

UCHWAŁA 239/XXXIII/2025
RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia 27 listopada 2025r .

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęka
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), na wniosek Prezydenta Miasta Ostrołęki **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2026-2030 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

Załącznik do uchwały
Nr 239/XXXIII/2025
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 27 listopada 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA OSTROŁĘKI
NA LATA 2026-2030**

Ostrołęka 2025 r.

Spis treści:

Wprowadzenie	3
Rozdział 1. Postanowienia ogólne i cele Programu	4
1.1. Zakres i przedmiot Programu	4
1.2. Cele Programu	5
Rozdział 2. Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Ostrołęki w latach 2026-2030	6
2.1. Zasoby mieszkaniowe - stan ilościowy	7
2.2. Zasoby mieszkaniowe - stan techniczny	14
2.3. Inwestycje w rozwój zasobu mieszkaniowego	21
Rozdział 3. Potrzeby mieszkaniowe oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wspólnoty samorządowej	23
3.1. Potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej	24
3.2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego	25
Rozdział 4. Pozostałe narzędzia realizacji polityki mieszkaniowej Miasta Ostrołęki w latach 2026-2030	27
4.1. Sprzedaż lokali miejskich	28
4.2. Zasady określania wysokości czynszu	29
Rozdział 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030	31
5.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki	31
5.2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	33
Rozdział 6. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	37
Spis tabel	41

Wprowadzenie

Na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725.), zwanej dalej ustawą, gmina zapewnia lokale będące przedmiotem najmu oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Rady gminy uchwalają wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce pozostaje dużym wyzwaniem, gdyż według dostępnych danych liczba mieszkań w kraju jest wciąż niższa niż liczba gospodarstw domowych, a znaczna część istniejącego zasobu mieszkaniowego wymaga modernizacji, remontów i dostosowania do współczesnych standardów technicznych i energetycznych. Mimo stopniowej poprawy w zakresie liczby mieszkań i dostępności kredytów, potrzeby mieszkaniowe wielu rodzin, zwłaszcza osób o niskich i średnich dochodach, pozostają niezaspokojone.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce, choć widoczny, utrzymuje się na poziomie, który nie odpowiada rosnącym potrzebom społecznym. Wzrost liczby mieszkań budowanych przez deweloperów nie przekłada się na rzeczywistą dostępność mieszkań dla wszystkich grup społecznych. Wysokie ceny nieruchomości, rosnące koszty życia i trudności w dostępie do kredytów mieszkaniowych powodują, że duża część rodzin, zwłaszcza w miastach średniej wielkości, takich jak Ostrołęka, ma ograniczone możliwości poprawy swoich warunków mieszkaniowych. W Ostrołęce, według danych za 2024 rok, średnia cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym wynosi 7000-7500 zł za metr kwadratowy, co przy obecnych kosztach utrzymania i wysokości wynagrodzeń za pracę stanowi poważną barierę dla wielu mieszkańców.

Dodatkowym wyzwaniem pozostają rygorystyczne warunki udzielania kredytów hipotecznych, relatywnie niskie dochody dużej części społeczeństwa oraz uwarunkowania demograficzne, takie jak wzrost odsetka osób starszych w populacji czy odpływ młodych ludzi do większych ośrodków miejskich. Wszystko to sprawia, że społeczeństwo boryka się z narastającymi problemami mieszkaniowymi, szczególnie w mniejszych miastach.

W kontekście zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, zwłaszcza osób i rodzin, które z różnych przyczyn nie są w stanie samodzielnie poprawić swojej sytuacji, działania samorządu wymagają określenia długofalowej polityki mieszkaniowej, jasno sprecyzowanych celów, sposobów działania oraz zapewnienia odpowiednich środków finansowych i organizacyjnych.

Wprowadzanie zasad gospodarki rynkowej do sfery mieszkalnictwa musi uwzględniać nie tylko mechanizmy ekonomiczne, ale przede wszystkim konieczność ochrony najbardziej wrażliwych grup społecznych, w tym osób starszych, samotnych, rodzin wielodzietnych oraz tych o najniższych dochodach. W związku z tym Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2026-2030 stanowi narzędzie służące systematycznemu i odpowiedzialnemu zarządzaniu zasobem mieszkaniowym, jego modernizacji i rozwojowi.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele Programu

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2026–2030 stanowi podstawowy dokument określający kierunki polityki mieszkaniowej Miasta w nadchodzących latach. Jego celem jest zapewnienie racjonalnego, efektywnego i długofalowego zarządzania zasobem mieszkaniowym, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców oraz możliwości organizacyjnych i finansowych gminy. Program wyznacza ramy prowadzenia działań inwestycyjnych, remontowych, eksploatacyjnych i społecznych, zmierzających do utrzymania oraz rozwoju zasobu mieszkaniowego w sposób spójny i zrównoważony.

1.1. Zakres i przedmiot Programu

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2026-2030 (dalej: Program) określa w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki oraz obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach,

- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

1.2. Cele Programu

Podstawowym celem Programu jest utrzymanie i rozwój zasobu mieszkaniowego Ostrołęki oraz budowanie spójnej i zrównoważonej wspólnoty lokalnej, w której każdy mieszkaniec ma szansę na godne warunki życia. Ponadto Program określa kierunki działań samorządu w zakresie:

- zapewnienia odpowiedniej liczby lokali mieszkalnych i socjalnych,
- poprawy standardu technicznego istniejących zasobów,
- prowadzenia spójnej i sprawiedliwej polityki czynszowej,
- wspierania mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

Wśród szczegółowych celów Programu należy wymienić:

1. Utrzymanie i poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta pozwalających na zapewnienie bezpiecznych i higienicznych warunków zamieszkania; realizacja systematycznych remontów i modernizacji.

2. Racjonalne i efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta poprzez:

- optymalizację struktury mieszkań pod względem wielkości, standardu i lokalizacji,
- przeciwdziałanie pustostanom oraz skrócenie czasu ich zagospodarowania,
- efektywne zarządzanie kosztami eksploatacji i utrzymania zasobu.

3. Powiększanie i odtwarzanie zasobu mieszkaniowego:

- pozyskiwanie nowych lokali poprzez budowę, adaptację i współpracę z OTBS,
- remonty technicznie zdegradowanych lokali,

- rozwijanie zasobu mieszkań komunalnych dostosowanych do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych.

4. Kształtowanie zrównoważonej polityki czynszowej:

- ustalanie stawek czynszu adekwatnych do standardu lokali i kosztów utrzymania,
- wspieranie najemców w trudnej sytuacji przez system dodatków mieszkaniowych i ulg,
- motywowanie najemców do dbania o stan techniczny lokali.

5. Zapewnienie dostępności mieszkań dla osób i rodzin o niskich dochodach:

- wspieranie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej,
- zapewnienie lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych,
- zapobieganie bezdomności oraz wspieranie reintegracji społecznej.

