

UCHWAŁA 486/L/2021
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta
Ostrołęki na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2021 r. poz.1372), 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 2020 r. poz. 611, ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3.

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

**Przewodniczący Rady Miasta
Ostrołęki**

Wojciech Zarzycki

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2021-2025

Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2021-2025 został opracowany stosownie do postanowień art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.)

Obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy 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 gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy 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 gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1.

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

Zestawienie zasobu mieszkaniowego Miasta Ostrołęki według stanu na dzień 31.12.2020 r. przedstawia poniższa tabela:

1. Wykaz nieruchomości stanowiących własność Miasta, w których znajdują się lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych		Powierzchnia użytkowa [m ²]
		(najem socjalny)		razem:
1	2	3		5
Budynki mieszkalna:				
1.	Kołobrzaska 18	30		795,70
2.	Koszarowa 6	39		1 580,50
3.	Padlewskiego 51A	16		442,40
4.	Padlewskiego 51B	18		675,60
5.	Padlewskiego 51C	32		791,35
6.	Sienkiewicza 46	20		492,00
7.	Sienkiewicza 48	20		492,75
8.	Sienkiewicza 54B	24		697,70
9.	Żeromskiego 29B	18		680,00
10.	Przytuły Stare 7	3		134,00
11.	Księża Mieszka I 1	32		1 497,70
	Razem:	252		8279,70
Pomieszczenia tymczasowe:				
1.	Sienkiewicza 54B 15A, 16A, 17A, 18A,	4		83,82
	Ogółem:	256		8 363,52

2. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych i innych budynkach, których Miasto jest właścicielem

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych		Powierzchnia użytkowa [m ²]
		Najem na warunkach ogólnych	Najem socjalny	razem
1	2	3	4	5
1.	11 Listopada 15 mieszkania nr 1,2,7,9,10,20,30,32,35,39,45.	11		497,60
2.	11 Listopada 17 mieszkania nr 2,4,8,9,15,20,35,42,47,51,53,54,55,56,69.	15		714,55
3.	11 Listopada 19	19		923,75

	mieszkania nr 13,15,17,19,20,25,27,28,36,37,38, 39,44,45,53,54,55,59,65.			
4.	Aleja Wojska Polskiego 24 mieszkania nr: 1,4.	2		91,68
5.	Aleja Wojska Polskiego 42 mieszkania nr: 1,2,3,6,10,11,14a,15,17,19,25,27,29,30,39,45,46, 47,48,52,53. lokale z najmem socjalnym nr: 4,7,14,18,20,22,24,28,31,33,34.	21	11	1859,99
6.	Chętnika 3 mieszkania nr: 3,16.	2		86,35
7.	Chętnika 5 mieszkania nr: 6,11,13,19,22,27,28.	7		250,90
8.	Chętnika 6 mieszkania nr: 2,4,5,11,19,20,22,29,45.	9		344,82
9.	Chętnika 7 mieszkania nr: 3,4,5,6.	4		169,00
10.	Czwartaków 6 mieszkania nr 3,6,8. lokal z najmem socjalnym nr 7.	3	1	201,61
11.	Czwartaków 8 lokal z najmem socjalnym nr 3		1	70,00
12.	Dywizjonu 303 1 mieszkania nr: 4,11,15,16,22.	5		619,40
13.	Fiełdorfa "Nila" 20A mieszkania nr: 6,7.	2		107,31
14.	Fiełdorfa "Nila" 24A kl. IV mieszkania nr: 33,37,38,40.	4		213,26
15.	Gołowskiego 3 mieszkania nr: 5,10,16,20,24a,26.	6		254,00
16.	Gołowskiego 7 mieszkania nr: 10,12.	2		90,40
17.	Gołowskiego 7A mieszkania nr: 5,6,7,9,12,15.	6		213,40
18.	Goworowska 29 mieszkanie nr: 26	1		60,10
19.	Goworowska 35 mieszkania nr: 2,12,29,36.	4		251,40
20.	Hallera 16 mieszkania nr: 7,19,31,34,35,41,43.	7		288,81
21.	Kilińskiego 2B mieszkania nr: 20,25,34.	3		429,79
22.	Kolberga 3 mieszkania nr: 6,9,10,12a,14.	5		168,62
23.	Kolberga 4 mieszkania nr: 1,4,7,14,30.	5		167,93
24.	Kolberga 5 mieszkania nr: 3,13,14,21a.	4		155,70

