

I N F O R M A C J A

**o realizacji Uchwały Nr 466/XLVI/2013 Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 26 czerwca 2013 r.
w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta Ostrołęki w latach 2013 – 2017, za rok 2015**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego / Dz.U. Nr 71 poz. 733/, obowiązująca od 10 lipca 2001 r., w art. 21 nakłada na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwałą Nr 466/XLVI/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2013 r. przyjęto program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2013 – 2017. Zgodnie z § 2 w/w 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 przedstawiam zmiany danych i przewidywanych wskaźników zawartych w Programie:

Rozdział II Ocena stanu ilościowego i technicznego posiadanego przez Miasto zasobu mieszkaniowego

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. Miasto było właścicielem: 445 mieszkań pełnowartościowych, 262 mieszkań socjalnych.

Mieszkania te są zlokalizowane w 81 budynkach, w tym: 2 stanowiących wyłączną własność Miasta; 69 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych/ Miasto jest jednym ze współwłaścicieli;/ 11 socjalnych / wzrost o jeden nowy budynek – ul. Braterstwa Broni w Ostrołęce - Wojciechowicach.

Liczba lokali stanowiących własność miasta Ostrołęki zmniejszyła się, w okresie objętym informacją, o 13 mieszkań pełnowartościowych / sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców z zastosowaniem 50% lub 70% bonifikaty oraz, dodatkowo 15% w przypadku zapłaty jednorazowo/.

Rozdział III *Potrzeby oraz możliwości gminy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej*

W 2015 r. zostało realizowanych 6 wyroków orzekających eksmisję do lokali socjalnych. Wpłynęły 3 nowe wyroki orzekające eksmisję. Na koniec 2015 r. pozostawały jeszcze, do realizacji, 52 prawomocne wyroki sądowe 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 2015, po weryfikacji, wynosiła 535. W 2015 do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i socjalne skierowano 47 rodzin, z czego 32 rodziny zasiedlono w nowym budynku socjalnym / oddanym do użytkowania w miesiącu lutym 2015 r. / przy ul. Braterstwa Broni w Ostrołęce. W jednym z lokali mieszkalnych w tym budynku zamieszkała rodzina która przybyła na zaproszenie Rady Miasta Ostrołęki, w ramach repatriacji, z Kazachstanu.

Sprzedaż mieszkań, zgodnie z nadal obowiązującą Uchwałą Nr 499/LXIII /2010 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 lutego 2010 r w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki, z późn. zm., odbywa się przy następujących zasadach udzielania bonifikat:

- 50 % ceny nieruchomości w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta przed upływem 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie;
- 70 % ceny nieruchomości w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie;

Obowiązujące zasady udzielenia bonifikat są nieco mniej korzystne od unormowań wcześniejszych, które przewidywały bonifikatę, przy sprzedaży na rzecz najemców w wysokości 75%. Należy jednak zauważyć, że dotychczas sprzedano ponad 2/3 mieszkań z pierwotnego zasobu, nadal występuje zainteresowanie wykupem mieszkań stanowiących

własność Miasta i nowe zasady udzielania bonifikat nie powinny wpłynąć na istotne zmniejszenie zainteresowania najemców.

Miasto posiadało 1694 lokali mieszkalnych; do chwili obecnej sprzedało 1229, co stanowi 72,55 % pierwotnego zasobu. Większe niż przewidywano w Programie zainteresowanie wykupem mieszkań spowodowało, że na koniec 2015 r. prywatną własność stanowiło 1229 mieszkań.

W lutym 2015 r. oddano do eksploatacji nowy budynek socjalny przy ul. Braterstwa Broni 1 w Ostrołęce – Wojciechowicach o 32 mieszkaniach i pow. użytkowej mieszkań 1.497,70 m². Oprócz budynku mieszkalnego zagospodarowano teren wokół poprzez nasadzenia drzew i krzewów, wybudowanie chodników i parkingu z kostki polbruk oraz urządzenie placu zabaw dla dzieci. Koszt zadania 3.869.160,73 zł. Uzyskano wsparcie w tworzeniu lokali socjalnych z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 30% kosztów zadania.

Rozdział IV Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

W czasie corocznych zebrań wspólnot mieszkaniowych zarządcy określają potrzeby remontowe w danym budynku, a także zalecają kolejność ich wykonania. Ostateczne decyzje podejmują właściciele, natomiast zarządcy w ramach powierzonej funkcji ogłaszają przetargi, przygotowują i zawierają umowy z wykonawcami, koordynują realizację robót, sprawują nadzór techniczny oraz dokonują rozliczenia finansowego robót.

