

**I N F O R M A C J A**  
**z realizacji uchwały Nr 501/LXVI/2018 Rady Miasta Ostrołęki**  
**z dnia 28 czerwca 2018 r.**  
**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem**  
**miasta Ostrołęki w latach 2018 - 2022, za rok 2018**

**Rozdział I**

**Zadania gmin w zakresie mieszkalnictwa**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego nakłada na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwałą Nr 501/LXVI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 czerwca 2018 r. przyjęto program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2018 – 2022. Zgodnie z § 2 ww. uchwały Prezydent Miasta jest zobowiązany do przedkładania okresowych informacji o wykonaniu zadań z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i wniosków wpływających z analizy realizacji zadań określonych w Programie. Poniżej przedstawiono zmiany danych i przewidywanych wskaźników zawartych w Programie.

**Rozdział II**

**Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego posiadanego przez Miasto zasobu mieszkaniowego**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Miasto Ostrołęka było właścicielem 644 lokali znajdujących się w 55 budynkach wspólnot mieszkaniowych i 13 budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki. W ogólnej liczbie 644 lokali 373 stanowiły mieszkania komunalne, 267 lokale socjalne – w tym jedno mieszkanie chronione oraz 4 lokale tymczasowe, (wydzielone z zasobu mieszkaniowego zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 276/2017 z 14 września 2017r.).

Powierzchnia użytkowa mieszkań stanowiących własność Miasta Ostrołęki według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 25.549 m<sup>2</sup>, w tym:

- 180 m<sup>2</sup> w budynkach komunalnych,
- 17.006 m<sup>2</sup> w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 8.365 m<sup>2</sup> w budynkach socjalnych.

W porównaniu do 2017 roku powierzchnia ta uległa zmniejszeniu o 949,11m<sup>2</sup>, co jest związane ze sprzedażą lokali najemcom mieszkań, a co się z tym wiąże zmianą zmiany statusu lokali z komunalnych na własnościowe.

Własnością Miasta Ostrołęki są także lokale użytkowe o powierzchni 9.193 m<sup>2</sup>. Ich powierzchnia w porównaniu do 2017 roku uległa zmniejszeniu ze stanu 11.816 m<sup>2</sup> w związku z przekazaniem budynku położonego przy ulicy Kościuszki 32 do „Caritas”. Wypowiedzeniem z dnia 4 lutego 2019 roku, umowa użyczenia została rozwiązana.

### **Rozdział III**

#### **Potrzeby oraz możliwości Miasta w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej**

W 2018 r. zrealizowano 5 wniosków o eksmisję do lokali socjalnych. Wpłynęło 6 wyroków sądu o eksmisję. Na koniec 2018 r. pozostawało jeszcze do realizacji 27 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisję z przyznanym prawem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

Liczba lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej na koniec 2018 r. wynosiła 117. Do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i socjalne skierowano 4 rodziny. Działając w imieniu Miasta Ostrołęki Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nie zawarło w 2018 r. żadnej umowy najmu na lokale w swoich zasobach z rodzinami umieszczonymi na liście przydziału mieszkań z zasobów komunalnych z powodu niespełniania przez te osoby kryteriów obowiązujących w tych zasobach.

### **Rozdział IV**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

Liczba lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki zmniejszyła się o 21 mieszkań pełnowartościowych.

- Powierzchnia użytkowa mieszkań stanowiących własność Miasta Ostrołęki

zmniejszyła się o 949,11 m<sup>2</sup>.

- Sprzedaż mieszkań odbywała się zgodnie z zasadami udzielania bonifikat określonymi w uchwale Nr 499/LXIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z 25 lutego 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki.

- Przy sprzedaży wszystkich lokali zastosowano bonifikaty w wysokości "70% ceny nieruchomości dla najemców lokali, w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie".