6. Wzmocnienie standardów zarządzania i przejrzystości działań:

- zwiększenie skuteczności zarządzania zasobem mieszkaniowym przez jednostki miejskie,
- wdrażanie narzędzi cyfrowych do ewidencji, monitorowania i rozliczania zasobu,
- prowadzenie bieżącej analizy potrzeb i aktualizowanie działań programu.

7. Poprawa estetyki i jakości przestrzeni mieszkaniowej

- modernizacja części wspólnych budynków i otoczenia,
- poprawa dostępności do infrastruktury społecznej i rekreacyjnej,
- wspieranie działań zwiększających bezpieczeństwo i integrację mieszkańców.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Ostrołęki w latach 2026-2030

Prognoza stanu ilościowego i technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Ostrołęki stanowi podstawę planowania działań inwestycyjnych, remontowych oraz zarządczych na lata 2026-2030. Obejmuje analizę aktualnej struktury zasobu, przewidywane zmiany jego wielkości oraz ocenę stopnia zużycia technicznego budynków i lokali. Prognoza umożliwia określenie potrzeb w zakresie modernizacji, utrzymania, a także ewentualnego zwiększania lub redukowania zasobu, zapewniając racjonalne i długofalowe gospodarowanie mieszkaniem pozostającymi w dyspozycji Miasta.

2.1. Zasoby mieszkaniowe - stan ilościowy

Miejski zasób mieszkaniowy odgrywa istotną rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Ostrołęki, w szczególności osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, rodzin o niskich dochodach oraz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Zarządzanie tym zasobem wymaga nie tylko bieżącej troski o jego stan techniczny, ale także długofalowego planowania i podejmowania działań inwestycyjnych, które odpowiadają na zmieniające się potrzeby demograficzne i społeczne.

Zasób mieszkaniowy Miasta Ostrołęka stanowią 492 lokale mieszkalne według stanu na 31 sierpnia 2025 r.:

- 222 - mieszkania przeznaczone pod najem komunalny,
- 264 - mieszkania socjalne przeznaczone pod najem socjalny,
- 6 - pomieszczenia tymczasowe.

Miasto w swoim zasobie posiada 5 lokali, które mogą zostać przeznaczone do najmu z powodu złego stanu technicznego. Budynek w Przytułach Starych (3 lokale), zgodnie z decyzją Powiatowego Nadzoru Budowlanego nr 50/2016, nie nadaje się do zamieszkania, natomiast kolejne dwa lokale: jeden przy ul. Warszawskiej 25b oraz drugi przy ul. S. Żeromskiego 29, zostały przeznaczone do sprzedaży ze względu na konieczność remontów wymagających dużych nakładów finansowych.

Mieszkania będące w zasobach mieszkaniowych Miasta Ostrołęka zlokalizowane są w 71 budynkach, w tym:

- 1 budynek stanowi wyłączną własność Miasta Ostrołęki,
- 58 to budynki są własnością wspólnot mieszkaniowych, gdzie Miasto jest jednym ze współwłaścicieli,
- 11 budynków przeznaczonych na wynajem socjalny lokali stanowią wyłączną własność Miasta.

Tabela 1. Informacje o zasobie mieszkaniowym Miasta Ostrołęki

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali - m ²
I.	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych:		
1.	11 Listopada 15 mieszkania nr: 1, 9, 20, 32, 35, 39, 45.	7	275,85
2.	11 Listopada 17 mieszkania nr: 4, 15, 20, 35, 42, 47, 54, 69.	8	377,36
3.	11 Listopada 19 mieszkania nr: 15, 19, 27, 28, 38, 44, 54, 55, 59, 65.	10	494,47
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.	21	1 081,58
6.	Chętnika 3 mieszkania nr: 3, 16.	2	86,35
7.	Chętnika 5 mieszkania nr: 6, 19, 22, 27, 28.	5	176,80
8.	Chętnika 6 mieszkania nr: 5, 19, 20, 45.	4	138,12
9.	Chętnika 7 mieszkania nr: 3, 4, 5.	3	133,20
10.	Czwartaków 6 mieszkanie nr: 3.	1	51,61
11.	Dywizjonu 303 / 1 mieszkania nr: 4, 11, 22.	3	138,30

12.	Fieldorfa „Nila” 20A mieszkania nr: 6, 7.	2	107,31
13.	Fieldorfa „Nila” 24A kl. IV mieszkania nr: 33, 37, 40.	3	165,43
14.	Gocłowskiego 3 mieszkania nr: 5, 10, 16, 24a, 26.	5	203,00
15.	Gocłowskiego 7 mieszkania nr: 10, 12.	2	90,40
16.	Gocłowskiego 7A mieszkania nr: 5, 6, 7, 9, 12, 15.	6	213,40
17.	Goworowska 29 mieszkanie nr: 26.	1	60,10
18.	Goworowska 35 mieszkania nr: 12, 29.	2	119,80
19.	Hallera 16 mieszkania nr: 7, 19, 31, 35, 41, 43.	6	250,87
20.	Kilińskiego 2B mieszkania nr: 20, 25.	2	40,00
21.	Kolberga 3 mieszkania nr: 6, 9, 10, 12a, 14.	5	168,62
22.	Kolberga 4 mieszkania nr: 1, 7, 30.	3	93,38
23.	Kolberga 5 mieszkania nr: 3, 13, 14.	3	118,70
24.	Kolberga 6 mieszkanie nr: 5.	1	42,35
25.	Kościuszki 24/26 mieszkania nr: 1, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14.	8	349,17

26.	Krańcowa 1H mieszkanie nr: 9.	1	37,94
27.	Legionowa 15 mieszkania nr: 2, 3, 4, 7, 14, 16, 17.	7	328,45
28.	Łęczysk 1 mieszkanie nr: 7.	1	48,00
29.	Orzeszkowej 1 mieszkania nr: 5, 9, 23, 24, 28.	5	208,31
30.	Orzeszkowej 3 mieszkania nr: 9, 12, 21, 25, 30.	5	216,54
31.	Parkowa 8 mieszkania nr: 2, 4, 5.	3	112,90
32.	Partyzantów 2 mieszkania nr: 1, 13, 20, 21, 24, 28, 29.	7	367,04
33.	Partyzantów 6 mieszkanie nr: 1.	1	37,46
34.	Partyzantów 8 mieszkania nr: 4, 8.	2	68,37
35.	Partyzantów 14 mieszkania nr: 6, 10.	2	96,00
36.	Partyzantów 16 mieszkanie nr: 5.	1	55,25
37.	Plac Bema 7 mieszkanie nr: 8.	1	44,73
38.	Plac Bema 7A mieszkania nr: 4, 11.	2	86,17
39.	Plac Bema 12 mieszkanie nr: 2.	1	114,41