Wysokość uchwalonych przez właścicieli zaliczek na fundusz remontowy kształtowała się, w 2015 r., na poziomie od 0,50 do 5,00 zł/m². Na techniczne utrzymanie budynków, w tym samym okresie, w czynszu, ustalona była stawka 0,80 zł/m². Różnice pomiędzy ustalonymi stawkami były pokrywane z różnicy pomiędzy czynszem a zaliczkami na koszty wspólne. Uchwalone zaliczki oraz środki zgromadzone wcześniej na funduszach remontowych nie zapewniały pełnego finansowania zadań remontowych przyjętych przez wspólnoty do realizacji. Dlatego wiele wspólnot podjęło decyzję o uzupełnieniu środków własnych kredytami.

W ramach remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych zostały wykonane, między innymi:

- ocieplenie ścian zewnętrznych z elewacją w dwóch wspólnotach;
- remont klatek schodowych w ośmiu wspólnotach;
- wymiana wodomierzy mieszkaniowych zimnej i ciepłej wody w trzech wspólnotach mieszkaniowych;
- termomodernizacja instalacji c.o. i c.w.u w jednej wspólnocie;
- remonty osłon śmietnikowych w czterech wspólnotach;
- remonty dachów w czterech wspólnotach;
- wymiany nawierzchni chodnika w czterech wspólnotach;
- utwardzenie terenu pod miejsca postojowe w jednej wspólnocie;
- instalacje domofonowe w czterech wspólnotach;
- monitoring wizyjny w dwóch wspólnotach;
- inne roboty remontowe, typu: remont orywnowania, rozbudowa instalacji oświetleniowej itp.

Do sfinansowania zadań remontowych przyjętych przez właścicieli sześć wspólnot skorzystało z kredytu komercyjnego, tzw. inwestorskiego „Nasz remont”, zaciągniętego w banku PKO BP S.A.

Ogółem środki wydatkowane na remonty w 2015 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyniosły 1.114.504,15 zł. Były one o około 10 % niższe od środków wydatkowanych w roku poprzednim.

Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w ramach zleconych przez Miasto Ostrołękę w zakresie zarządzania mieszkaniowym i użytkowym zasobem miasta prowadziło także zadania związane z przeprowadzaniem remontów.

W 2015 r. Miasto Ostrołęka przeznaczyło na finansowanie remontów kwotę 149.201 zł. Zapewniły one sfinansowanie poniższych robót:

- remont balkonów w budynku przy ul. Berka Joselewicza 2;
- wymianę wewnętrznej linii energetycznej zasilającej w budynku przy ul. Berka Joselewicza 2;

- wyremontowano i wyposażono w urządzenia sanitarne i kuchnię z piekarnikiem jeden lokal mieszkalny w budynku przy ul. Berka Joselewicza 2;
- ocieplono część ścian zewnętrznych w budynku socjalnym przy ul. Padlewskiego 51C;
- remont kominów budynku socjalnego przy ul. Padlewskiego 51B;
- wykonano dokumentację projektową sieci kanalizacji sanitarnej przy b. dworcu PKP,
- dofinansowano wymiany okien w mieszkaniach najemców w wysokości 50% poniesionych kosztów;
- wykonano remonty siedmiu mieszkań socjalnych;
- w miarę potrzeb i możliwości finansowych Miasta wymieniano urządzenia zainstalowane w mieszkaniach socjalnych, takie jak: kuchnie węglowe, piece, ogrzewacze ciepłej wody użytkowej, armaturę sanitarną itp. u tych najemców którzy nie posiadają zaległości czynszowych.

Rozdział V Wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego miasta

KOSZTY

Koszt utrzymania lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki w 2015 roku to przede wszystkim koszty bezpośrednie, na które składają się wszystkie wydatki związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, w tym wydatki związane z bieżącą obsługą techniczną budynków i lokali / przeglądy 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, dezynfekcja i inne). Koszty bezpośrednie to również wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały wynikające z uchwalonych zaliczek na koszty wspólne i wpłaty na fundusz remontowy oraz koszty dostawy mediów do lokali w nieruchomościach będących w 100% własnością Miasta Ostrołęki i do lokali komunalnych usytuowanych w innych budynkach. Koszty bezpośrednie stanowią również koszty administrowania zasobem oraz pozostałe wydatki, takie jak koszty

sądowe, komornicze, a także koszty wykonywanych eksmisji. Oprócz kosztów bezpośrednich kosztami utrzymania zasobu są koszty stałe i 6% zysk. Wszystkie powyższe koszty i zysk zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