Uchwała Nr 501/LXVI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2018-2022” określa, że sprzedaż lokali w 2018 roku obejmie 14 lokali. Wielkość sprzedaży w wieloletnim programie na lata 2018-2022 została oszacowana na podstawie obserwacji tendencji spadkowej w zakresie sprzedaży mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców w latach 2013-2017. Sprzedaż lokali, stanowiących własność Miasta Ostrołęki odbywa się na zasadach określonych przepisami art. 11 i 34 ust.1 pkt 3 i ust. 4 oraz art. 35 ust.1 i 2 i art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz. 2204, z późn. zm.). Stosownie do przepisu art. 37 ust. 2 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy to najemcy lokalu, w odniesieniu do którego najem został nawiązany na czas nieoznaczony, przysługuje prawo wykupu lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej. Sprzedaż lokalu w drodze bezprzetargowej następuje na wniosek najemcy.

Faktyczna wielkość sprzedaży uzależniona była od najemców lokali, którzy po złożeniu wniosku skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, za cenę określoną w operacie szacunkowym, zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 7 ww. ustawy.

W 2018 roku wpłynęło 26 wniosków o nabycie lokalu, z czego 21 zostało pozytywnie zakończonych, natomiast sprzedaż pozostałych lokali jest procedowania w roku 2019.

## **Rozdział V**

## **Analiza i potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

Na corocznych zebraniach z właścicielami mieszkań zarządcy nieruchomości określają potrzeby remontowe, a także zalecają kolejność ich wykonania. Ostateczną decyzję podejmują właściciele, natomiast zarządcy ogłaszają przetargi, przygotowują i zawierają w imieniu wspólnot umowy z wykonawcami, koordynuje realizację robót, sprawują nadzór techniczny oraz dokonują rozliczenia finansowego robót.

Wysokość uchwalonych przez właścicieli w 2018 roku zaliczek na fundusz remontowy kształtowała się na poziomie od 0,50 zł/m<sup>2</sup> do 3,00 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast na techniczne utrzymanie budynku w czynszu w 2018 roku ustalona była stawka 0,80 zł/m<sup>2</sup>. Różnice pomiędzy ustalonymi stawkami pokryte zostały z różnicy pomiędzy czynszem a zaliczkami na koszty wspólne. W sytuacji, gdy uchwalone zaliczki oraz środki zgromadzone wcześniej na funduszach remontowych nie zapewniały 100% sfinansowania przyjętych przez wspólnoty do realizacji zadań, podejmowane były decyzje o uzupełnieniu środków kredytami bankowymi.

W ramach remontów i modernizacji budynków Wspólnot Mieszkaniowych wykonano między innymi:

- wymianę instalacji zimnej i ciepłej wody,
- czyszczenie i pielęgnację rynien,
- remont klatek schodowych,
- remont ścian fundamentowych,
- instalację domofonową,
- wymianę wodomierzy,
- osłonę śmietnikową,
- obłożenie gresem wejść do klatek schodowych,
- przebudowę oświetlenia terenu,
- przyłącze i instalację wodno-kanalizacyjną,
- inne roboty remontowe typu: montaż lamp LED z czujnikiem, montaż kratki wentylacyjnych, remont pomieszczeń piwnicznych.

Dla sfinansowania zadań remontowych przez właścicieli mieszkań w roku 2018 dwie wspólnoty skorzystały z kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A. Ogółem środki wydatkowane na remonty i modernizacje budynków w 2018 roku przez wspólnoty mieszkaniowe wyniosły 776.920 zł.

Na finansowanie remontów w 2018 roku Miasto Ostrołęka przeznaczyło kwotę 262.4 tys. zł, która zapewniła m.in. sfinansowanie poniższych robót:

- remont w lokalach socjalnych;
- wykonanie dokumentacji projektowej kotłowni gazowej i instalacji CO w budynkach przy ulicy Padlewskiego 51A, 51B, 51C;
- wykonanie dokumentacji projektowej instalacji CO w budynkach przy ulicy Sienkiewicza 46 i 48;
- zmianę systemu oddymiania klatek schodowych w budynku przy ulicy Żeromskiego 29B;
- instalację do odprowadzenia wód gruntowych z piwnic w budynku przy placu Dworcowym PKP;
- dofinansowano wymianę okien w mieszkaniach najemców w wysokości 50%;

## **Rozdział VI**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków**

Koszty eksploatacji zasobu Miasta Ostrołęki to koszty:

- zaliczek na koszty wspólne, wpłaty na fundusz remontowy, zaliczki na dostawy mediów do lokali - przekazywane do wspólnot mieszkaniowych,
- koszty eksploatacji budynków socjalnych, komunalnych i lokali użytkowych,
- koszty sądowe i komornicze,
- koszty związane z wykonywanymi eksmisjami.