25.	Kolberga 6 mieszkanie nr: 5.	1		42,35
26.	Kościuszki 24/26 mieszkania nr: 1,3,5,6,7,9,10,11,14.	9		668,61
27.	Krańcowa 1C mieszkania nr: 1,15.	2		107,35
28.	Krańcowa 1H mieszkania nr: 9	1		37,94
29.	Legionowa 15 mieszkania nr: 2,3,4,7,14,16,17.	7		328,45
30.	Łęczysk 1 mieszkanie nr: 7.	1		48,00
31.	Nadnarwiańska 2A mieszkania nr: garaże w kl. I i II. - 3 szt.	0		0,00 76,40
32.	Orzeszkowej 1 mieszkania nr: 5,9,23,24,28,29,41.	7		292,56
33.	Orzeszkowej 3 mieszkania nr: 2,9,12,21,25,26,30.	7		310,12
34.	Parkowa 8 2,4,5,	3		112,90
35.	Partyzantów 2 mieszkania nr: 1,13,20,21,24,28,29.	7		367,04
36.	Partyzantów 4 mieszkania nr: 5,17.	2		101,74
37.	Partyzantów 6 mieszkania nr: 1,17.	2		84,79
38.	Partyzantów 8 mieszkania nr: 4,8,14.	3		90,17
39.	Partyzantów 14 mieszkania nr: 5,6,10,14.	4		156,00
40.	Partyzantów 16 mieszkania nr: 5,14,19.	3		135,60
41.	Plac Bema 7 mieszkanie nr: 8	1		48,27
42.	Plac Bema 7A mieszkania nr: 4,11.	2		261,10
43.	Plac Bema 12 mieszkanie nr: 2	1		114,41
44.	Psarskiego 12 mieszkania nr: 3,27.	2		91,00
45.	Psarskiego 14 mieszkania nr: 5,6,25,26.	4		165,10
46.	Psarskiego 16 mieszkania nr: 2,4,7,16.	4		215,00
47.	Psarskiego 18	17		697,63

	mieszkania nr: 8,15,20,22,27,30,35,36,37,38,42,44,46,51,61,63,65.			
48.	Psarskiego 20 mieszkania nr: 2,3,6,13,17,19,22,26,27,34,37,41,42,44,47,58,60,64.	18		788,51
49.	Sienkiewicza 18 mieszkania nr: 2,17,36,43,44	5		268,41
50.	Sienkiewicza 24/26 mieszkania nr: 16,21,40,79.	4		217,00
51.	Sienkiewicza 30 A mieszkania nr: 2,17,38,39.	4		229,90
52.	Szkolna 7 mieszkania nr: 5,8.	2		88,15
53.	Traugutta 2B mieszkania nr: 2,13.	2		60,67
54.	Traugutta 4 mieszkania nr: 1,7,10.	3		141,36
55.	Traugutta 4A mieszkania nr: 6,19,22,25,26,27.	6		199,44
56.	Witosa 2A mieszkania nr: 8,10,11,12,14,15,17,19,24,25,26,30,36,41,45,57.	16		556,64
57.	Witosa 2B mieszkania nr: 3,13,19,23,35,38,42,49,56.	9		313,11
58.	Żeromskiego 29 mieszkania nr: 3,4	2		109,20
59.	Żeromskiego 31 lokale socjalne nr: 1,3.		2	75,90
60.	Żeromskiego 88A mieszkanie nr: 16.	1		48,56
61.	Żeromskiego 90 mieszkanie nr: 8.	1		60,54
62.	Żeromskiego 92 mieszkania nr: 11.	1		40,40
63.	B. Joselewicza 2	2		97,00
64.	Warszawska 25B	1		35,70
	Razem:	314	15	16426,07

