

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2023 – 2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) i pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) uchwała się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2023 – 2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

2. Zapisy niniejszej uchwały i jej załącznika mają zastosowanie również do spraw wszczętych, podań złożonych, nierozpatrzonych i niezakończonych 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
2023 – 2027**

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 318 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 214 lokale, położone w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach: Ożarów Mazowiecki, Józefów, Umiastów, Jawczyce, Bronisze. Szczegółowo 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. Mickiewicza 49	gminny	4	180,85
8.	ul. Poznańska 163	gminny	7	208,50
9.	ul. Poznańska 167	gminny	29	960,85
10.	ul. Poznańska 167A	gminny	27	735,45
11.	ul. Poznańska 167C	gminny	3	115,80
12.	ul. Poznańska 167D	gminny	12	416,73
13.	ul. Poznańska 200	gminny	3	76,50
14.	ul. Strażacka 3a	gminny	5	184,10
			Σ	135
II. Józefów k/Blonia				
15.	ul. Fabryczna 6	gminny	4	164,53
16.	ul. Fabryczna 7	gminny	28	944,68
17.	ul. Fabryczna 11	gminny	25	932,02
			Σ	57
III. Umiastów				
18.	ul. Umiastowska 72	gminny	3	112,23
19.	ul. Umiastowska 72A	gminny	3	102,12
			Σ	6
IV. Bronisze				
20.	ul. Przyparkowa 20	gminny	9	225,59
21.	ul. Kwiatowa 16	gminny	1	49,00
			Σ	10
IV. Jawczyce				
22.	ul. Poznańska 45	gminny	4	166,57

23.	ul. Poznańska 47	gminny	2	96,25
Σ			6	262,82
Razem:			214	7039,59

3. Ponadto Gmina jest właścicielem 2 lokali położonych w Szkole Podstawowej Nr 1 ujętych w mieszkaniowym zasobie gminy wykazanych w tabeli Nr 2. Lokale te przeznacza się do wynajmowania pracownikom oświaty.

Tabela nr 2 – Wykaz lokali położonych w budynkach oświaty:

Lp.	Adres Budynku	Status	Gminne	
			ilość lokali	pow. m2
I. Ożarów Mazowiecki				
1.	ul. Szkolna 3	gminny	2	86,00
Razem:			2	86,00

Tabela nr 2a – 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 20 budynków, w których jest właścicielem 86 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach Ożarów Mazowiecki, Umiastów, Józefów, Wolica i Bronisze:

Tabela nr 3 – 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	36	1673,70	4	200,90	32	1472,80
2.	ul. Kolejowa 2B	22	885,00	3	93,00	19	792,00
3.	ul. Majewskiego 11	7	329,85	4	169,05	3	160,80
4.	ul. Mickiewicza 30	9	316,66	1	40,28	8	276,38
5.	ul. Poznańska 167B	6	324,23	1	26,36	5	297,87
6.	ul. Poznańska 167E	27	827,23	14	410,41	13	416,82
7.	ul. Poznańska 202	5	157,80	3	89,85	2	67,95
8.	ul. Strażacka 5	6	243,25	2	76,55	4	166,70
9.	ul. Witosa 34	12	625,99	3	182,68	9	443,31
Σ		130	5383,71	35	1289,08	95	4094,63
II. Józefów k/Blonia							
10.	ul. Fabryczna 3A	19	1127,03	8	485,68	11	641,35
11.	ul. Fabryczna 10A	12	512,48	1	35,46	11	477,02
12.	ul. Fabryczna 10B	12	530,20	1	50,75	11	479,45
13.	ul. Fabryczna 12A	18	885,23	1	37,00	17	848,23

14.	ul. Kasztanowa 4	16	867,28	1	48,37	15	818,91
15.	ul. Kasztanowa 10	28	1302,80	2	96,74	26	1206,06
16.	ul. Kasztanowa 10A	24	1300,92	1	48,37	23	1252,55
17.	ul. Kasztanowa 14	55	2668,62	13	569,29	42	2099,33
	Σ	184	9194,56	28	1371,66	156	7822,90
III. Bronisze							
18.	ul. Przyparkowa 10	8	360,33	1	39,69	7	320,64
	Σ	8	360,33	1	39,69	7	320,64
IV. Umiastów							
19.	ul. Umiastowska 68A	20	698,00	2	52,34	18	645,66
	Σ	20	698,00	2	52,34	18	645,66
V. Wolica							
20.	ul. Rokicka 5A	57	2164,73	20	708,03	37	1456,70
	Σ	57	2164,73	20	708,03	37	1456,70
	Razem:	399	17801,33	86	3460,80	313	14340,53

