metraż sprzedawanego lokalu na poziomie 51,54 m²) natomiast w przypadku sprzedaży lokali z nowobudowanego budynku przy ul. Poznańskiej (dawny Nr 171) przyjęto średnią pow. lokalu na poziomie (41,48m²).

Rozdział 2.

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

§ 4. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

§ 5. 1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2018 – 2022, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą:

1) ulegały poprawie wskutek wymiany wewnętrznych instalacji: elektrycznej, gazowej, wod-kan i c.o., jak również wymiany pokryć dachowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy podłóg w lokalach, schodów a także posadzek na korytarzach czy klatkach schodowych wraz z ich malowaniem, (np. Uroczna 11 i Fabryczna 11 w Józefowie; Poznańska 163, 167A, 354 oraz Mickiewicza 30 w Ożarowie Maz.),

2) - utrzymywane na obecnym poziomie, przy czym dotyczy to lokali w budynkach, gdzie zadłużenie w znajdujących się w nich lokalach jest znaczne; przeprowadzane będą wyłącznie niezbędne prace konserwacyjne wynikające z zaleceń pokontrolnych rocznych i pięcioletnich kontroli obiektów, pozwalających na zachowania stanu technicznego umożliwiającego bezpieczne korzystanie z lokali mieszkalnych.

2. Kolejność wykonywania remontów w poszczególnych lokalach i budynkach może się zmieniać w zależności od aktualnego stanu technicznego budynków i zaległości czynszowych najemców.

3. Planowane sumaryczne koszty remontów budynków komunalnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7 - Zestawienie planowanych kosztów remontów budynków komunalnych w latach 2018-2022:

Lp.	Wyszczególnienie prac	2018	2019	2020	2021	2022
1	Wymiana/naprawa/wykonanie instalacji odgromowej	-	18000	15000	15000	-
2	Pokrycie dachu, remont kominów i wymiana rynien	120000	120000	40000	50000	40000
3	Wymiana/naprawa/wykonanie instalacji gazowej	6000	6000	6000	6000	4000
4	Wymiana/naprawa/wykonanie instalacji elektrycznej w lokalach/ budynku	120000	120000	120000	105000	60000
5	Naprawa opaski wokół budynku oraz izolacji pionowej ścian fundamentowych	120000	115000	110000	110000	80000
6	Wymiana okien/drzwi w lokalach/budynku	4000	4000	4000	4000	4000
7	Wymiana instalacji CO w bud. piony, przyłącze i w lokalach i kotłowni	120000	100000	120000	100000	-
8	Wymiana instalacji wod-kan. w bud. piony, poziomy i przyłącza oraz w lokalach	-	90000	115000	100000	-
9	Naprawa podłóg w lokalach	7000	6000	5000	4000	4000
10	Naprawa schodów drewnianych	2000	2000	3000	4000	5000
11	Malowanie klatek schodowych z naprawą posadzki	-	80000	60000	50000	40000
12	Remonty lokali	115000	60000	50000	40000	30000
13	Odwodnienie terenu	3000	4000	5000	5000	6000
RAZEM:		617000	725000	653000	593000	273000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach oraz zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

§ 7. 1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Ustalona w ten sposób ilość przeznaczonych do sprzedaży lokali kształtuje się następująco:

Tabela nr 8 - Planowana sprzedaż lokali w latach 2018 – 2022:

Lp.	Lata	Ilość lokali [szt.]	Ilość lokali w nowym budynku [szt.]
1.	2018	20	-
2.	2019	18	(25)
3.	2020	15	(13)
4.	2021	12	(4)
5.	2022	10	-
Łącznie:		75	(42)

2. Polityka sprzedaży lokali w latach 2018 – 2022 prowadzona będzie w ten sposób, aby uwzględniała możliwości stworzenia wspólnot mieszkaniowych bez udziału lokali gminnych. Nie wyraża się zgody na sprzedawanie pojedynczych lokali w budynkach w całości należących do zasobów gminnych, za wyjątkiem sprzedaży tych lokali, które stanowią nieruchomości budynkowe jednorodzinne i dwurodzinne tj.: Kierbedzia 4, 4a i 6 w Ożarowie Mazowieckim; Długa 49 i 51 w Gołaszewie; Zabytkowa 4/ 4 w Płochocinie; Umiastowska 68 w Umiastowie oraz Kwiatowa 16 w Broniszach.

Planuje się również zwrot nieruchomości przy ul. Zamoyskiego 12 i 12A w Ożarowie Mazowieckim i przekazanie ich księżom.