W ogólnej liczbie 585 lokali: 314 stanowiły mieszkania komunalne z najmem na zasadach ogólnych a 271 lokale przeznaczone na najem socjalny – w tym 4 to lokale tymczasowe. Z czego: Lokale w budynku w Przytułach Starych, zgodnie z decyzją Powiatowego Nadzoru Budowlanego nr 50/2016, nie nadają się do zamieszkania. Jedna osoba nadal nie opuściła dobrowolnie lokalu i toczy się w tej sprawie postępowanie eksmisyjne. Lokal przy ul. Warszawskiej 25B znajduje się w połowce domu-bliźniaka, który wymaga remontu lub rozbiórki, na co wymagana jest zgoda właściciela drugiej części domu. W budynku przy Alei Wojska Polskiego nr 42 wymagana jest przebudowa konstrukcji dachu

i wymiana stropów, co wiąże się z koniecznością wykwaterowania mieszkańców na czas remontu.

W chwili obecnej nie planuje się powiększania mieszkaniowego zasobu Miasta. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia mieszkańców oraz bezpieczeństwa mienia.

Rozdział 2

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

W ramach modernizacji budynków komunalnych w 2021 roku zakończy się inwestycja rozpoczęta w 2020 r na budynkach przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 – /Wymiana źródeł ciepła wraz z termomodernizacją/ oraz będzie realizowana podobna inwestycja na budynkach przy ul. Padlewskiego 51A, 51B, 51C.

W kolejnych latach winny być zrealizowane remonty i modernizacje na budynkach przy ul. Żeromskiego 29B oraz przy ul. Kołobrzeskiej 15 (zakres prac wraz z określonymi kosztami zawiera tabela poniżej).

Pozostałe budynki wymagają bieżących prac remontowo-naprawczych (sumaryczny koszt przedstawiono w tabeli poniżej), których zakres jest przedstawiany corocznie do sporządzenia szczegółowego planu remontów zasobów Miasta.

Plan nakładów na remonty budynków będących w zasobach Miasta Ostrołęki w latach 2021 – 2025

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wydatki w latach (w zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Remonty budynków komunalnych (z najmem socjalnym) stanowiących własność miasta	219 000	240 000	300 000	300 000	300 000
2	Wymiana źródeł ciepła i termomodernizacja w budynkach przy ul. Sienkiewicza 46 i 48	608 000				
3	Wymiana źródeł ciepła i termomodernizacja w budynkach przy ul. Padlewskiego 51A, 51B, 51C	982 000				

4	Budynek przy ul. Żeromskiego 29B - wykonanie drenażu wokół budynku (projekt i wykonanie)		20 000	470 000		
5	Budynek A przy ul. Kołobrzeskiej 15 /noclegownia/ - wymiana pokrycia dachowego		120 000			
6	Razem	1 809 000	380 000	770 000	300 000	300 000

Plan zadań remontowych budynków stanowiących własność lub współwłasność Miasta Ostrołki (wspólnoty mieszkaniowe) w latach 2021-2025:

Lp	Adres budynku	2021	2022	2023	2024	2025
1	Żeromskiego 29B			Remont klatek schodowych i zejść do piwnic		
2	Koszarowa 6	Ogrodzenie placu zabaw	Malowanie barierek zewnętrznych i zamknięta wiatra śmietnikowa			
		Naprawy okładzin schodowych i ubytków murków ozdobnych				
3	Sienkiewicza 46/48	Wymiana kuchni z węglowych na elektryczne	Wykonanie zadaszanej wiaty śmietnikowej			
			Remont klatek schodowych			
4	Kołobrzeska 18	Remont klatki schodowej		Wykonanie zadaszanej wiaty śmietnikowej		
5	Padlewskiego 51C		Docieplenie stropu parteru		Naprawa kominów dymowych i wentylacyjnych	
6	Padlewskiego 51B			Naprawa kominów dymowych i wentylacyjnych		
7	Padlewskiego 51A	Wykonanie zadaszanej wiaty śmietnikowej				
8	Sienkiewicza 54B					Wykonanie nowej zadaszanej wiaty śmietnikowej