Wykaz powyższych kosztów w podziale na poszczególne rodzaje lokali zawiera poniższe zestawienie.

Lp.	Koszty rodzajowe	koszt za 12 m-cy 2018			
		lokale komunalne	lokale socjalne	lokale użytkowe	razem
1.	Energia elektryczna	554,45	23 390,90	33 574,96	57 520,31
2.	Utrzymanie czystości	0,00	70 433,04	11 208,84	81 641,88
3.	Zaliczka na koszty wspólne	13 321,44	348 054,62	38 338,76	399 714,82
4.	Zaliczka na fundusz remontowy	8 373,72	267 907,67	22 657,80	298 939,19
5.	Pozostałe koszty	6 097,24	48 088,71	3 518,73	57 704,68
6.	Koszty konserwacji	93 207,68	58 155,47	69 286,96	220 650,11
7.	Koszty administracji	110 714,39	83 010,07	68 714,45	262 438,91
8.	Energia ciepła	731 318,32	234 158,57	151 739,38	1 117 216,27
9.	Energia gazowa	54 383,96	0,00	2 324,49	56 708,45
10.	Zimna woda	104 048,19	32 694,92	9 083,20	145 826,31
11.	Ścieki	247 711,17	81 631,15	22 108,88	351 451,20
12.	Opłata za gospodarowanie odpadami	124 860,75	92 141,10	18 840,97	235 842,82
<b>I.</b>	<b>Razem koszty bezpośrednie</b>	<b>1 494 591,31</b>	<b>1 339 666,22</b>	<b>451 397,42</b>	<b>3 285 654,95</b>
<b>II.</b>	<b>Koszty stałe</b>	<b>74 196,33</b>	<b>58 729,15</b>	<b>43 261,95</b>	<b>176 187,43</b>
	<b>RAZEM KOSZTY BEZPOŚREDNIE I STAŁE</b>	<b>1 568 787,64</b>	<b>1 398 395,37</b>	<b>494 659,37</b>	<b>3 461 842,38</b>
13.	Zysk 6% (liczony od kosztów bez mediów)	18 387,91	57 466,18	17 433,75	93 287,84
14.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	10 804,28		0,00	10 804,28
<b>III.</b>	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>3 053 841,38</b>		<b>512 093,12</b>	<b>3 565 934,50</b>

Na wpływy składają się faktycznie wniesione wpłaty przez najemców lokali stanowiących własność oraz współwłasność Miasta Ostrołęki.

Wartość kwotowa wpływów została przedstawiona w poniższej tabeli:

Lp.	Wpływy	wpływy za 12 m-cy 2018			
		lokale komunalne	lokale socjalne	lokale użytkowe	razem
1.	Wpływy z tytułu czynszu i opłat oraz naliczonych odsetek	1 911 233,57	534 389,48	463 565,13	2 909 188,18
2.	Wpływy z tytułu zwrotu kosztów sądowych i komorniczych	20 430,01		0,00	20 430,01
	<b>RAZEM WPŁYWY</b>	<b>2 466 053,06</b>		<b>463 565,13</b>	<b>2 929 618,19</b>

Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji a wpływami w 2018 roku przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	różnica za 12 m-cy 2018		
		lokale mieszkalne	lokale użytkowe	razem
1.	Wpływy	2 466 053,06	453 565,13	2 929 618,19
2.	Koszty	3 053 841,38	512 093,12	3 565 934,45
<b>3.</b>	<b>Różnica</b>	<b>-587 788,32</b>	<b>-58 527,99</b>	<b>-636 316,31</b>
<b>4.</b>	<b>Podatek VAT</b>	-	<b>11 161,44</b>	<b>11 161,44</b>
<b>5.</b>	<b>Kwota rekompensaty brutto</b>	<b>587 788,32</b>	<b>69 689,43</b>	<b>647 477,75</b>

### Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobu Miasta Ostrołęki na koniec grudnia 2018 roku wyniosły 936.804 zł. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