5. Z mieszkaniowego zasobu Gminy na lokale objęte umową najmu socjalnego lokalu, wydzielono lokale:

- 1) Ożarów Mazowiecki – w budynkach przy ul., Poznańskiej 167D – 12 lokali;
- 2) Józefów – w budynkach przy ul. Fabrycznej 7 – 28 lokali;
- 3) Płochocin – w budynkach przy Zabytkowej – 1 lokal;
- 4) Bronisze – w budynku przy ul. Przyparkowej 20 – 6 lokali”.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 46 budynków wybudowanych w latach 1870 – 2017. Poniższa tabela szczegółowo pokazuje w jakich latach przeprowadzone zostały remonty na poszczególnych nieruchomościach:

Tabela nr 4 – Zestawienie remontów wykonanych w latach 2018/2022 na budynkach mieszkalnych z informacją o wyposażeniu w media:

Lp.	Adres Budynku	ILOŚĆ LOK.	ROK BUD.	dach	Instalacje				
					elektr.	wod.	kan.	c.o.	gaz.
I. Ożarów Mazowiecki – wspólnoty zarządzane przez Zakład									
1.	ul. Majewskiego 11	7	1936	2012	2021	2015	2015	2004	1995
2.	ul. Mickiewicza 30	9	1936	2019	+	2020	2020	2020	2020
3.	ul. Poznańska 167B	6	1911	2022	+	+	2012	2001	1999
4.	ul. Poznańska 167E	27	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
5.	ul. Poznańska 202	5	1951	2010	2000	+	+	brak	brak
6.	ul. Strażacka 5	6	1934	1998	1998	+	+	brak	1999
7.	ul. Witosza 34	12	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005
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	2018	2018	2005	2005	2005	brak
6.	ul. Fabryczna 3a	19	1874	2020	+	+	+	+	2020
		170							
III. Bronisze – wspólnoty zarządzane przez Zakład									

1.	ul. Przyparkowa 10	8	1998	+	+	+	2020	+	+
		8							
IV.	Umiastów – wspólnoty zarządzane przez Zakład								
1.	ul. Umiastowska 68A	20	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010
		20							
V.	Wolica - wspólnoty zarządzane przez Zakład								
1.	ul. Rokicka 5A	57	2016	2016	2016	2016	2016	2016	brak
		57							
VI.	Ożarów Mazowiecki - budynki Gminne								
1.	ul.11-go Listopada 1	12	1932	2008	1997	+	1992	brak	brak
2.	ul. Kierbedzia 4	1	1963	1999	+	1999	2008	brak	brak
3.	ul. Kierbedzia 4a	1	1963	1999	+	1999	2008	brak	brak
4.	ul. Kierbedzia 6	4	1961	1992	+	2000	2008	brak	brak
5.	ul. Kolejowa 3	8	1930	2012	+	2019	2019	2018	2018
6.	ul. Konotopska 6	19	1953	2009	2008	2017	2010	2012	brak
7.	ul. Mickiewicza 49	4	1931	2007	+	2022	2022	2022	2022
8.	ul. Poznańska 163	7	1957	2010	1999	2010	2008	2019	2019
9.	ul. Poznańska 167	29	1906	2012	2012	2005	2005	2005	2004
10.	ul. Poznańska 167A	27	1957	2016	2017	2006	2006	2006	2004
11.	ul. Poznańska 167C	3	1911	1997	1999	2021	2021	2021	2021
12.	ul. Poznańska 167D	12	1957	1997	1999	2009	2009	2010	1999
13.	ul. Poznańska 200	3	1951	1997	2013	2013	2013	brak	brak
14.	ul. Poznańska 354	8	1934	2008	2022	2022	2022	2022	2022
15.	ul. Strażacka 3a	5	1989	+	+	+	+	+	2001
		143							
VII.	Ożarów Mazowiecki – budynki prywatne administrowane przez ZUK								
1.	ul. Zamoyskiego 12	4	1936	1998	+	1999	2007	brak	brak
		4							
VIII.	Józefów – budynki Gminne								
1.	ul. Fabryczna 6	4	1951	2000	+	+	+	+	+
2.	ul. Fabryczna 7	28	1874	2018	2008	+	+	+	+
3.	ul. Fabryczna 11	25	1874	2018	+	+	+	+	+
4.	ul. Fabryczna 14	3	1870	2000	+	+	+	+	+
5.	ul. Uroczna 11	2	1880	+	brak	brak	brak	brak	brak
6.	ul. Zabytkowa 4	1	1956	+	+	+	+	brak	brak
		63							
IX.	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
		6							
X.	Jawczyce – budynki Gminne								
1.	ul. Poznańska 45	4	-	2006	+	2007	2008	brak	brak