9	Kościuszki 21	Wykonanie docieplenia i nowej elewacji				Wykonanie docieplenia i nowej elewacji
10	Kościuszki 24/26		Remont zawilgoconych pomieszczeń OIK			
11	Batalionu Czwartaków 6		Wykonanie nowego chodnika Polbruk			
12	Dywizjonu 303	Projekt WLZ	Budowa WLZ (wewnątrz linia zasilająca w energię elektryczną)	Zmiana sposobu przyłącza kanalizacji przyrody		
		Projekt zmiany przyłącza kanalizacji od strony pomnika przyrody		Remont klatek schodowych		
13	Hallera 16		Wymiana zaworów grzejnikowych			
14	AWP 24	Naprawa schodów wejściowych				
15	AWP 42	Kapitalny remont budynku, wymiana stropów, dachu, prace prowadzone zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków	Kapitalny remont budynku, wymiana stropów, dachu, prace odtworzeniowe prowadzone zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków			
16	Krańcowa 1	Wymiana wodomierzy	Remont okładzin tynkarskich płyt balkonowych	Remont wiatrołapów klatek schodowych		
17	Krańcowa 1A	Remont pasa pod rynnowego	Remont okładzin tynkarskich płyt balkonowych			
18	Krańcowa 1C	Remont okładzin płyt balkonowych				
19	Krańcowa 1H	Naprawa kominów wentylacyjnych ponad dachem budynku	Remont wiatrołapu od strony północnej budynku			
20	Partyzantów 2					
21	Partyzantów 4		Wymiana zaworów pod pionowych			

22	Partyzantów 6					
23	Partyzantów 8	Remont klatek schodowych	Remont okładzin schodowych klatek schodowych			
		Poprawne zamocowanie ocieplenia elewacji ściany szczytowej wraz z odtworzeniem struktury				
24	Partyzantów 14	Projekt WLZ	Wykonanie WLZ	Remont klatek schodowych		
25	Partyzantów 16		Docieplenie stropu poddasza			
26	Sienkiewicza 24/26	Wymiana nieprawidłowo zamontowanych zewnętrznych parapetów okiennych	Doposażenie placu zabaw			
		Remont zapadniętej opaski pomiędzy klatką 1 i 2				
		Naprawa rynien i rur spustowych wiatrołapów klatek schodowych				
27	Stańskiego 6	Doposażenie placu zabaw				
		Naprawa filaru przy wejściu do klatki I				
28	Traugutta 2B	Naprawa rury spustowej przy klatce	Naprawa rur spustowych			
29	Traugutta 4					
30	Traugutta 4A	Naprawa płyt balkonowych				
31	Rogalewicz 5 i 7					
32	11 Listopada 17		Opracowanie dokumentacji projektowej na wymianę instalacji gazowej w budynku	Wykonanie robót budowlanych – wymiana wewnętrznej instalacji gazowej		
33	11 Listopada 19		Odnowienie ogrodzenia wzdłuż budynku ok 140 mb			

34	Bema 7		Wymiana instalacji elektrycznej WLZ w piwnicach budynku	Renowacja powłok malarskich na klatkach schodowych		
35	Bema 7A		Opracowanie dokumentacji projektowej docieplenia budynku	Wykonanie robót docieplenia ścian styropianem z wyprawą z tynku cienkowarstwowego, wymiana pasa podrynno-wego, rynien i rur spustowych i zewnętrznych parapetów blaszanych, malowanie cokołu, remont płyt balkonowych i malowanie balustrad		
36	Chętnika 3		Wykonanie projektu wymiany kanalizacji sanitarnej i wodociągowej		Wykonanie wymiany kanalizacji sanitarnej i wodociągowej	
37	Chętnika 5		Malowanie 2 elewacji			
	Chętnika 6			Wykonanie robót elektrycznych wymiany wewnętrznej linii zasilającej WLZ	Remont klatek schodowych-odnowienie powłok malarskich, obłożenie schodów płytkami gresowymi.	
38	Chętnika 7					
39	Fieldorfa Nila 20A		Remont klatek schodowych-przetarcie ścian, odświeżenie powłok malarskich			
40	Fieldorfa Nila 20A Ostroja		Remont schodów klatki schodowej- ułożenie płytek gresowych .			
41	Fieldorfa Nila 24A		Utwardzenie terenu z płyt ażurowych.			
42	Fieldorfa Nila 24 A Aura		Utwardzenie terenu z płyt ażurowych			
43	Hallera 1	Remont klatek schodowych				