◆	powyżej 12 miesięcy	719.560 zł
◆	od 6-12 m-cy	87.630 zł
◆	od 3-6 m-cy	52.692 zł
◆	do 3 m-cy	76.922 zł

Lp	Okres zadłużenia	do 3 m-cy	3-6 m-ce	6-12 m-cy	pow 12 m-cy	RAZEM Kwota zadłużenia
	Wł. nieruchomości	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	
<b>1.</b>	<b>Miasto Ostrołęka</b>	<b>76 922</b>	<b>52 692</b>	<b>87 630</b>	<b>719 560</b>	<b>936 804</b>
a)	lokale mieszkalne, w tym:	61 439	52 692	87 630	719 522	921 283
-	<i>lokale socjalne</i>	<i>15 301</i>	<i>20 547</i>	<i>41 684</i>	<i>349 169</i>	<i>426 701</i>
-	<i>lokale najemców</i>	<i>46 138</i>	<i>32 145</i>	<i>45 946</i>	<i>370 353</i>	<i>494 582</i>
b)	lokale użytkowe	15 483	0	0	38	15 521

Należy podkreślić, że stan zaległości jest na bieżąco monitorowany. Windykacją należności zajmują się dwie osoby. Osoby te odpowiadają za monitorowanie stanu zaległości najemców i właścicieli mieszkań. W stosunku do osób zalegających powyżej dwóch miesięcy prowadzone są różnorodne czynności, między innymi:

- rozmowy telefoniczne,
- pisma informujące o zaległościach,
- pisma proponujące płatność w ratach,
- pisma informujące o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego.

W przypadku, gdy zostanie wyczerpana powyższa procedura i w dalszym ciągu jest zaległość, rozpoczęta zostaje procedura przedsądowa, a następnie sędowo-egzekucyjna. W tym celu wysyłane jest wezwanie do zapłaty. W przypadku nieuregulowania – wysyłane jest następne wezwanie z zapowiedzią wypowiedzenia warunków umowy najmu. W wielu przypadkach najemcy deklarują spłatę w ratach. W przypadku niespłacania rat przez najemców następuje rozwiązanie umowy najmu, po czym dokumenty są przygotowywane do skierowania sprawy do Sądu o zapłatę i eksmisję.

### **Wydatki inwestycyjne**

W 2018 roku Miasto Ostrołęka nie prowadziło zadań inwestycyjnych w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

## **Rozdział VII**

### **Zasady polityki czynszowej**



Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki na lata 2018 – 2022 określił zasady polityki czynszowej. Przez cały 2018 rok obowiązywały stawki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne określone w zarządzeniu Nr 283/2012 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 27 sierpnia 2012 r. Stawka bazowa czynszu wynosiła 1,96 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosił połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 1,06 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową zostały szczegółowo opisane w Programie.

Zgodnie z Programem zasady polityki czynszowej zmierzają do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka bazowa czynszu powinna zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

## **Rozdział VIII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Miasta.

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizacje;
- 2) wsparcie finansowe z BGK na tworzenie lokali socjalnych.

#### **1. Koszty bieżącego utrzymania**

Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych pokrywane są z czynszu płaconego przez najemców oraz dochodów budżetu miasta w ramach umowy wykonawczej GKOŚ 7131.2.2012 z dnia 19 grudnia 2012 r. Miasto przekazuje OTBS sp. z o.o. miesięczną rekompensatę stanowiącą różnicę pomiędzy wpływami, a kosztami administrowania z uwzględnieniem godziwego zysku w wysokości 6%. W 2018 r. Miasto Ostrołęka przekazało rekompensatę w łącznej kwocie 647 477,75 zł.

#### **2. Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych są finansowane z dwóch źródeł:**

- funduszu remontowego, którego stawka za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu

- miesięcznie jest uchwalana corocznie przez wspólnotę,
- wspólnoty / chcąc przyspieszyć wykonanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych/ decydują się na zaciągnięcie kredytu bankowego. Spłata następuje z gromadzonego funduszu remontowego.
3. Remonty i modernizacje budynków socjalnych i innych stanowiących wyłączną własność miasta Ostrołęki są finansowane z budżetu Miasta.