2.	ul. Poznańska 47	2	-	2005	+	2007	2008	brak	brak
		6							
XI.	Bronisze – budynki Gminne								
1.	ul. Przyparkowa 20	9	1985	2017	2017	2017	2017	2017	2017
2.	ul. Kwiatowa 16	1	1980	+	+	+	+	brak	brak
		10							
XII.	Gołaszew – budynki Gminne								
1.	ul. Długa 49	1	1957	+	brak	brak	brak	brak	brak
		1							
XIII.	Ożarów Mazowiecki – Budynek i lokale z przeznaczeniem dla prac oświaty								
1.	ul. Szkolna 3	2	-	+	+	+	+	+	+
		2							

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, pozyskanych ze Skarbu Państwa, finansowanych ze środków Gminy lub dofinansowanych z innych źródeł. W latach 2023-2027 planuje się budowę 1 budynku z około 46 lokalami mieszkalnymi;

2) Wyburzenie 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) Rewitalizację dwóch zabytkowych budynków tj.: przy ul. Fabrycznej 3 oraz Fabrycznej 5 w miejscowości Józefów, łącznie z około 32 lokalami.

3. W pierwszej kolejności przewiduje się zapewnienie lokali dla mieszkańców z budynków zlokalizowanych w Ożarowie Mazowieckim, Józefowie, Jawczycach i Umiasztowie tj.: 11-go Listopada 1; Strażacka 3a; Konotopska 6; Zamoyskiego 12; Fabryczna 6; Poznańska 45 i 47 oraz Umiasztowska 72 i 72A.

Tabela nr 5 – Zestawienie zmian powierzchni lokali w latach 2023 – 2027:

[w m²]

Wyszczególnienie	Kolejne lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Stan zasobu na początek roku	11.092,23	7.631,43	9.456,89	10.974,85	10.974,85
Planowana budowa/rewitalizacja	0	1825,46	1517,96	0	0
Planowana sprzedaż lokali	3.460,80	0	0	0	0
Stan zasobu na koniec roku	7.631,43	9.456,89	10.974,85	10.974,85	10.974,85

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 2023 – 2027, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą:

- 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. Uroczą 11 i Fabryczna 7 w Józefowie; Poznańska 163, 167A, 354 w Ożarowie Maz.),

- 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.

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

Tabela nr 6 - Zestawienie planowanych kosztów remontów budynków komunalnych w latach 2023-2027:

[w zł.]

Lp.	Wyszczególnienie prac	2023	2024	2025	2026	2027
1	Wymiana/naprawa/wykonanie instalacji odgromowej	0	40 000	55 000	0	0
2	Pokrycie dachu, remont kominów i wymiana rynien	0	70 000	90 000	0	110 000
3	Wymiana/naprawa/wykonanie instalacji gazowej	140 000	0	30 000	0	0
4	Wymiana/naprawa/wykonanie instalacji elektrycznej w lokalach/ budynku	134 000	0	40 000	30 000	80 000
5	Naprawa opaski wokół budynku oraz izolacji pionowej ścian fundamentowych	50 000	30 000	0	140 000	125 000
6	Wykonanie ocieplenia elewacji	138 000	140 000	135 000	125 000	0
7	Wymiana instalacji CO w bud. piony, przyłącze i w lokalach i kotłownie	0	0	35 000	45 000	30 000
8	Wymiana instalacji wod-kan. w bud. piony, poziomy i przyłącza oraz w lokalach	0	50 000	35 000	0	70 000
9	Naprawa podłóg w lokalach/stropów	0	100 000	10 000	0	0
10	Naprawa schodów /opaski / chodnika	0	15 000	0	28 000	0
11	Malowanie klatek schodowych z naprawą posadzki	0	0	0	120 000	40 000
12	Remonty odzyskanych lokali	25 000	18 000	35 000	20 000	30 000
	RAZEM:	487 000	463 000	465 000	508 000	485 000

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 7 - Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027:

Lp.	Lata	Ilość lokali [szt.]
1.	2023	86
2.	2024	0
3.	2025	0
4.	2026	0
5.	2027	0
Łącznie:		86

2. 1) Polityka sprzedaży lokali w latach 2023 – 2027 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. Ewentualna sprzedaż lokali w innych budynkach, będących w całości własnością gminy lub wyznaczonych przez Burmistrza do sprzedaży, uregulowana będzie oddzielnymi uchwałami.