| Lp. | Koszty rodzajowe | Koszty za 12 miesięcy 2015 r. | | |
|-------------|---|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | Lokale komunalne | Lokale socjalne | Lokale użytkowe |
| 1. | Usługi kominiarskie | 40,00 | 2.330,00 | 50,00 |
| 2. | Dezynsekcja i deratyzacja | 41,82 | 3.987,66 | 0,00 |
| 3. | Energia ciepła | 804.170,26 | 217.304,46 | 111.060,81 |
| 4. | Energia elektryczna | 773,14 | 36.026,17 | 20.665,28 |
| 5. | Energia gazowa | 75.347,09 | 0,00 | 0,00 |
| 6. | Remonty i konserwacje | 2.064,78 | 1.097,43 | 350,00 |
| 7. | Zimna woda i ścieki | 387.579,52 | 102.341,55 | 13.689,75 |
| 8. | Wywóz śmieci | 155.409,75 | 94.278,60 | 13.751,40 |
| 9. | Sprzątanie | 0,00 | 67.185,12 | 13.683,02 |
| 10. | Zaliczka na koszty wspólne | 394.744,69 | 0,00 | 38.238,96 |
| 11. | Zaliczka na fundusz remontowy | 301.386,89 | 0,00 | 21.174,56 |
| 12. | Pozostałe koszty | 2.436,00 | 39.324,77 | 769,68 |
| I. | Rzazem koszty | 2.123.993,94 | 563.875,76 | 233.433,46 |
| 13. | Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji | 24.595,52 | | 0,00 |
| 14. | Umorzone należności czynszowe | 20.770 | | 15.007,62 |
| II. | Razem koszty bezpośrednie | 2.981.676,67 | | |
| III. | Koszty stałe | 265.674,96 | 165.610,82 | 64.559,00 |
| IV. | Razem koszty stałe | 495.844,78 | | |
| V. | RAZEM KOSZTY CAŁKOWITE | 3.477.521,45 | | |
| | KOSZTY bez kosztów mediów, kosztów sądowych i komorniczych oraz umorzeń należności 9 podstawa do wyliczenia zysku) | 1.442.214,75 | | |
| | ZYSK 6% | 86.532,89 | | |
| | RAZEM KOSZTY | 3.564.054,34 | | |

Na wpływy składają się faktycznie wniesione wpłaty przez najemców lokali stanowiących własność lub współwłasność Miasta Ostrołęki. Wartość kwotowa wpływów została przedstawiona w poniższej tabeli:

| Lp. | Wpływy | Wpływy za 12 miesięcy 2015 r. | | |
|-----|---------------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | Lokale komunalne | Lokale socjalne | lokale użytkowe |
| 1. | Wpływy z tytułu czynszu i opłat | 2.010.258,76 | 477.091,84 | 309.330,26 |
| 2. | Wpływy z tytułu zwrotu kosztów | 8.485,90 | | 0,00 |

| | |
|-------------------------|--------------|
| sądowych i komorniczych | |
| RAZEM WPŁYWY | 2.805.166,76 |

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Zaległości czynszowe najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobu Miasta Ostrołęki na koniec grudnia 2015 r, wyniosły 951.771 zł.. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

- powyżej 12 miesięcy 709.183 zł.
- od 6 do 12 miesięcy 125.506 zł.
- od 3 do 6 miesięcy 47.783 zł.
- do 3 miesięcy 69.299 zł.

| Lp. | Okres zadłużenia | do 3 miesięcy | 3-6 miesięcy | 6-12 miesięcy | Ponad 12 miesięcy | RAZEM kwota zadłużenia |
|-----------|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| | Wł. nieruchomości | kwota zadłużenia | kwota zadłużenia | kwota zadłużenia | kwota zadłużenia | |
| 1. | Miasto Ostrołęka | 69.298,93 | 47.783,43 | 125.505,46 | 709.182,78 | 951.770,60 |
| a) | lokale mieszkalne, w tym | 65.565,93 | 47.212,56 | 116.767,99 | 709.182,78 | 938.729,26 |
| --- | lokale socjalne | 10.545,45 | 8.519,11 | 36.663,41 | 357.406,23 | 413.134,20 |
| --- | lokale najemców | 55.020,48 | 38.693,45 | 80.104,58 | 351.776,55 | 525.595,06 |
| b) | lokale użytkowe | 3.733,00 | 570,87 | 8.737,47 | 0,00 | 13.041,34 |

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 2 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 wezwania z zapowiedzią wypowiedzenia warunków umowy najmu. W wielu przypadkach najemcy deklarują spłatę w ratach. W przypadku nie spłacania rat przez najemców następuje rozwiązanie umowy najmu, po czym dokumenty są przygotowywane do skierowania sprawy do Sądu o zapłatę i eksmisję.