44	Hallera 3		Mycie elewacji			
45	Hallera 3A		Mycie elewacji			
46	Kilińskiego 2A			Opracowanie projektu budowlanego wymiany instalacji sanitarnej w budynku.		
47	Kilińskiego 2B			Wykonanie projektu wymiany instalacji kanalizacji sanitarnej, zimnej i ciepłej wody		
48	Kolberga 3			Wykonanie na podstawie dokumentacji robót wymiany instalacji wodno kanalizacyjnej w budynku (piony, poziomy i podejścia do urządzeń) oraz wymiana przyłącza		
49	Kolberga 6			Wykonanie projektu wymiany instalacji elektrycznej WLZ i oświetleniowej na klatce schodowej	Wykonanie robót wymiany instalacji WLZ i oświetleniowej na klatce schodowej	
50	Legionowa 15		Wykonanie osłony śmietnikowej		Wykonanie instalacji ciepłej wody i wykonanie wymiany instalacji zimnej wody oraz wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej	
51	Łęczysk 1	Budowa osłony śmietnikowej		Wymiana WLZ i instalacji elektrycznej w części wspólnej budynku bez piwnic		
52	Orzeszkowej 1		Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach			
53	Orzeszkowej 3					

54	Parkowa 8			Wymiana WLZ na klatce schodowej do bezpieczników w mieszkaniach i na strychu wraz z reperacją i malowaniem tynków na klatce schodowej.		
55	Psarskiego 16		Wykonanie dokumentacji technicznej : kanalizacyjnej oraz wymiana przyłącza do I studzienki za budynkiem, - zimnej wody od wodomierza głównego (piony i podejścia do urządzeń).			
56	Psarskiego 20					
57	Sienkiewicza 30 A	Montaż szlabanu o długości ramienia 3 mb				
58	Sienkiewicza 18			Wykonanie projektu wymiany instalacji kanalizacji sanitarnej , zimnej i ciepłej wody	Wymiana instalacji kanalizacyjnej sanitarnej, zimnej i ciepłej wody użytkowej.	
59	Steyera 2 F					
60	Szkolna 3			Opracowanie projektu wykonawczego wymiany instalacji centralnego ogrzewania		
61	Szkolna 7					
62	Witosa 2A	Wykonanie wiaty śmietnikowej – Rozbudowa istniejącej wiaty śmietnikowej o wiatę o konstrukcji stalowej z wykonaniem utwardzenia terenu				

63	Witosa 2B	Wykonanie wiaty śmietnikowej – Rozbudowa istniejącej wiaty śmietnikowej o wiatę o konstrukcji stalowej z utwardzeniem terenu				
----	-----------	--	--	--	--	--

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki wchodzi lokale położone w budynkach będących w całości własnością miasta lub pozostających w jego posiadaniu samoistnym oraz lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe.

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 2020 r. poz. 1990, 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. Wówczas zostaje rozpoczęta procedura sprzedaży, m. in. zostaje zlecona wycena lokalu, przygotowane stosowne zarządzenia, sporządzony i podany do publicznej wiadomości wykaz sprzedawanej nieruchomości lokalowej, a następnie najemca zostaje zawiadomiony o przysługującym mu prawie wykupu lokalu za cenę określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

Zasady sprzedaży lokali, przez Miasto, określa uchwała Nr 499/LXIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki, tj. w wysokości 70% ceny nieruchomości (gdy umowy najmu zostały zawarte po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosków o nabycie) oraz 50% (gdy umowy najmu zostały zawarte przed upływem 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosków o nabycie).

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 poprzednich.