§ 8. 1. Wartość lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałem w nieruchomości wspólnej oraz wartość gruntów zabudowanych i niezabudowanych ustalają rzeczoznawcy majątkowi na podstawie cen rynkowych obowiązujących na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki z uwzględnieniem ich stanu technicznego w chwili zawarcia umowy najmu, zużycia, odliczenia nakładów poniesionych przez najemcę.

2. 1) Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych oraz budynków jednorodzinnych i dwurodzinnych, dotychczasowym najemcom za jednorazową wpłatę, stosuje się bonifikatę w wysokości:

a) 90% - w okresie od dnia 1.01.2018 r. do dnia 31.12.2019 r.;

b) 80% - w okresie od dnia 1.01.2020 r. do dnia 31.12.2022 r.

ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli od zawarcia umowy najmu upłynęło co najmniej 5 lat z wyłączeniem lokali znajdujących się w budynkach określonych zapisem § 8 ust. 17, a przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty stosuje się odpowiednio bonifikatę w wysokości:

c) 80% - w okresie od dnia 1.01.2018 r. do dnia 31.12.2019 r.;

d) 70% - w okresie od dnia 1.01.2020 r. do dnia 31.12.2022 r.

ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2) W przypadku zmiany lokali z mieszkaniowego zasobu z powodu zadłużenia lub innych przyczyn, nowy najemca, w tym spłacający zadłużenie ma prawo ubiegać się o wykup takiego lokalu po upływie 3 lat od momentu podpisania umowy najmu, pod warunkiem zachowania ciągłości stosunku najmu z Gminą w uprzednio zajmowanym lokalu przez okres co najmniej 5 lat.

3) Zapis ust. 2 pkt 2 niniejszego paragrafu nie dotyczy najemców lokali znajdujących się w budynkach wyznaczonych przez Burmistrza do sprzedaży i rezygnujących z prawa pierwokupu. Lokale takie mogą być sprzedawane nowym najemcom bezpośrednio po zamianie z uwzględnieniem obowiązującej bonifikaty pod warunkiem zachowania ciągłości posiadania przez nich stosunku najmu z Gminą w uprzednio zajmowanym lokalu przez okres co najmniej 5 lat.

3. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, która następuje na wniosek nabywcy, ustala się pierwszą ratę w wysokości 50% kwoty nabycia, a pozostała należność płatna będzie w równych ratach miesięcznych ustalonych przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego w okresie nie dłuższym niż 3 lata, z oprocentowaniem w wysokości nie niższej niż 10% w stosunku rocznym od niespłaconej kwoty.

4. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, pierwszą ratę nabywca uiszcza najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży, a następne raty płatne są w terminach określonych w umowie z nabywcą. Sprzedaż na raty następuje wraz z wpisem na rzecz Gminy hipoteki do księgi wieczystej lokalu będącego przedmiotem sprzedaży, przy czym wysokość hipoteki ma zabezpieczać nieuiszczoną do dnia sprzedaży cenę nabytego lokalu powiększoną o przewidywaną wysokość należnych odsetek oraz koszty przymusowej egzekucji niezapłaconych należności z tytułu ceny lokalu.

5. Wszelkie koszty związane ze sprzedażą lokalu, tj. wycena lokalu wraz z jego częściami składowymi oraz koszty notarialno-sądowe, ponosi nabywca.

6. W przypadku odstąpienia przez nabywcę od zawarcia umowy sprzedaży, Gmina nie zwraca kosztów wyceny lokalu i jego części składowych.

7. Sprzedaż lokalu następuje wraz z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

8. Za oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu pobiera się pierwszą opłatę roczną w wysokości 25% wartości gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

9. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić na wniosek najemcy lub z inicjatywy Burmistrza. Ostateczna opinia o wyrażeniu zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego należy do Burmistrza i wyrażona jest na piśmie w drodze decyzji.

10. Odmowa wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego wydawana jest przez Burmistrza na piśmie.

11. Jeżeli przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych następuje z inicjatywy Burmistrza, należy zawiadomić na piśmie najemców lokali przeznaczonych do sprzedaży o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali.

12. Najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, powinni w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o przeznaczeniu do sprzedaży, złożyć wstępną deklarację o chęci skorzystania z pierwszeństwa zakupu, a następnie, po wezwaniu przez Burmistrza, pokryć koszty sporządzenia wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego, ustalone na podstawie umowy rzeczoznawcy z Gminą.

13. Najemcy korzystają z prawa pierwokupu w przypadku wyrażenia zgody na cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o zasady określone zapisami niniejszego paragrafu.

14. Gmina będzie żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie (po jej waloryzacji), w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia go na inne cele niż mieszkalne, przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia.

15. Nie prowadzi się sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczonych na lokale socjalne oraz w budynkach nie posiadających uregulowanego stanu prawnego lub przeznaczonych do rozbiórki.