40.	Psarskiego 12 mieszkania nr: 3, 27.	2	91,00
41.	Psarskiego 14 mieszkania nr: 5, 6, 25, 26.	4	165,10
42.	Psarskiego 16 mieszkania nr: 2, 4.	2	89,80
43.	Psarskiego 18 mieszkania nr: 8, 15, 22, 27, 36, 42, 44.	7	278,25
44.	Psarskiego 20 mieszkania nr: 2, 17, 22, 26, 27, 42, 47, 58, 60, 64.	10	454,62
45.	Sienkiewicza 18 mieszkanie nr: 2.	1	57,86
46.	Sienkiewicza 24/26 mieszkania nr: 16, 21.	2	97,00
47.	Sienkiewicza 30 A mieszkania nr: 2, 38, 39.	3	169,40
48.	Szkolna 7 mieszkania nr: 5, 8.	2	88,15
49.	Traugutta 2B mieszkanie nr: 13.	1	24,30
50.	Traugutta 4 mieszkania nr: 1, 7, 10.	3	141,36
51.	Traugutta 4A mieszkania nr: 19, 22, 25, 27.	4	123,72
52.	Witosa 2A mieszkania nr: 8, 12, 14, 17, 24, 25, 26, 36, 41, 45, 57.	11	382,69
53.	Witosa 2B mieszkania nr: 3, 13, 19, 23, 35, 38, 42, 56.	8	278,32

54.	Żeromskiego 29 mieszkania nr: 3, 4 (<i>pustostan - nie nadaje się do zamieszkania</i>).	2	109,20
55.	Żeromskiego 31 mieszkanie nr: 3.	1	42,20
56.	Żeromskiego 90 mieszkania nr: 8.	1	60,54
57.	Żeromskiego 92 mieszkanie nr: 11.	1	40,40
58.	Warszawska 25B - wspólnota nie zarejestrowana mieszkanie nr: 2 (<i>pustostan - nie nadaje się do zamieszkania</i>)	1	35,70
	ŁĄCZNIE:	220 szt.	9 619,03 m²
II.	BUDYNEK MIASTA OSTROŁĘKI:	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali - m²
1.	Berka Joselewicza 2 mieszkania nr 2, 4.	2 szt.	97,00 m²
	MIESZKANIA KOMUNALNE - ŁĄCZNIE: I. Budynki Wspólnot Mieszkaniowych oraz II. Budynek Miasta Ostrołęki	222 szt.	9 716,03 m²
III.	BUDYNKI MIASTA OSTROŁĘKI Z LOKALAMI W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO:	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali - m²
1.	Kołobrzaska 18	30	795,70
2.	Koszarowa 6	39	1 580,50

3.	Księcia Mieszka I / 1	32	1 497,70
4.	Padlewskiego 51A	16	442,40
5.	Padlewskiego 51B	18	675,60
6.	Padlewskiego 51C	32	791,35
7.	Sienkiewicza 46	20	492,00
8.	Sienkiewicza 48	20	492,75
9.	Sienkiewicza 54B	24	697,70
10.	Przytuły Stare 7 <i>(nie nadaje się do zamieszkania)</i>	3	134,00
11.	Żeromskiego 29B	18	680,00
	ŁĄCZNIE:	252 szt.	8 279,70 m²
IV.	LOKALE W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH:	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia użytkowa - m²
1.	Aleja Wojska Polskiego 42 lokale nr: 4, 7, 14, 18, 20, 28, 31, 33, 34.	9	432,45
2.	Czwartaków 6 lokal nr: 7.	1	53,00
3.	Czwartaków 8 lokal nr: 3.	1	70,00
4.	Żeromskiego 31 lokal nr: 1	1	33,70
	ŁĄCZNIE:	12 szt.	589,15 m²

	MIESZKANIA SOCJALNE - ŁĄCZNIE: III. Budynki Miasta Ostrołęki z lokalami w ramach najmu socjalnego oraz IV. Lokale w ramach najmu socjalnego w budynkach wspólnot mieszkaniowych	264 szt.	8 868,85 m ²
V.	POMIESZCZENIA TYMCZASOWE:	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia użytkowa - m ²
1.	Sienkiewicza 54B mieszkania nr: 15A, 16A, 17A, 18A.	4	83,82
2.	Aleja Wojska Polskiego 42 mieszkania nr: 22, 24.	2	46,39
	ŁĄCZNIE:	6 szt.	130,21 m ²

Źródło:

Dane Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

2.2. Zasoby mieszkaniowe - stan techniczny

Wyposażenie techniczne lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Ostrołęka posiada udziały, jest w większości kompletne i obejmuje dostęp do centralnego ogrzewania, ciepłej zimnej wody oraz kanalizacji. Różnice dotyczą głównie podłączenia do sieci gazowej w niektórych budynkach.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wyposażenia technicznego lokali.

Tabela 2. Informacje o wyposażeniu technicznym lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku wspólnot mieszkaniowych	Wyposażenie lokali					
		c.o.	c.w.	woda	kanaliza- cja	gaz	łazienka i WC
1.	11 Listopada 15	+	+	+	+	+	+
2.	11 Listopada 17	+	+	+	+	+	+
3.	11 Listopada 19	+	+	+	+	+	+
4.	Al. Wojska Polskiego 24	+	+	+	+	-	+
5.	Al. Wojska Polskiego 42	+	+	+	+	-	+
6.	Chętnika 3	+	+	+	+	+	+
7.	Chętnika 5	+	+	+	+	+	+
8.	Chętnika 6	+	+	+	+	+	+
9.	Chętnika 7	+	+	+	+	+	+
10.	Czwartaków 6	+	-	+	+	-	+
11.	Czwartaków 8	+	-	+	+	-	+
12.	Dywizjonu 303 / 1	+	+	+	+	-	+
13.	Fieldorfa „Nila” 20A	+	+	+	+	+	+
14.	Fieldorfa „Nila” 24A	+	+	+	+	+	+
15.	Gocłowskiego 3	+	+	+	+	+	+
16.	Gocłowskiego 7	+	+	+	+	+	+
17.	Gocłowskiego 7A	+	+	+	+	+	+
18.	Goworowska 29 (administracja zlecona)	+	+	+	+	+	+

19.	Goworowska 35	+	+	+	+	+	+
20.	Hallera 16	+	+	+	+	+	+
21.	Kilińskiego 2B	+	+	+	+	-	+
22.	Kolberga 3	+	+	+	+	+	+
23.	Kolberga 4	+	+	+	+	+	+
24.	Kolberga 5	+	+	+	+	+	+
25.	Kolberga 6	+	+	+	+	+	+
26.	Kościuszki 24/26	+	+	+	+	-	+
27.	Krańcowa 1H	+	+	+	+	-	+
28.	Legionowa 15	+	+	+	+	-	+
29.	Łęczysk 1	+	+	+	+	+	+
30.	Orzeszkowej 1	+	+	+	+	+	+
31.	Orzeszkowej 3	+	+	+	+	-	+
32.	Parkowa 8	+	+	+	+	+	+
33.	Partyzantów 2	+	+	+	+	-	+
34.	Partyzantów 6	+	+	+	+	-	+
35.	Partyzantów 8	+	+	+	+	-	+
36.	Partyzantów 14	+	+	+	+	-	+
37.	Partyzantów 16	+	+	+	+	-	+
38.	Plac Bema 7	+	+	+	+	-	+
39.	Plac Bema 7A	+	+	+	+	-	+
40.	Plac Bema 12	+	-	+	+	-	+