Miasto, poprzez swoją politykę, dąży do sprzedaży jak największej ilości mieszkań, a tym samym zmiany form zarządzania tymi zasobami w celu zmniejszenia kosztów utrzymania. Na podstawie obserwacji sprzedaży lokali w latach 2018-2021 można oszacować wielkość sprzedaży w latach 2021-2025. W okresie do końca obowiązywania programu planuje się sprzedać około 90 kolejnych mieszkań, w tym, w poszczególnych latach odpowiednio:

2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
30	20	16	12	12

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta Ostrołęki, 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.

W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego ustala się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

Stawki czynszu za najem oraz wysokość czynników obniżających tę stawkę ustala Zarządzeniem Prezydent Miasta.

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za najem lokali socjalnych wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Ostrołęki.

Stawki czynszu ulegają:

zwiększeniu z tytułu wyposażenia lokalu w :

- a) w.c.
- b) łazienkę
- c) c.o.
- d) c.w.
- e) gaz

zmniejszeniu z tytułu wyposażenia lokalu w :

- a) ciemną kuchnię
- b) gdy lokal ulokowany jest na poddaszu
- c) w budynkach na Osiedlu Wojciechowice

W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta, jako wynajmujący, na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu na zasadach i w trybie niżej określonym.

1. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez miasto od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom, z zastrzeżeniem pkt 6-7, którzy spełniają określone niżej warunki.

2. Obniżkę, o której mowa w pkt 1, udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek, z możliwością ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejny okres, z zastrzeżeniem pkt 3.

3. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych.

4. Wniosek o obniżkę czynszu składa się w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

5. Do wniosku załącza się:
- deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
 - zaświadczenie zarządcy budynku o wysokości naliczonego czynszu za ostatni miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym składany jest wniosek, z jednoczesną informacją o powstałych zaległościach w trakcie korzystania z obniżki, o której mowa, bądź zaległościach powstałych w trakcie pobierania dodatku mieszkaniowego.
6. Obniżkę czynszu, o której mowa w pkt 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego * nie przekracza:
- 70 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku
o zastosowanie obniżki czynszu - **10 % obniżki**
 - 50 % kwoty najniższej emerytury - **20 % obniżki**
 - 30 % kwoty najniższej emerytury - **30 % obniżki**
- (* przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy).
7. Prawo do udzielenia obniżki czynszu nie przysługuje wobec gospodarstwa domowego najemcy, któremu przyznano prawo do dodatku mieszkaniowego, bądź posiadającemu zaległości czynszowe.
8. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności, zastosowana obniżka czynszu wygasa.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Podwyżkę czynszu uznaje się za uzasadnioną, jeżeli nie przekracza poziomu inflacji z roku poprzedniego. Może być większa, gdy czynsz nie pokrywa wydatków związanych z utrzymaniem lokali lub nie gwarantuje zysku.

Składnikami stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego są:

- stawka bazowa, stanowiąca element zmienny czynszu z uwagi na czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową wynajmowanego lokalu. Podwyżka stawki bazowej ustalana jest na podstawie średniego kosztu utrzymania powierzchni użytkowej zasobów komunalnych z zachowaniem przepisów prawa w tym zakresie,
- stawka technicznego utrzymania, stanowiąca element stały czynszu. Stawka technicznego utrzymania ustalana jest na podstawie potrzeb remontowych wynikających ze stanu lokali i budynków, planowanych do realizacji.

W latach objętych programem zakładany jest stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali, jak również zapewniającego zwrot kapitału i zysk – zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta reguluje uchwała Nr 136/XIII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta zostały powierzone spółce komunalnej Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., umową wykonawczą zawartą w dniu 19.12.2012 roku.

Ostrołęckie TBS Spółka z o.o. realizuje zadania w następującym zakresie:

- 1) zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność Miasta, w którym znajdują się lokale mieszkalne, lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, lokale użytkowe bądź pomieszczenia tymczasowe,
- 2) wykonywanie praw i obowiązków właścicielskich, w stosunku do lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta i użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych i innych budynkach, oraz administrowanie tymi lokalami.