## **Rozdział IX**

### **Kaucje mieszkaniowe**

Zgodnie z zapisem w Programie kaucja będzie stosowana w przypadku przydziału mieszkań w budynkach innych niż socjalne, nowych lub po kapitalnym remoncie. Takich przypadków w 2018 r. nie było.

## **Rozdział X**

### **Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy**

10.1. Zamiany mieszkań pomiędzy lokatorami za zgodą właściciela zasobu są kontynuowane. Kontynuowana jest sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom, na podstawie obowiązujących przepisów, przy korzystnych bonifikatach, co przynosi stopniową poprawę struktury własnościowej. Zasady udzielania bonifikat w 2018 roku opisano szczegółowo w rozdziale IV Informacji.

10.2. Remonty mieszkań z odzysku na koszt przyszłych najemców są kontynuowane w miarę ich pozyskiwania.

10.3. Działania Miasta dla zapobiegania bezdomności.

Zgodnie z ustawą o pomocy społecznej, pomoc osobom bezdomnym jest zadaniem własnym gminy. Bezdomność jest problemem społecznym trudnym do oszacowania.

Nasila się w okresie jesienno – zimowym.

Przyczyny bezdomności są różne, do najczęstszych należą brak mieszkania, środków do życia, bezrobocie. Z bezdomnością związane są negatywne zjawiska jak alkoholizm, narkomania, żebractwo, lenistwo, przestępczość, zagrożenia epidemiologiczne.

Miasto Ostrołęka realizowało działania skierowane na zapobieganie narastaniu zjawiska bezdomności w Ostrołęce, tworzenie warunków do powrotu osób bezdomnych

do samodzielnego i aktywnego życia w lokalnej społeczności oraz świadczenie pomocy osobom bezdomnym, w tym:

- a) prowadziło, zgodnie z aktualnymi potrzebami:
  - Noclegownię Dla Osób bezdomnych, dla 30 mężczyzn (funkcjonującą w strukturze MOPR) w Ostrołęce przy ul. Kołobrzeskiej 15, z której skorzystało w roku 2018 ogółem 69 osób
  - jedno mieszkanie chronione (3 miejsca) dla pełnoletnich wychowanków opuszczających rodziny zastępcze i placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- b) zapewniało poradnictwo specjalistyczne oraz schronienie - w przypadku występowania przemocy w rodzinie w Ośrodku Interwencji Kryzysowej,
- c) realizowało pracę socjalną w zakresie motywowania do: aktywności społecznej i zawodowej, podejmowania leczenia uzależnienia od alkoholu, pomocy w załatwianiu spraw osobistych, dostępu do podstawowych świadczeń medycznych, prowadzenia rozmów wspierających dot. sytuacji materialnej, zdrowotnej, rodzinnej, funkcjonowania w środowisku,
- d) udzielało pomocy materialnej i rzeczowej - przyznawało zasiłki okresowe, celowe z przeznaczeniem m. in. na odzież, obuwie, leki, żywność, środki czystości, opał, energię elektryczną, dofinansowywało do opłat mieszkaniowych oraz przyznawało gorące posiłki w Tanim Barze MOPR i Spółdzielni Socjalnej „Na Wspólnej”,
- e) przyznawało prawo do świadczeń opieki zdrowotnej.

Wymienione powyżej działania Miasto Ostrołęka realizowało poprzez miejskie jednostki organizacyjne pomocy społecznej, w tym Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie oraz współpracę z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3, ust 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

## **Rozdział XI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta.**

Zarząd zasobem mieszkaniowym miasta jest sprawowany przez OTBS sp. z o.o., w sposób określony w umowie wykonawczej GKOŚ 7131.2.2012 z 19 grudnia 2012 r.

Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe została dopuszczona możliwość zarządzania tymi lokalami przez inne uprawnione osoby i jednostki organizacyjne w celu zapewnienia sprawnego zarządzania lokalami.