41.	Psarskiego 12 (administracja zlecona)	+	+	+	+	+	+
42.	Psarskiego 14 (administracja zlecona)	+	+	+	+	+	+
43.	Psarskiego 16	+	+	+	+	+	+
44.	Psarskiego 18 (administracja zlecona)	+	+	+	+	+	+
45.	Psarskiego 20	+	+	+	+	+	+
46.	Sienkiewicza 18	+	+	+	+	+	+
47.	Sienkiewicza 24/26 (administracja zlecona)	+	+	+	+	+	+
48.	Sienkiewicza 30 A	+	+	+	+	+	+
49.	Szkolna 7	+	+	+	+	+	+
50.	Traugutta 2B	+	+	+	+	+	+
51.	Traugutta 4	+	+	+	+	+	+
52.	Traugutta 4A	+	+	+	+	+	+
53.	Witosa 2A	+	+	+	+	+	+
54.	Witosa 2B	+	+	+	+	+	+
55.	Żeromskiego 29 (administracja zlecona)	+	+	+	+	-	+
56.	Żeromskiego 31	-	-	+	+	-	-
57.	Żeromskiego 90 „Kolejarz”	+	+	+	+	-	+
58.	Żeromskiego 92 (administracja zlecona)	+	+	+	+	-	+
59.	Warszawska 25B	-	-	+	-	-	-

Źródło: Dane Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Uwagi:

- Partyzantów 2 - w lokalu nr 20 brak instalacji c.w.,
- Warszawska 25B - jest wspólnotą nie zarejestrowaną,
- administracja zlecona - oznacza budynki administrowane przez inne spółdzielnie mieszkaniowe.

Wyposażenie lokali w budynkach przeznaczonych do najmu socjalnego lokali ma charakter podstawowy i różni się w zakresie dostępu do ciepłej wody, ogrzewania oraz sanitariatów. Poniższa tabela przedstawia zestawienie wyposażenia technicznego tych budynków.

Tabela 3. Informacja o wyposażeniu technicznym w budynkach przeznaczonych do najmu socjalnego lokali

Wyposażenie techniczne lokali w budynkach Miasta Ostrołęki:							
Lp.	Adres budynku	Wyposażenie lokali					
		c.o.	c.w.	woda	kanalizacja	gaz	łazienka i WC
	BUDYNKI SOCJALNE						
1.	Kołobrzaska 18	-	-	+	+	-	+
2.	Koszarowa 6	+	+	+	+	-	+
3.	Księcia Mieszka I / 1	+	+	+	+	-	+
4.	Padlewskiego 51A	-	-	+	+	-	+
5.	Padlewskiego 51B	-	-	+	+	-	+
6.	Padlewskiego 51C	-	-	+	+	-	+
7.	Sienkiewicza 46	-	-	+	+	-	tylko WC lok.: 3, 6, 16
8.	Sienkiewicza 48	-	-	+	+	-	tylko WC lok.: 3, 4, 10
9.	Sienkiewicza 54B	+	+	+	+	-	+

10.	Żeromskiego 29B	+	+	+	+	-	+
11.	Przytuły Stare 7	-	-	-	-	-	-

Źródło:

Dane Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Tabela 4. Informacja o wyposażeniu technicznym w budynkach komunalnych

Lp.	BUDYNKI KOMUNALNE	c.o.	c.w.	woda	kanalizacja	gaz	łazienka i WC
1	Berka Joselewicza 2	+	+	+	+	-	+

Źródło:

Dane Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Tabela 5. Informacja o wyposażeniu technicznym w wyodrębnionych lokalach socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

WYODRĘBNIONE LOKALE SOCJALNE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH							
Lp.	Adres budynku	c.o.	c.w.	woda	kanalizacja	gaz	łazienka i WC
1.	Żeromskiego 31 mieszkanie nr: 1.	-	-	+	+	-	-
2.	Al. Wojska Polskiego 42 mieszkania nr: 4, 7, 14, 18, 20, 28, 31, 33, 34.	+	+	+	+	-	+
3.	Czwartaków 8 mieszkanie nr: 3.	+	-	+	+	-	+
4.	Czwartaków 6 mieszkanie nr: 7.	+	-	+	+	-	+

Źródło: Dane Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Tabela 6. Informacja o wyposażeniu technicznym w pomieszczeniach tymczasowych

Lp.	POMIESZCZENIA TYMCZASOWE	c.o.	c.w.	woda	kanalizacja	gaz	łazienka i WC
1.	Sienkiewicza 54B	-	-	+	+	-	+
2.	Al. Wojska Polskiego 42	+	+	+	+	-	+

Źródło:

Dane Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Uwagi:

- *Pomieszczenia tymczasowe w budynku przy ul. Sienkiewicza 54B mają ciepłą wodę z termy elektrycznej.*

- *W 6 lokalach w budynkach przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 są łazienki tj.:*

Sienkiewicza 46 m.: 3, 6, 16,

Sienkiewicza 48 m.: 3, 4, 10.

Natomiast mieszkańcy pozostałych lokali korzystają z kabin WC znajdujących się w wydzielonej części korytarza na parterze i piętrze budynku.

Miasto Ostrołęka dysponuje obecnie sześcioma pomieszczeniami tymczasowymi, które zostały wyodrębnione z zasobu mieszkaniowego zgodnie z Zarządzeniem Nr 276/2017 z dnia 14 września 2017 r. oraz Zarządzeniem Nr 165/2025 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 26 maja 2025 r.

Spośród tych lokali cztery zlokalizowane są w budynku socjalnym przy ul. Sienkiewicza 54B:

- lokal nr 15a – 21,30 m²,
- lokal nr 16a – 20,82 m²,
- lokal nr 17a – 20,82 m²,
- lokal nr 18a – 20,90 m².

Pozostałe dwa pomieszczenia znajdują się w budynku przy Al. Wojska Polskiego 42, należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej, w której Miasto jest jednym ze współwłaścicieli:

- lokal nr 22 – 21,27 m²,
- lokal nr 24 – 25,12 m².

Łączna powierzchnia pomieszczeń tymczasowych wynosi 130,21 m². Pomieszczenia tymczasowe przeznaczone są do zaspokajania minimalnych potrzeb mieszkaniowych osób, które zostały zobowiązane do opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu, a którym gmina zobowiązana jest zapewnić tymczasowe miejsce pobytu. Są to lokale o niższym standardzie, z ograniczonym wyposażeniem, przeznaczone do krótkoterminowego użytkowania najczęściej w sytuacjach kryzysowych lub wynikających z wyroków sądowych dotyczących eksmisji. Celem zapewnienia takich pomieszczeń jest realizacja obowiązku ustawowego gminy w zakresie ochrony lokatorów oraz przeciwdziałanie bezdomności poprzez zagwarantowanie minimum bytowego do czasu rozwiązania sytuacji mieszkaniowej danej osoby lub rodziny.