Zarząd zasobem mieszkaniowym Miasta jest sprawowany przez Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w sposób określony w umowie wykonawczej GKOŚ 7131.2.2012 z 19 grudnia 2012 r. W latach 2021-2025 planuje się utrzymanie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta przez Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

O tym, kto zarządza lokalami wchodzącymi w skład nieruchomości decydują właściciele tworzący wspólnoty mieszkaniowe.

Zgodnie z ustawą o własności lokali Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych: Psarskiego 18, Żeromskiego 29 „Tulipan” i Żeromskiego 29A samodzielnie zarządzają nieruchomościami wspólnymi. Budynkami przy ulicy Psarskiego 14 administruje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elektron”, budynkiem przy ulicy Psarskiego 12 – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Parkowa”, budynkami przy ulicy Żeromskiego 92 „Oskar”, przy ulicy Goworowskiej 29 – Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siemowit”, budynkiem przy ulicy Nadnarwiańskiej 2a administruje Pani Iwona Perkowska. Zarządy pozostałych 55 wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Ostrołęka posiada udziały, administrację budynków przekazały Ostrołęckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywać się będzie w latach 2021-2025 na dotychczasowych zasadach.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy od najemców za dostawę mediów do lokali oraz środki własne Miasta Ostrołęki .

Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki będą corocznie określone w uchwale budżetowej. Miasto Ostrołęka będzie podejmowało starania o pozyskanie dodatkowych środków finansowania gospodarki mieszkaniowej z programów rządowych oraz pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Rozdział 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 gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Koszty eksploatacji nieruchomości Miasta Ostrołęki to koszty bezpośrednie, na które składają się wydatki związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, w tym wydatki związane z bieżącą obsługą techniczną budynków i lokali (przeeglądy techniczne, drobne naprawy, stała konserwacja i przeglądy urządzeń i instalacji, stała konserwacja ogólnobudowlana), utrzymanie porządku i czystości w zarządzanych nieruchomościach, pozostałe wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją zasobu (obsługa finansowa, dezynsekcja i inne). Koszty bezpośrednie to również wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały wynikające z uchwalonych zaliczek: udział Miasta Ostrołęki w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości wspólnych, w tym udział w kosztach utrzymania czystości, wydatki związane z partycypacją w kosztach remontów nieruchomości wspólnych – wpłaty na fundusz remontowy. Koszty bezpośrednie stanowią również koszty administrowania zasobem oraz pozostałe wydatki jak: koszty sądowe i komornicze, a także koszty wykonywanych eksmisji.

Plan wydatków na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu Miasta Ostrołęki w latach 2021-2025 ustalono przy założeniu, że wzrost kosztów utrzymania będzie na poziomie inflacji określonej w poniższej tabeli:

	2021	2022	2023	2024	2025
Przewidywany wskaźnik inflacji	1,80%	2,30%	2,70%	3,00%	3,00%

Plan wydatków na lata 2021-2025 na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali komunalnych, których Miasto Ostrołęka jest właścicielem przedstawia tabela na stronie 21.

Niezbędne środki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania w 2021 roku wyniosą 1.244.100 zł tj. 4,16 zł/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Docelowo środki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania wyniosą w 2025 roku 1.386.900 zł, tj. 4,63 zł/m².

Proponowane koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych w lata 2021-2025 wg rodzaju kosztów

Lp.	Koszty rodzajowe	koszty roczne [zł]				
		2021	2022	2023	2024	2025
	KOSZTY BEZPOŚREDNIE					
1.	Energia elektryczna	31 000	32 000	33 000	34 000	35 000
2.	Energia ciepła	947 500	991 120	1 017 920	1 048 420	1 079 920
3.	Energia gazowa	69 200	113 800	172 600	231 400	290 200
4.	Zimna woda	121 000	125 000	129 000	133 000	137 000
5.	Ścieki	287 000	297 000	307 000	317 000	327 000
6.	Opłata za gospodarowanie odpadami	274 000	281 000	288 000	295 000	302 000
7.	Utrzymanie czystości	82 100	85 500	88 500	91 500	94 500
8.	Zaliczki na koszty wspólne	311 600	319 000	328 000	338 000	349 000
9.	Wpłaty na fundusz remontowy	249 400	255 100	262 000	270 000	278 100
10.	Koszty pozostałe	15 500	16 500	17 500	18 500	19 500
11.	Koszty konserwacji	165 700	170 000	175 000	181 000	187 000
12.	Koszty administratora	247 000	257 000	268 000	279 000	290 000
I.	Razem koszty	2 801 000	2 943 020	3 086 520	3 236 820	3 389 220
II.	Koszty stałe	125 700	128 600	132 100	136 100	140 200
	RAZEM KOSZTY BEZPOŚREDNIE I STAŁE	2 926 700	3 071 620	3 218 620	3 372 920	3 529 420
13.	Zysk 6% (liczony od kosztów bez mediów)	73 680	75 822	78 246	80 886	83 598
14.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	16 000	17 000	18 000	19 000	20 000
III.	RAZEM KOSZTY	3 016 380	3 164 442	3 314 866	3 472 806	3 633 018