16. Sprzedaż lokali w budynkach już istniejących, oddanych w użytkowanie przed 2000 rokiem przed upływem 5 lat od momentu zawarcia umowy najmu nie jest objęta bonifikatą, a ich sprzedaż odbywa się na zasadach określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu.

17. Sprzedaż lokali w budynkach wybudowanych od 2000 roku po okresie 10 lat od czasu oddania ich w użytkowanie, odbywa się na odrębnych warunkach.

18. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom w budynku położonym przy ul. Kasztanowej 14 w Józefowie, stosuje się bonifikatę w wysokości:

1) 80% - w okresie od dnia 1.01.2018 r. do dnia 31.12.2019 r.;

2) 70% - w okresie od dnia 1.01.2020 r. do dnia 31.12.2022 r.

ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli od zawarcia umowy najmu upłynęło co najmniej 5 lat, a przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty stosuje się bonifikatę w wysokości 70% ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Pozostałe i szczegółowe zasady dotyczące sprzedaży lokali zawarte są w treści niniejszego paragrafu z wyłączeniem zapisu ust. 2 pkt 1.

19. Wyrażenie zgody na wykup lokalu przez dotychczasowego najemcę z obowiązującą bonifikatą uwarunkowane jest złożeniem przez niego aktualnego oświadczenia o stanie majątkowym określającego spełnienie kryteriów kwalifikujących do prawa do lokalu komunalnego oraz brak zaległości czynszowych. Oświadczenie takie nie jest wymagane przy sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom na zasadach określonych w zapisie ust. 1 niniejszego paragrafu.

20. Po 2022 roku, zaprzestaje się stosowania bonifikaty udzielanej dotychczas przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, a Gmina Ożarów Mazowiecki, rozpocznie procedurę sprzedaży lokalu zgodnie z odrębnymi, powszechnie obowiązującymi przepisami. Sprzedaży nieruchomości lokalowej dokonuje się także wówczas, jeżeli stanowi on przedmiot obowiązującej umowy najmu lokalu mieszkalnego z najemcą, który nie wykupił lokalu do dnia 31 grudnia 2022 roku oraz niezależnie od tego, w jakim budynku Wspólnym znajduje się lokal przeznaczony przez Gminę Ożarów Mazowiecki do zbycia.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej

§ 9. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018 – 2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Wpływy z czynszów docelowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

3. Do roku 2017 czynsz najmu będzie sukcesywnie podwyższany do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, przy czym do wysokości tej można podwyższyć czynsz w lokalach znajdujących się w budynkach wybudowanych i oddanych do użytkowania po 2000 r.

4. Przy dokonywaniu podwyżki czynszu, należy uwzględniać wysokość poniesionych przez Gminę na dany budynek nakładów na remonty i ulepszenia oraz postanowienia ust. 2 niniejszego paragrafu.

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu wg stawek ustalonych przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego, z uwzględnieniem zmian wynikających z niniejszego rozdziału oraz czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, jak również innych przepisów prawa, w tym uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim.

2. Burmistrz może podwyższyć stawkę czynszu, nie częściej niż raz w roku.

3. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki czynszu lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

§ 11. 1. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stawki czynszu:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych,
- b) lokal bez wydzielonej kuchni,
- c) lokal usytuowany na poddaszu,
- d) brak wc w lokalu.

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w łazienkę,
- b) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem,
- c) lokal z doprowadzonym gazem.

2. Przez użyte w ust.1 pkt 2 określenia należy rozumieć:

- 1) „wc” – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki;
- 2) „łazienka” – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika);
- 3) centralne ogrzewanie – ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej (osiedlowej lub domowej).

3. Obniżenie (podwyższenie) stawki czynszu następuje poprzez skumulowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

4. Burmistrz może ustalić również inne czynniki różnicujące wysokość czynszu ustalanego dla danego lokalu, przy czym zastosowane warunki i zasady kalkulacji czynszu muszą być jednolite dla całego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, zostały powierzone Zakładowi Usług Komunalnych z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Poznańskiej 165, chyba że z postanowień Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim albo Burmistrza wynika inaczej.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują:

1) Gospodarowanie powierzonymi zasobami komunalnymi, co polega w szczególności na:

- a) prowadzeniu ewidencji budynków, budowli, lokali mieszkalnych i użytkowych, terenów posesji i przynależnych urządzeń,
- b) gospodarowaniu komunalnymi zasobami lokalowymi i zawieranie umów najmu z najemcami,
- c) gospodarowaniu terenami zielonymi przyległymi do budynków komunalnych,
- d) przeprowadzaniu napraw, konserwacji, remontów i modernizacji powierzonych zasobów komunalnych,
- e) utrzymanie porządku i czystości na terenie posesji komunalnych.