2.3. Inwestycje w rozwój zasobu mieszkaniowego

W latach 2026-2030 Miasto Ostrołęka planuje realizację inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przeznaczonego na wynajem. Inwestycja zostanie zlokalizowana na osiedlu Wojciechowice na działce ewidencyjnej nr 30112/15 i obejmie budowę jednego budynku o łącznej powierzchni użytkowej 2 274,54 m² oraz powierzchni piwnic wynoszącej 541,24 m². Powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 1 912,20 m². W budynku zaprojektowano czterdzieści lokali mieszkalnych, w tym osiem lokali jednopokojowych, siedemnaście lokali dwupokojowych oraz piętnaście lokali trzypokojowych. Lokale zostaną oddane w standardzie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie przy umiarkowanym poziomie czynszu. W ramach inwestycji przewidziano wykonanie infrastruktury towarzyszącej, obejmującej miejsca parkingowe, tereny zielone, plac zabaw oraz pomieszczenia gospodarcze. Planowany termin zakończenia inwestycji i oddania budynku do użytkowania planowany jest na drugi kwartał 2028 roku. Finansowanie inwestycji planowane jest głównie ze środków Krajowego Planu Odbudowy, przy uzupełniającym udziale środków własnych Miasta Ostrołęki oraz ewentualnych innych źródeł zewnętrznych.

Na dzień sporządzania niniejszego dokumentu szacunkowy koszt inwestycji nie został jeszcze określony. Po zakończeniu budowy zasób mieszkaniowy Miasta Ostrołęki zwiększy się o czterdzieści lokali mieszkalnych, które zostaną włączone do miejskiego zasobu mieszkaniowego i przeznaczone na wynajem dla czterdziestu rodzin. Jednocześnie przewiduje się, że liczba lokali w zasobie będzie w kolejnych latach ulegała niewielkim zmianom w wyniku sprzedaży części mieszkań komunalnych.

Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki w latach 2026 -2030 obejmuje analizę przewidywanych zmian w liczbie, strukturze oraz stanie technicznym lokali komunalnych. Uwzględnia się zarówno działania skutkujące zwiększeniem liczby lokali, jak i te powodujące zmniejszenie zasobu w wyniku sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki w okresie objętym Programem będzie ulegała zmianom w związku z planowaną budową nowego budynku wielorodzinnego oraz kontynuacją sprzedaży lokali komunalnych. Sprzedaż lokali prowadzona będzie w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym określone w Uchwale Nr 499/LXIII/2010 Rady Miasta z dnia 25 lutego 2010 r., w szczególności z uwzględnieniem prawa pierwszeństwa nabycia przysługującego najemcom. Jednocześnie miasto będzie podejmowało działania mające na celu zwiększenie zasobu poprzez nowe inwestycje mieszkaniowe oraz utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego istniejących budynków.

Równolegle z działaniami inwestycyjnymi Miasto Ostrołęka będzie kontynuowało prace remontowe, modernizacyjne i termomodernizacyjne w istniejących budynkach, w celu utrzymania ich odpowiedniego stanu technicznego oraz dostosowania do aktualnych standardów użytkowych. W efekcie planowanych działań przewiduje się, że liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki w latach 2026-2030 utrzyma się na zbliżonym poziomie z wahaniami wynikającymi z jednoczesnego prowadzenia sprzedaży lokali i realizacji nowej inwestycji. Prognozowane zmiany wpłyną na stopniową poprawę standardu technicznego zasobu oraz na lepsze dopasowanie jego struktury do potrzeb mieszkańców. Uwzględniając planowaną inwestycję oraz obecne tendencje demograficzne i ekonomiczne, przewiduje się:

- stopniowe powiększanie zasobu mieszkaniowego o nowe lokale w latach 2026-2030,
- wzrost liczby mieszkań komunalnych na wynajem,
- kontynuację działań remontowych i modernizacyjnych w istniejących budynkach,
- dostosowanie polityki mieszkaniowej do zmieniających się potrzeb demograficznych, ze szczególnym uwzględnieniem rodzin wielodzietnych, osób samotnych oraz seniorów.

Poniższa tabela przedstawia prognozowaną liczbę lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Ostrołęki w latach 2026-2030, z uwzględnieniem planowanych inwestycji oraz sprzedaży lokali.

Tabela 7. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030

Lp.	Nazwa	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Lokale komunalne	214	207	200	193	187
2.	Lokale w ramach najmu socjalnego	264	264	264	264	264
3.	Pomieszczenia tymczasowe	6	6	6	6	6
4.	Lokale (w ramach nowej inwestycji)	-	-	40	40	40
	Razem	484	477	510	503	497

Źródło:

Urząd Miasta Ostrołęki – prognoza na podstawie danych o ilości sprzedanych mieszkań w poprzednich latach.

Przewidywane działania inwestycyjne oraz stopniowa poprawa standardu istniejących lokali pozwolą na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta Ostrołęki na poziomie odpowiadającym potrzebom mieszkańców. Prognozowane zmiany obejmują zarówno zwiększenia liczby lokali dzięki realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej, jak i podwyższanie jakości użytkowej istniejących budynków, co wpłynie na lepsze dostosowanie zasobu do struktury demograficznej wspólnoty samorządowej. Spadek liczby lokali komunalnych w kolejnych latach wynika głównie z kontynuowanej sprzedaży mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców.

Rozdział 3

Potrzeby mieszkaniowe oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wspólnoty samorządowej

Rozpoznanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej stanowi kluczowy element planowania rozwoju i utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta. Analiza ta pozwala określić zarówno skalę zapotrzebowania na lokale komunalne i socjalne, jak i potrzeby wynikające ze stanu technicznego istniejących budynków. W oparciu o te dane opracowuje się plan remontów

i modernizacji, którego celem jest zapewnienie właściwego standardu zamieszkania, bezpieczeństwa użytkowania oraz efektywnego wykorzystania zasobu. Plan ten umożliwia racjonalne rozłożenie działań w czasie oraz dostosowanie nakładów finansowych do rzeczywistych potrzeb mieszkańców i możliwości budżetowych Miasta.

3.1. Potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej

Zapewnienie mieszkańcom Ostrołęki godnych i bezpiecznych warunków mieszkaniowych jest jednym z priorytetowych zadań samorządu lokalnego. Odpowiedzialność ta wynika zarówno z ustawowych obowiązków gminy, jak i z troski o dobro wspólnoty samorządowej. Prawidłowo prowadzona polityka mieszkaniowa wpływa nie tylko na jakość życia mieszkańców, ale także na rozwój gospodarczy, integrację społeczną i przeciwdziałanie wykluczeniu. Wobec zachodzących zmian demograficznych i społecznych Miasto stoi przed wyzwaniem sprostania rosnącym i zróżnicowanym potrzebom mieszkaniowym. Według danych z Raportu o stanie Miasta Ostrołęki za 2024 rok populacja miasta wynosi 48 157 mieszkańców i wykazuje tendencję spadkową. Mimo malejącej liczby ludności, zapotrzebowanie na mieszkania pozostaje wysokie, co wiąże się m.in. ze zmianami stylu życia, wzrostem odsetka osób starszych w społeczeństwie oraz rosnącymi oczekiwaniami wobec standardu mieszkań. Wsparcia w tym zakresie oczekują szczególnie: osoby i rodziny o niskich dochodach, osoby starsze i samotne, mieszkańcy z niepełnosprawnościami, młode rodziny rozpoczynające samodzielne życie oraz osoby zagrożone wykluczeniem społecznym i bezdomnością.