Plan kosztów zarządu w latach 2021-2025 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	koszty roczne [zł]				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty Zarządu	253 000	259 000	266 000	274 000	283 000

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

Lp.	Zakres	lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Utrzymanie bieżące zasobu mieszkaniowego	1 244 100	1 275 700	1 311 900	1 348 900	1 386 900
2.	Remonty budynków	219 000	260 000	770 000	300 000	300 000
3.	Koszty modernizacji	1 590 000				

Plan wydatków na lata 2021-2025 na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali komunalnych, których Miasto Ostrołęka jest właścicielem

Lp.	Wyszczególnienie	Lata [zł]				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty utrzymania bieżącego zasobu Miasta	1 228 100	1 258 700	1 293 900	1 329 900	1 366 900
a)	Lokale komunalne – najem na zasadach ogólnych	829 200	849 800	873 000	897 000	922 000
b)	Lokale komunalne – najem socjalny	398 900	408 900	420 900	432 900	444 900
2.	Pozostałe koszty (w tym koszty sądowe i komornicze)	16 000	17 000	18 000	19 000	20 000
a)	Lokale komunalne – najem na zasadach ogólnych	8 000	8 500	9 000	9 500	10 000
b)	Lokale komunalne – najem socjalny	8 000	8 500	9 000	9 500	10 000
	RAZEM	1 244 100	1 275 700	1 311 900	1 348 900	1 386 900
	w przeliczeniu na 1m²	4,16	4,26	4,38	4,51	4,63
a)	Lokale komunalne - najem na zasadach ogólnych	4,24	4,35	4,47	4,59	4,72
b)	Lokale komunalne – najem socjalny	3,99	4,09	4,22	4,34	4,46
	Powierzchnia [m²]	24 949	24 949	24 949	24 949	24 949
a)	Lokale komunalne	16 453	16 453	16 453	16 453	16 453
b)	Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego	8 496	8 496	8 496	8 496	8 496

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali**
- b) planowaną sprzedaż lokali.**

Miasto w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje podejmować następujące działania, tj:

- weryfikować sytuację, w tym dochody gospodarstw domowych w lokalach najmu socjalnego, zawierających umowę na kolejny okres,
- lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie), na mniejsze i tańsze w eksploatacji,
- skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu lub stale niezamieszkujących w mieszkaniu,
- ściśle przestrzegać ustawowych zasad wstępowania w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy,
- egzekwować należności czynszowe, proponować zawarcie porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia. W celu odpracowania zaległości czynszowych został wprowadzony zarządzeniem nr 55/2021 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 19.02.2021 roku program pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki. Realizacja założeń uregulowania zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia zastępczego ma na celu zmniejszenie zaległości czynszowych w zasobach mieszkaniowego zasobu Miasta i osiągnięcie korzyści społecznych, pomocy osobie (dłużnika) w powrocie na rynek pracy,
- na bieżąco przeznaczać z zasobu Miasta lub pozyskać (z innego zasobu niż zasób mieszkaniowy Miasta Ostrołęki) lokale służące do niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków
- prowadzić planową sprzedaż lokali i zmiany form zarządzania tymi zasobami w celu zmniejszenia kosztów utrzymania.