2) Obsługa użytkowników powierzonych zasobów komunalnych w zakresie:

- a) zapewniania dostaw energii, wody oraz odprowadzania ścieków i wywozu odpadów,
- b) pobieranie, rozliczanie oraz windykacja czynszów oraz opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,

c) utrzymanie stanu technicznego zasobów komunalnych w stanie nie pogorszonym i na poziomie umożliwiającym ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem,

d) współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi.

3) Świadczenie usług komunalnych na rzecz osób trzecich.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 13. W latach 2018 – 2022 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki budżetowe;
- 4) zaciągane kredyty na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego;
- 5) dotacje ze Skarbu Państwa lub z innych źródeł.

§ 14. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem danej wspólnoty mieszkaniowej.

§ 15. Koszty budowy nowych budynków komunalnych będą finansowane z budżetu Gminy, ewentualnie z udziałem pozyskanej dotacji celowej z budżetu Państwa, zaciągniętego na ten cel kredytu lub innych środków zewnętrznych.

§ 16. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 9 - Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową w latach 2018 – 2022:

[w zł.]

Lp.	Zakres	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	985000	860000	840000	820000	800000
2.	Wpływy z bieżącej eksploatacji /media/	2902500	2860000	2700000	2600000	2500000
3.	Środki Budżetowe	1655992	1550000	1500000	1480000	1460000
Razem:		5543492	5270000	5040000	4900000	4760000

*opis:

- w 2019 roku planowany wzrost wpływów opłat z czynszów oraz mediów o 2,5% w stosunku do 2018 roku, uwzględniono także zmniejszenie dotacji dla ZUK z tytułu sprzedaży lokali w 2018 roku

- w 2020 roku planowany wzrost wpływów opłat z czynszów oraz mediów o 2% w stosunku do 2019 roku, uwzględniono także zmniejszenie dotacji dla ZUK z tytułu sprzedaży lokali w 2019 roku.

- w 2021 roku planowany wzrost wpływów opłat z czynszów oraz mediów o 3% w stosunku do 2020 roku, przy uwzględnieniu sprzedaży lokali z zasobów komunalnych w 2020 roku oraz wybudowania nowego budynku w Ożarowie, przyjęto że stan zasobów nie ulegnie znacząco zmianie.

- w 2022 roku planowany wzrost wpływów opłat z czynszów oraz mediów o 3% w stosunku do 2021 roku

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 17. Planowane wydatki, w kolejnych latach na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali.

[w zł.]

Lp.	Zakres	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty remontów	775000	650000	600000	550000	500000

2.	Koszty bieżącej eksploatacji	2742000	2660000	2560000	2460000	2360000
3.	Pozostałe koszty działalności	2026492	1880000	1880000	1880000	1880000
Razem:		5543492	5190000	5040000	4890000	4740000

Rozdział 8.

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

§ 18. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 19. 1. Działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą w szczególności:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego),
- 3) budowanie przez Gminę kolejnych lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1) i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przy czym program taki powinien być opracowany i uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat. Poprzednio obowiązujący w Gminie Ożarów Mazowiecki wieloletni program na lata 2013 – 2017 stanowiący załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim Nr XXXVI/361/13 z dnia 23.05.2013 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2013-2017”, nie obejmował już swoimi postanowieniami roku 2018 i lat kolejnych, a zatem koniecznym staje się przedłożenie niniejszego projektu i uchwalenie nowego programu na lata 2018 – 2022.

Treść załączonego projektu i rozwiązania zaproponowane w nowym regulaminie uwzględniają co do zasady wszystkie dotychczas obowiązujące zapisy uchwalone przez Radę Miejską w poprzednich latach. Poddano koniecznej aktualizacji szczegółowe dane dotyczące zasobu mieszkaniowego i znajdujących się w nim lokali, jak również planowanych kosztów utrzymania i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego. Istotne zmiany zaproponowano w paragrafie 8 załącznika do projektu uchwały m.in. w zakresie bonifikaty udzielanej przy wykupie lokalu przez najemców zasobu mieszkaniowego Gminy Ożarów Mazowiecki.

Podsumowując należy stwierdzić, że zgodnie z w/w przepisami uchwalenie i obowiązywanie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy jest obligatoryjne, a dotychczas ustalone zasady nie wymagają rewolucyjnych zmian, a tylko nieznacznej korekty, gdyż co do zasady dobrze sprawdziły się w praktyce. Przedstawiony projekt uchwały i jego załącznik spełniają kryteria wymagane na podstawie uregulowań zawartych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.