Polityka mieszkaniowa Miasta Ostrołęki obejmuje różne elementy składające się na zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych wspólnocie samorządowej. Kluczowym aspektem polityki mieszkaniowej pozostaje zapewnienie mieszkańcom narzędzi finansowych i społecznych, które pozwolą na uniknięcie sytuacji kryzysowych. W związku z tym Miasto Ostrołęka prowadzi umiarkowaną politykę czynszową, uwzględniającą możliwości finansowe mieszkańców.

Kolejnym rozwiązaniem jest możliwość dokonywania zamiany lokali w zależności od sytuacji rodzinnej i zdrowotnej najemców, co pozwala lepiej dostosować zasób do zmieniających się potrzeb. Szczególnie ważnym obszarem polityki mieszkaniowej jest wsparcie osób zagrożonych ubóstwem. W tym zakresie Miasto przyznaje dodatki mieszkaniowe oraz zapewnia świadczenia w ramach systemu pomocy społecznej, które pomagają w opłatach mieszkaniowych i w wielu przypadkach wspierają rodziny i osoby samotne w utrzymaniu mieszkania. Równolegle prowadzone są działania

społeczne mające na celu zapobieganie bezdomności. Obejmują one m.in. zapewnianie lokali socjalnych i tymczasowych, wsparcie osób zagrożonych eksmisją, a także współpracę z organizacjami pozarządowymi. Dzięki temu możliwe jest nie tylko reagowanie na kryzysy, ale również zapobieganie im poprzez programy reintegracyjne, które pomagają osobom wykluczonym powrócić do samodzielnego życia. W perspektywie kolejnych lat Miasto Ostrołęka zamierza rozwijać dotychczasową politykę mieszkaniową w oparciu o 3 filary: rozwoju nowego zasobu, modernizacji istniejących lokali, wsparciu społecznym mieszkańców.

W najbliższych latach planowana jest budowa 1 nowego budynku przeznaczonego na wynajem komunalny. Inwestycja ta, współfinansowana ze środków Krajowego Planu Odbudowy, ma stanowić odpowiedź na najbardziej palące potrzeby mieszkaniowe rodzin wielodzietnych, osób samotnych oraz gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Ważnym elementem polityki mieszkaniowej pozostaje współpraca z Ostrołęckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego. Towarzystwo to oferuje mieszkania na wynajem z wniesieniem wkładu partycypacyjnego, co stanowi atrakcyjną alternatywę dla osób, które nie kwalifikują się do otrzymania lokalu komunalnego, ale jednocześnie nie posiadają zdolności kredytowej, aby zakupić mieszkanie na rynku wtórnym. Dzięki OTBS Miasto Ostrołęka może poszerzać swoją ofertę mieszkaniową i odpowiadać na potrzeby rodzin o średnich dochodach, co pozytywnie wpływa na stabilność w zaspokajaniu zróżnicowanych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Analiza potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej stanowi podstawę dla wyznaczania kierunków rozwoju polityki mieszkaniowej Miasta Ostrołęki. Pozwala ona lepiej zrozumieć potrzeby mieszkańców, zarówno pod względem liczby, jak i standardu dostępnych lokali. Dzięki temu Miasto może podejmować decyzje inwestycyjne w sposób bardziej świadomy i skoordynowany. Regularne monitorowanie sytuacji mieszkaniowej umożliwia także przewidywanie przyszłych trendów i reagowanie na zmieniające się warunki społeczne i demograficzne. Analiza ta jest jednym z fundamentów efektywnej polityki mieszkaniowej, zapewniającej mieszkańcom stabilne i komfortowe warunki życia.

3.2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

Obecny zasób mieszkaniowy Miasta Ostrołęka obejmuje zarówno mieszkania komunalne, jak i lokale przeznaczone na wynajem socjalny. Są one systematycznie remontowane i modernizowane, jednak wciąż wymagają dalszych nakładów finansowych i technicznych.

Część budynków jest w złym stanie technicznym, co wymaga kompleksowych działań w zakresie termomodernizacji, wymiany instalacji oraz poprawy bezpieczeństwa użytkowania. Miasto systematycznie modernizuje istniejący zasób. Prowadzone prace obejmują poprawę stanu technicznego mieszkań, podnoszenie standardów energetycznych budynków, a także dostosowywanie lokali do potrzeb osób starszych.

Poniższa tabela przedstawia planowane działania związane z poprawą stanu technicznego budynków mieszkaniowych w latach 2026 - 2030, obejmujące zakres robót oraz szacowane nakłady finansowe.

Tabela 8. Prognozowana poprawa stanu technicznego budynków w latach 2026-2030:

Lp.	Nazwa	2026	2027	2028	2029	2030
1.	ul. Kościuszki 21	remont elewacji 120 000 zł				---
2.	ul. Kościuszki 24-26	wykonanie hydroizolacji 45 000 zł	remont kanalizacji sanitarnej 85 000 zł			---
3.	ul. Kołobrzeska 15	remont dachu 20 000 zł		przebudowa instalacji wodociąg. i c.o 80 000 zł		remont chodników i dróg wewnętrznych 120 000 zł
4.	ul. Kołobrzeska 18			remont klatki schodowej 50 000 zł		
5.	ul. Koszarowa 6		remont klatek schodowych oraz chodników 110 000 zł	wykonanie osłony śmietnikowej 30 000 zł		
6.	ul. Padlewskiego 51c		remont piwnic i klatki schodowej po pożarze 110 000 zł			

7.	ul. Żeromskiego 51 b					wykonanie odwodnienia budynku 110 000 zł
8.	ul. Berka Joselewicza 2				generalny remont wraz z docieple- niem 900 000 zł	
9.	ul. Z. Padlewskiego 51 A,B,C			wykonanie placu zabaw, remont chodni- ków i dróg wewnę- trznych 180 000 zł		
	Razem	185 000 zł	305 000 zł	340 000 zł	950 000 zł	230 000 zł

Źródło:

Dane Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Rozdział 4

Pozostałe narzędzia realizacji polityki mieszkaniowej Miasta Ostrołęki w latach 2026-2030

Realizacja polityki mieszkaniowej opiera się również na innych narzędziach, w tym:

- sprzedaży lokali miejskich,
- określaniu zasad wysokości czynszu,
- zarządzania mieszkaniowym zasobem.

Mieszkaniowy zasób Miasta Ostrołęki obejmuje lokale mieszkalne zarówno w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta, jak i w budynkach, w których Miasto posiada udział w ramach

wspólnot mieszkaniowych. Zarządzanie tym zasobem wymaga odpowiedniego planowania strategicznego i przestrzegania obowiązujących przepisów prawnych, w tym ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4.1. Sprzedaż lokali miejskich

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się zgodnie z przepisami tej ustawy oraz przy zachowaniu zasad transparentności i równego traktowania najemców. Proces sprzedaży lokali miejskich ma na celu nie tylko umożliwienie mieszkańcom nabycia własnego mieszkania, ale również racjonalizację kosztów związanych z administrowaniem zasobem mieszkaniowym. Każdy lokal, który zostaje sprzedany, przenosi część odpowiedzialności za utrzymanie techniczne na nowego właściciela, co pozwala Miastu skoncentrować środki finansowe na modernizacji i utrzymaniu pozostałych budynków. W ten sposób proces sprzedaży staje się istotnym elementem kompleksowej polityki mieszkaniowej.