W 2015 roku:

- zrealizowano 6 wyroków orzekających eksmisję do lokali socjalnych;
- dokonano 8 zamian mieszkań komunalnych – 1 zamiana dotyczyła spłaty zadłużenia czynszowego za byłego najemcę;
- wpłynęły 3 wyroki sądowe o eksmisję;
- na koniec 2013 r. pozostały do realizacji 52 prawomocne wyroki sądowe 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 2015 r. wynosiła, po weryfikacji 535;
- w 2015 r. skierowano do zawarcia umów na lokale mieszkalne 47 rodzin;
- Ostrołęckie TBS sp. z o.o. nie zawarło w 2015 r. żadnej umowy najmu na lokale w swoich zasobach z rodzinami umieszczonymi na liście przydziału mieszkań z zasobów komunalnych z powodu nie spełniania przez te osoby kryteriów obowiązujących w tych zasobach.

Rozdział VI *Zasady polityki czynszowej*

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki na lata 2013 – 2017 określił zasady polityki czynszowej. Przez cały 2015 r. 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/m² powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosił połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 0,98 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową zostały szczegółowo opisane w Programie .

Zgodnie z Programem przewiduje się zmiany stawek czynszu najmu nie częściej niż jeden raz w roku. Zasadą jest to aby stawki czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem lokali / z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego/.

Rozdział VII Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego miasta

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 Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych.

1. Koszty bieżącego utrzymania

Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych pokrywane są z czynszu płaconego przez najemców oraz dochodami budżetu miasta w ramach w umowy wykonawczej Nr 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 2015 r. Miasto Ostrołęka przekazało rekompensatę w łącznej kwocie 808.718,25 zł.

2. Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych są finansowane

z dwóch źródeł:

- funduszu remontowego którego stawka za 1 m² p.u. 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 VIII *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 2015 r. nie było.

Rozdział IX *Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy*

Kontynuowana jest sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom, na podstawie obowiązujących przepisów, przy korzystnych bonifikatach, co przynosi stopniową poprawę struktury własnościowej. Zasady udzielania bonifikat opisano szczegółowo w rozdziale III.

Zamiany mieszkań pomiędzy lokatorami / za zgodą właściciela zasobu/, są kontynuowane.

W 2015 r. dokonano 8 zamian, w tym jednej ze spłatą zadłużenia.

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

Bezdomność jest zjawiskiem stale towarzyszącym ludzkości. Ludzie bezdomni są częścią struktury społecznej współczesnych miast, nie wyłączając Ostrołęki. Miasto Ostrołęka zobligowane ustawą o samorządzie terytorialnym oraz ustawą o pomocy społecznej, realizowało zadania w zakresie:

1) pomocy osobom bezdomnym, poprzez:

- udzielanie schronienia w schronisku Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie,

- przyznanie dotacji na realizację zadania publicznego pod nazwą „Poprawa funkcjonowania osób bezdomnych w środowisku lokalnym – prowadzenie noclegowni z wydzielonym pomieszczeniem dziennego pobytu dla osób bezdomnych” – umowa Nr 9/SSO/AL/2014 zawarta w dniu 31 grudnia 2014 r. z Mazowieckim Zarządem Wojewódzkim Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej w Warszawie. Bezpośrednim realizatorem zadania był Polski Komitet Pomocy Społecznej Zarząd Rejonowy w Ostrołęce, ul. Przemysłowa 1. Termin realizacji zadania od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2016 r.

- tworzenie warunków powrotu do samodzielnego i aktywnego życia w społeczności miejskiej,

2) zapobiegania narastaniu zjawiska bezdomności, poprzez działalność:

- jednostek organizacyjnych pomocy społecznej, w tym Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie,

- współpracę z organizacjami pozarządowymi.