Zgodnie z ustawą o własności lokali Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych: Psarskiego 18, Żeromskiego 29 „Tulipan”, Żeromskiego 29A, samodzielnie zarządzają nieruchomościami wspólnymi. Budynki przy ulicach: Psarskiego 14 administruje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elektron”, budynek Psarskiego 12 – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Parkowa”, budynki Żeromskiego 92 „Oskar” i Goworowska 29 są administrowane przez Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową „Siemowit”. Zarządy pozostałych wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Ostrołęka posiada udziały, administracje budynków przekazały Ostrołęckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

## **Rozdział XII**

### **Podsumowanie i wnioski**

W Programie sformułowano 10 wniosków, których realizacja w 2018 r. była następująca:

**Wniosek 1: *W okresie obowiązywania programu prowadzić politykę mieszkaniową w sposób umożliwiający wykonanie jak największej liczbie lokali socjalnych, poprzez budowę budynków komunalnych – socjalnych.***

W 2018r. nie prowadzono budowy nowych budynków socjalnych.

**Wniosek 2: *Czynić dalsze starania celem pozyskania budynków nadających się na cele mieszkalne od innych podmiotów, zainteresowanych ich zbyciem, na warunkach możliwie korzystnych dla Miasta Ostrołęki.***

W 2018 r. nie przejęto od innych podmiotów budynków nadających się na cele mieszkalne.

**Wniosek 3: *Przy realizacji nowych budynków należy, w możliwie szerokim zakresie, korzystać z kredytów i innych środków zewnętrznych / o ile przepisy prawne będą dopuszczały taką możliwość.***

W 2018 roku Miasto Ostrołęka nie prowadziło zadań inwestycyjnych w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

**Wniosek 4: *Miasto powinno wspierać budownictwo czynszowe na wynajem, realizowane przez OTBS Sp z o.o.***

W zakresie budownictwa czynszowego na wynajem w 2018 r. OTBS Sp. z o.o. nie realizowało budowy nowych budynków z mieszkaniami na wynajem.

**Wniosek 5: *Przyspieszyć działania mające na celu sprzedaż budynków wyłączonych z eksploatacji, bez przeprowadzenia prac remontowych, tj. budynku Kolejowa 59, Przytuły Stare – środki ze sprzedaży przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe.***

Budynek przy ul. Kolejowej 59 pozostaje do sprzedania. Budynek w Przytułach Starych przeznaczony jest do rozbiórki. W toku postępowanie o eksmisję 1 lokatora.

**Wniosek 6: *Dążyć do zwiększenia nakładów na remonty budynków socjalnych, budynków w których Miasto jest właścicielem w 100% i utrzymać dofinansowanie w wysokości 50% kosztów dla najemców, którzy dokonują wymiany okien i ew. podłóg.***

Utrzymano finansowanie remontów budynków na poziomie gwarantującym o utrzymanie obecnego stanu technicznego ale także stopniową poprawę. W 2018 r. dofinansowano

w 50%, wymianę 35 okien w 16 lokalach mieszkalnych, stanowiących własność Miasta (mieszkania najemców). Koszt wyniósł 18.262,64 zł.

**Wniosek 7: *Utrzymać sprzedaż mieszkań z bonifikatami.***

Sprzedaż mieszkań z bonifikatami została utrzymana. Sprzedano 21 mieszkań pełnowartościowych. Przy sprzedaży wszystkich lokali zastosowano bonifikaty w wysokości "70% ceny nieruchomości dla najemców lokali, w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie"

**Wniosek 8: *Przyjąć, jako obowiązującą, zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta, ustalanie czynszu na odpowiednim poziomie.***

Nie dokonano zmian stawek czynszu za lokale mieszkalne i lokale socjalne. Obowiązywały stawki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne określone w zarządzeniu Nr 283/2012 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 27 sierpnia 2012 roku. Czynsz najmu, w zakresie lokali pełnowartościowych, pokrywa koszty bieżącego utrzymania. Utrzymanie budynków z lokalami socjalnymi w celu bieżącego utrzymania zasobu jest dofinansowane z budżetu Miasta

**Wniosek 9: *Kontynuować zamiany mieszkań między najemcami za splotą zaległości czynszowych.***

W 2018 roku dokonano 6 zamian lokali socjalnych.

**Wniosek 10: *Miasto winno w większym zakresie składać oferty na wykup mieszkań na rzecz dotychczasowego najemcy.***

Uchwała Nr 501/LXVI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2018-2022” określa, że sprzedaż lokali w 2018 roku obejmie 14 lokali. W 2018 roku wpłynęło 26 wniosków o nabycie lokalu, z czego 21 zostało pozytywnie zakończonych.