Miasto Ostrołęka stosuje system bonifikat przy sprzedaży lokali określony w Uchwale Nr 499/LXIII/2010 Rady Miasta z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki. Bonifikaty mają na celu wsparcie najemców w nabyciu lokali mieszkalnych i zachęcenie ich do korzystania z prawa pierwokupu.

- 50% ceny nieruchomości – dla najemców, których umowa najmu obowiązuje krócej niż 5 lat do dnia złożenia wniosku.
- 70% ceny nieruchomości – dla najemców, których umowa najmu obowiązuje powyżej 5 lat.

Procedura wykupu obejmuje złożenie wniosku przez najemcę, wycenę lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, sporządzenie stosownych zarządzeń oraz upublicznienie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, co zapewnia przejrzystość i uczciwość całego postępowania.

Analiza sprzedaży lokali w latach 2023 - 2025 wykazała utrzymujący się spadek wykupu mieszkań przez dotychczasowych najemców. Przyczyną tego trendu są m.in. ograniczone zainteresowanie mieszkańców, naturalne uwarunkowania demograficzne, zmiany w strukturze rodzin oraz czynniki ekonomiczne wpływające na decyzje zakupowe. Stopniowa sprzedaż lokali sprzyja także kształtowaniu rynku mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu, umożliwiając jednocześnie koncentrację inwestycji Miasta w budynkach wymagających pilnych modernizacji.

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży oraz trendów rynkowych, przewiduje się, że w latach 2026-2030 zostanie sprzedanych około 35 lokali mieszkalnych. Przewidywana liczba mieszkań do sprzedaży w poszczególnych latach przedstawia się w tabeli poniżej:

Tabela 9. Prognoza sprzedaży mieszkań w latach 2026-2030

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Przewidywana liczba mieszkań do sprzedaży	8	7	7	7	6

Źródło:

Urząd Miasta Ostrołęki – prognoza na podstawie danych o ilości sprzedanych mieszkań w poprzednich latach.

Prognoza uwzględnia zarówno czynniki demograficzne i ekonomiczne, jak i uwarunkowania lokalnego rynku nieruchomości. Tempo sprzedaży będzie sukcesywnie maleć, co wynika z ograniczonej liczby najemców uprawnionych do wykupu oraz naturalnego zmniejszania się zasobu dostępnego do sprzedaży. Realizacja tego planu pozwoli na stopniową redukcję zasobu mieszkań zarządzanych bezpośrednio przez Miasto, co przyczyni się do stabilizacji kosztów utrzymania budynków i poprawy jakości zarządzania. Dzięki temu Miasto będzie mogło lepiej dostosowywać swoje działania do zmieniających się potrzeb mieszkańców, tworząc jednocześnie przejrzystą i odpowiedzialną politykę sprzedaży lokali mieszkalnych. Dodatkowo, sukcesywna sprzedaż lokali wspiera procesy integracyjne w społeczności lokalnej, dając możliwość najemcom stania się pełnoprawnymi właścicielami mieszkań, co sprzyja poczuciu bezpieczeństwa, stabilizacji rodzin oraz planowaniu długoterminowego życia w Ostrołęce.

4.2. Zasady określania wysokości czynszu

Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki ustalana jest na podstawie Zarządzenia Nr 428/2024 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 23 grudnia 2024 r. i wynosi 4,80 zł/m². Na kwotę tę składają się:

2,10 zł/m² – koszty utrzymania technicznego budynku,

2,70 zł/m² – pozostałe elementy czynszu określone w przepisach prawa.

Wysokość bazowej stawki czynszu ulega zmianie w zależności od standardu i wyposażenia lokalu mieszkalnego tj.:

- wyposażenie lokalu w w.c. podwyższa czynsz o 25%,
- posiadanie łazienki podwyższa czynsz o 25%,
- instalacja ciepłej wody użytkowej powoduje wzrost czynszu o 30%,
- instalacja gazowa skutkuje zwiększeniem czynszu o 30%.

W przypadku kumulacji tych elementów każda podwyżka naliczana jest oddzielnie, odzwierciedlając realną wartość użytkową i komfort mieszkania w danym lokalu.

Miasto przewiduje możliwość stosowania obniżek czynszu dla lokali o niższym standardzie, co ma na celu rekompensatę mieszkańcom niedogodności wynikających z warunków technicznych lub lokalizacyjnych mieszkań. Sytuacje powodujące obniżkę:

- ciemna kuchnia – obniżka czynszu o 5%,
- lokal na poddaszu – obniżka czynszu o 10%,
- lokale na Osiedlu Wojciechowice – obniżka czynszu o 5%.

Takie rozwiązania pozwalają zachować równowagę między możliwościami finansowymi najemców, a koniecznością utrzymania zasobu w dobrym stanie technicznym. Wysokość stawek czynszów podlega regularnej analizie i aktualizacji, uwzględniającej:

- zmiany kosztów utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego,
- sytuację ekonomiczną mieszkańców,
- potrzeby społeczne i charakterystykę lokalnego rynku mieszkaniowego.

Decyzje o zmianie stawek podejmowane są przez Prezydenta Miasta w drodze zarządzenia i każdorazowo poprzedzone analizą wpływu zmian na sytuację lokatorów. Dzięki temu polityka czynszowa pozostaje elastyczna, a jednocześnie przewidywalna dla mieszkańców.

Polityka czynszowa Miasta Ostrołęki uwzględnia także potrzeby osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej poprzez możliwość stosowania czynszu socjalnego. Stosowanie takich mechanizmów pozwala gminie wspierać osoby i rodziny zagrożone wykluczeniem społecznym, umożliwiając im pozostanie w posiadanych lokalach przy ograniczonym obciążeniu finansowym. W ten sposób polityka czynszowa Miasta Ostrołęki staje się spójnym narzędziem zarządzania mieszkaniem, które łączy aspekty finansowe, techniczne oraz społeczne, tworząc kompleksową strategię wspierającą mieszkańców i efektywne gospodarowanie zasobem.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

Skuteczne zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta wymaga jasno określonych zasad organizacyjnych, finansowych i technicznych, które zapewnią prawidłowe utrzymanie lokali oraz ich racjonalne wykorzystanie. W niniejszym rozdziale przedstawiono model zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi, w tym zadania podmiotów odpowiedzialnych za administrowanie, utrzymanie techniczne i obsługę najemców. Określono także źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026–2030, obejmujące zarówno środki własne Miasta, wpływy z czynszów, jak i możliwe zewnętrzne formy wsparcia. Rozdział stanowi podstawę dla zapewnienia stabilności finansowej i funkcjonalnej zasobu oraz dla planowania długofalowych działań modernizacyjnych i eksploatacyjnych.