Miasto Ostrołęka wspierało realizację programów pomocowych na rzecz osób bezdomnych, w celu:

zaspokojenia potrzeb osób bezdomnych i zagrożonych bezdomnością, w zakresie:

- prowadzenia noclegowni,
- prowadzenia schroniska przy ul. Sienkiewicza,
- udzielania specjalistycznego poradnictwa (prawnego, psychologicznego, rodzinnego)

w Ośrodku Interwencji Kryzysowej,

- prowadzenia dwóch mieszkań chronionych dla wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo - wychowawcze i rodziny zastępcze,
- udzielania pomocy materialnej i rzeczowej,

2) stabilizacji sytuacji materialno – bytowej osób korzystających z pomocy, w tym tworzenia warunków do stałego zamieszkiwania np.:

- pozyskiwano lokale do stałego zamieszkiwania osób bezdomnych, które własnym staraniem nie były w stanie ich uzyskać,
- rozwiązywano problem doraźnych potrzeb mieszkaniowych wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo - wychowawcze i rodziny zastępcze. Miasto współdziałało z placówkami opiekuńczo - wychowawczymi, Organizatorem Rodzinnej Pieczy Zastępczej oraz Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w celu stworzenia i wdrożenia systemu pomocy w uzyskaniu miejsca zamieszkania osobom opuszczającym placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze,

- wynajmowano lokale socjalne,
 - w mieszkaniu chronionym przebywał jeden pełnoletni wychowanek, który opuścił rodzinę zastępczą.
- 4. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego udzielało wszystkim rodzinom informacji o możliwościach uzyskania pomocy finansowej w formie dodatków mieszkaniowych oraz zawiadamiało Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie o trudnościach finansowych lokatorów w zakresie opłat za mieszkania.

Rozdział X zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta

Od 1 stycznia 2007 r. zarząd zasobem jest sprawowany przez OTBS sp. z o.o., obecnie w sposób określony w umowie wykonawczej Nr GKOS 7131.2.2012 z dnia 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 i 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 jakikolwiek, nawet najmniejsze, udziały administracje budynków

przekazały Ostrołęckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o.o. W 2015 r. nastąpiła, uchwałą Wspólnoty, zmiana w zakresie administracji budynkiem przy ul. Partyzantów 16, dotychczasowy administrator – SM Elektron został zastąpiony przez OTBS Sp. z o.o.

Rozdział XI. Obowiązki wynajmującego i najemcy

W 2015 r. zmian w tym zakresie nie było. Prawa i obowiązki najemców zostały bardzo szczegółowo opisane w Programie.

Rozdział XII Podsumowanie i wnioski

W Programie sformuowano 10 wniosków, których realizacja w 2015 r. była następująca:

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

W 2015 r. oddano do użytku 32 nowe mieszkania socjalnych w nowym budynku przy ul. Braterstwa Broni w Ostrołęce-Wojciechowicach.

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 2015 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.*

Szczegółowe dane w tym zakresie zostały podane w rozdziale III informacji.

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

W zakresie budownictwa czynszowego na wynajem w 2015 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. nie realizowało nowych budynków z mieszkaniami na wynajem.

Wniosek 5: *Przyspieszyć działania mające na celu sprzedaż budynków wyłączonych z eksploatacji, bez przeprowadzenia prac remontowych, tj. budynki: Warszawska 25, Kolejowa 51, Kolejowa 59 – środki ze sprzedaży przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe.*

W 2015 r. został sprzedany budynek przy ul. Warszawskiej 25. Pozostał do sprzedania budynek przy ul. Kolejowej 59.

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. Przykładem jest częściowe docieplenie budynku socjalnego przy ul. Padlewskiego 51C, remont kominów budynku socjalnego przy ul. Padlewskiego 51B czy remont wszystkich balkonów budynku przy ul. Berka Joselewicza 2. W 2015 r. dofinansowano w 50%, ze Gminnych Środków Ochrony Środowiska, wymianę 31 okien w 13 lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta (mieszkania najemców). Koszt wyniósł 24.244,85 zł.

Wniosek 7: *Utrzymać sprzedaż mieszkań z bonifikatami.*

Sprzedaż mieszkań z bonifikatami została utrzymana.

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

Czynsz najmu, w zakresie lokali pełnowartościowych, pokrywa koszty bieżącego utrzymania. Natomiast dofinansowanie bieżącego utrzymania zasobu, z budżetu Miasta, występuje w budynkach z lokalami socjalnymi.

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

W 2015 r. dokonano 8 zamian mieszkań komunalnych, w tym 1 zamiana dotyczyła spłaty zadłużenia czynszowego za byłego najemcę lokalu.

Wniosek 10: *Czynsz z lokali użytkowych powinien być ustalany na poziomie rynkowym i przeznaczany w całości na finansowanie zasobów mieszkaniowych.*

Lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Ostrołęki są w ogromnej większości wynajęte / oprócz bardzo dużego lokalu o pow. ponad 400 m² przy ulicy Bielik i Makarowej w Ostrołęce – Wojciechowicach oraz lokalu o pow. 70 m² przy ul. Kołobrzeskiej 15/. Stawki czynszu są niższe od średnich rynkowych ale dają możliwość wynajęcia posiadanych lokali.