2) Planuje się również zwrot nieruchomości przy ul. Zamoyskiego 12 w Ożarowie Mazowieckim i przekazanie jej Stowarzyszeniu Apostolstwa Katolickiego w Ożarowie Mazowieckim.

§ 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. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych dotychczasowym najemcom za jednorazową wpłatę w okresie od dnia 1.01.2023 r. do dnia 31.12.2027 r. stosuje się bonifikatę w wysokości 75% ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli od zawarcia umowy upłynęło co najmniej 5 lat, z wyłączeniem lokali znajdujących się w budynkach określonych zapisem § 8 ust. 19.

3. W przypadku zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, z powodu zadłużenia lub innych przyczyn, nowy najemca, w tym spłacający zadłużenie, ma prawo ubiegać się o wykup takiego lokalu bezpośrednio po podpisaniu umowy najmu pod warunkiem zachowania ciągłości stosunku najmu z Gminą w uprzednio zajmowanym lokalu przez okres co najmniej 3 lat, na zasadach określonych zapisem ust. 2 niniejszego paragrafu.

4. Zapis ust. 2 niniejszego paragrafu nie dotyczy najemców lokali znajdujących się w budynkach wyznaczonych przez Burmistrza do sprzedaży i nie wykonujących 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 3 lat.

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 jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu.

8. Jeżeli przy sprzedaży lokalu nie ma zastosowania ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1495 z późn. zm.), jego sprzedaż następuje wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu i pobraniem pierwszej opłaty rocznej w wysokości 25% wartości gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

9. Zapis powyższego ustępu dotyczy sprzedaży lokali w budynkach, gdzie część wspólna gruntu nie jest zabudowana na cele mieszkaniowe.

10. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić na wniosek najemcy lub z inicjatywy Burmistrza. Ostateczna opinia o wyrażeniu zgody lub odmowa sprzedaży lokalu mieszkalnego należy do Burmistrza i jest wyrażona 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 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 objętych umową najmu socjalnego lokalu oraz nie posiadających uregulowanego stanu prawnego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.
- 16.** Sprzedaż lokali w budynkach już istniejących, oddanych w użytkowanie przed dniem 31.12.2022 roku, 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, za wyjątkiem lokali w budynkach w całości wyznaczonych przez Burmistrza do sprzedaży.
- 17.** Nie prowadzi się sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1.01.2023 roku, przed upływem 10 lat od czasu oddania ich w użytkowanie, na zasadach określonych zapisem ust. 2 niniejszego paragrafu, za wyjątkiem lokali w budynkach w całości wyznaczonych przez Burmistrza do sprzedaży.
- 18.** Zasady dotyczące sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach jednorodzinnych i dwurodzinnych określone zostaną odrębnymi uchwałami.
- 19.** Sprzedaż lokali mieszkalnych na zasadach innych, niż określone w ust. 2 niniejszego paragrafu, będą określone odrębnymi uchwałami.
- 20.** Wyrażenie zgody na wykup lokalu przez dotychczasowego najemcę z obowiązującą bonifikatą, uwarunkowane jest brakiem zaległości czynszowych w chwili składania takiego wniosku oraz w chwili wykupu lokal. Brak zaległości czynszowych należy rozumieć jako brak długu zarówno z tytułu lokalu mającego być przedmiotem wykupu, jak również z tytułu innych lokali, poprzednio zajmowanych przez najemcę lub przez osoby zajmujące z nim lokal przeznaczony do wykupu. Najemca ponadto nie może być dłużnikiem Gminy z innych stosunków cywilnoprawnych.
- 21.** W pierwszej kolejności w okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku wyznacza się do sprzedaży na rzecz dotychczasowego najemcy lokale usytuowane w budynkach wielorodzinnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w których zawiązały się wspólnoty. Sprzedaż takich lokali określana jest zapisami ust. 10, 11 i 12 na zasadach określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu. W przypadku braku zainteresowania wykupem lokalu przez dotychczasowego najemcę, zostanie mu zaproponowany inny lokal o podobnym standardzie w budynku nie przeznaczonym do sprzedaży, a wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 22.** Po 31.12.2027 roku przewiduje się zaprzestanie stosowania bonifikaty udzielanej dotychczas przy sprzedaży lokalu mieszkalnego dotychczasowym najemcom, a Gmina Ożarów Mazowiecki rozpoczyna procedurę sprzedaży lokalu, zgodnie z odrębnymi, powszechnie obowiązującymi przepisami (tj. w szczególności na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213). Sprzedaży nieruchomości lokalowej dokonuje się także wówczas, jeżeli stanowi ona przedmiot obowiązującej umowy najmu lokalu mieszkalnego z najemcą, który nie wykonał prawa pierwokupu w wyznaczonym terminie lub terminie określonym odrębnymi uchwałami.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 9. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023 – 2027, 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 2027 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 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 procentowo stawkę bazową czynszu:

1) Lokal bez centralnego ogrzewania – 10 %;

2) Lokal bez instalacji gazowej – 10%;

3) Lokal bez instalacji wodociągowej – 10 %;

4) Lokal usytuowany na poddaszu - 5 %;

5) Lokal w budynku zasiedlonym przed 1960 r. w który nie były prowadzone remonty i pozostające w złym stanie technicznym – 8 %.

2. Ulepszenie, podniesienie standardu lokalu poprzez doprowadzenie mediów na koszt najemcy, może nastąpić za zgodą wynajmującego. Koszty poniesione przez najemcę na ten cel po weryfikacji przez najemcę złożonej dokumentacji, mogą zostać uwzględnione przy rozliczeniu stawki czynszu.

3. Obniżenie stawki czynszu następuje poprzez skumulowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających procentowo stawkę czynszu.

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 2023 – 2027 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 8 - Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową w latach 2023 – 2027:

[w zł.]

Lp.	Zakres	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	1 090 000	1 253 500	1 441 525	1 657 754	1 906 417
2.	Wpływy z bieżącej eksploatacji /media/	2 140 000	2 461 000	2 830 150	3 254 673	3 742 873
3.	Środki Budżetowe	5 732 684	6 019 318	6 320 284	6 636 298	6 968 113
Razem:		8 962 684	9 733 818	10 591 959	11548725	12 617 403

*opis:

- w 2024 roku planowany wzrost wpływów opłat z czynszów oraz mediów o 15% w stosunku do 2023 roku,
- w 2025 roku planowany wzrost wpływów opłat z czynszów oraz mediów o 15% w stosunku do 2024 roku,

- w 2026 roku planowany wzrost wpływów opłat z czynszów oraz mediów o 15% w stosunku do 2025 roku,

- w 2027 roku planowany wzrost wpływów opłat z czynszów oraz mediów o 15% w stosunku do 2026 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	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty remontów	487 000	463 000	465 000	508 000	485 000
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	3 220 800	3 703 920	4 259 508	4 898 434	5 633 200
3.	Pozostałe koszty działalności	3 348 627	3 850 921	4 428 559	5 092 843	5 856 770
4.	Rewitalizacja Fabryczna 3 i 5	6 606 576	6 310 223	0	0	0
Razem:		13 663 003	14 328 064	9 153 067	10 499 277	11 974 970

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

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ożarów Mazowiecki jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.). Przyjęty uchwałą nr LVII/600/18 Rady Miejskiej w Ożarówie Mazowieckim z dnia 9 lipca 2018 r. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ożarów Mazowiecki obejmował lata 2018 – 2022, w związku z tym konieczne jest uchwalenie przez Radę Miejską programu mieszkaniowego na kolejny pięcioletni okres, tj. lata 2023-2027.

Nowy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2023 – 2027 zakłada wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy. Program zakłada zarówno poprawę stanu technicznego już istniejących budynków, prowadzenie polityki czynszowej zapewniającej samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej w zakresie pokrycia bieżących kosztów utrzymania oraz sfinansowania niezbędnych prac remontowych, jak również odtworzenia substancji mieszkaniowej poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

Program zawiera analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z uwzględnieniem podziału na kolejne lata obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Polityka sprzedaży lokali w latach 2023 – 2027 zakłada prowadzenie jej w taki sposób, aby uwzględniała możliwości wyodrębnienia się wspólnot mieszkaniowych bez udziału lokali gminnych. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Uchwała przewiduje stosowanie systemu bonifikaty przy sprzedaży mieszkań, której wysokość uzależniona jest m.in. od stażu okresu trwania najmu, wieku budynku, a także reguluje warunki jakie musi spełniać najemca lokalu ubiegający się o zakup lokalu przeznaczony do sprzedaży. Nie prowadzi się sprzedaży lokali mieszkalnych objętych umową najmu socjalnego lokalu oraz nie posiadających uregulowanego stanu prawnego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.