5.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki, obejmującym lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe oraz pomieszczenia tymczasowe, realizowane jest w sposób kompleksowy, planowy i ciągły przez Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., którego jedynym właścicielem jest Miasto. Powierzenie zadań odbywa się na podstawie umowy wykonawczej ZSS.7031.5.2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. zawartej pomiędzy Miastem Ostrołęka a Ostrołęckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., zgodnej z przepisami ustaw regulujących gospodarkę mieszkaniową oraz gospodarowanie nieruchomościami, a także z prawem unijnym. OTBS, jako podmiot wewnętrzny Miasta, realizuje usługi publiczne bezpośrednio, z zachowaniem zasad legalności, gospodarności, celowości i rzetelności, przy pełnym nadzorze właścicielskim Miasta.

Z uwagi na występowanie w mieszkaniowym zasobie lokali wchodzących w skład nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe, dopuszcza się zarządzanie tymi wspólnotami przez inne uprawnione osoby fizyczne lub prawne w celu zapewnienia sprawnego zarządzania lokalami. W odniesieniu do lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, OTBS reprezentuje Miasto jako właściciela, realizuje zobowiązania finansowe, uczestniczy w podejmowaniu uchwał i prowadzi ewidencję księgową. Obsługa najemców obejmuje:

zawieranie i rozwiązywanie umów, naliczanie i pobieranie czynszów oraz opłat, prowadzenie windy-
kacji, rozliczanie mediów, przekazywanie i odbiór lokali oraz zabezpieczanie pustostanów.

Sposób zarządzania opiera się na wykonywaniu przez OTBS wszystkich czynności
niezbędnych do prawidłowego utrzymania budynków i lokali. Zakres czynności zarządczych
obejmuje:

- utrzymanie należytego stanu nieruchomości i budynków na nich usytuowanych,
- utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń wspólnego użytku
oraz terenów przyległych do budynków,
- bieżące załatwianie spraw mieszkańców wynikających z umów najmu,
- monitorowanie powierzonego zasobu mieszkań pod względem stanu technicznego
i użytkowego,
- przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków,
- administrowanie powierzonym zasobem mieszkań na wynajem, w tym zawieranie
i aneksowanie umów w imieniu Miasta oraz wydawanie lokali najemcom i ich odbiór
po ustaniu stosunku najmu,
- zapewnienia dostaw mediów,
- pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali, w tym opłat za media
i usługi eksploatacyjne,
- prowadzenie windykacji zaległości z tytułu najmu lokali,
- prowadzenie dokumentacji technicznej budynków i ewidencji zasobu lokalowego
wraz z danymi najemców oraz przeprowadzania kontroli i przeglądów,
- zawieranie umów w imieniu Miasta na potrzeby zarządzanych nieruchomości dotyczące
dostaw mediów, ubezpieczenia nieruchomości oraz weryfikacja faktur i rozliczeń
z najemcami.

Zasady zarządzania zasobem opierają się na następujących czynnikach: zapewnienie efektyw-
ności ekonomicznej, utrzymanie zasobu w stanie umożliwiającym jego długoterminowe użytkowanie,
ochrona wartości technicznej budynków, dbałość o estetykę otoczenia, przestrzeganie przepisów
prawa oraz sprawna obsługa najemców.

Czynności zarządzania Spółka wykonuje w imieniu własnym, ale na rachunek Miasta Ostrołęki. Spółka jest upoważniona do pobierania od najemców lokali należności z tytułu czynszu i innych opłat obejmujących w szczególności:

- czynsze i inne opłaty z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- opłaty za dostawę ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków,
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- opłaty za dostawę energii cieplnej,
- inne opłaty związane z eksploatacją budynków i lokali wynikające z obowiązujących przepisów.

Nie przewiduje się zmiany w zakresie administrowania nieruchomościami Miasta Ostrołęki w kolejnych latach, przy jednoczesnym zachowaniu spójności polityki czynszowej i nadzoru nad zarządcą. Nie przewiduje się zmian w obowiązującym modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem. Wynika to z oceny obecnego systemu jako efektywnego, zapewniającego właściwe utrzymanie nieruchomości, przejrzystość rozliczeń finansowych oraz wysoką jakość obsługi mieszkańców. W kolejnych latach planuje się utrzymanie dotychczasowej formy współpracy z OTBS, z możliwością bieżącego doskonalenia procesów technicznych i administracyjnych w ramach obowiązujących rozwiązań.

5.2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi odbywa się poprzez planowanie i realizację zadań w oparciu o roczne plany finansowe, kontrolowanie kosztów eksploatacji oraz stałe monitorowanie jakości wykonywanych usług.

Finansowanie realizacji powierzonych zadań odbywa się w formie rekompensaty pokrywającej wszystkie niezbędne koszty oraz zapewniającej rozsądny zysk liczony jako stopa zwrotu kapitału w wysokości 6 %. Podstawą wyliczenia rozsądnego zysku są koszty całkowite pomniejszone o koszty dostawy mediów do lokali najemców Miasta oraz koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji. Rekompensata przekazywana jest w transzach miesięcznych, zgodnie z harmonogramem ustalonym w rocznym planie finansowym Spółki, a jej rozliczenia dokonywane są dwa razy w roku. Miasto zachowuje pełne uprawnienia kontrolne, w tym prawo wglądu do dokumentów, wydawania zaleceń oraz stosowania kar umownych w przypadku nienależytego wykonywania zadań.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Ostrołęki w latach 2026-2030 będą:

- przychody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne wpływy od najemców za dostawę mediów do lokali,
- środki budżetu Miasta,
- środki finansowe Unii Europejskiej,
- fundusze krajowe oraz inne możliwe do pozyskania środki zewnętrzne przeznaczone na modernizację, remonty i rozwój zasobu mieszkaniowego.

Połączenie finansowania z czynszów, budżetu Miasta oraz środków zewnętrznych zapewni stabilność gospodarki mieszkaniowej oraz umożliwi systematyczne podnoszenie standardu technicznego zasobu komunalnego i socjalnego.

Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych i socjalnych pokrywane będą z czynszów płaconych przez najemców oraz z dochodów budżetu Miasta. OTBS, działając w imieniu Miasta, przekazuje na rachunki wspólnot mieszkaniowych należności odpowiadające udziałowi Miasta w powierzchni użytkowej, zgodnie z uchwalonymi zaliczkami i opłatami na koszty wspólne oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty.

Poniższa tabela przedstawia przewidywane wpływy z czynszu w kolejnych latach.

Tabela 10. Plan wpływów z czynszu w latach 2026-2030

Lp.	Wpływy/koszty roczne [zł]	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Przychody z tytułu czynszu	1 268 900 zł	1 307 000 zł	1 342 300 zł	1 377 200 zł	1 411 600 zł
2.	Kwota zaległości	100 700 zł	97 900 zł	90 900 zł	81 900 zł	71 000 zł
	Razem wpływy	1 168 200 zł	1 209 100 zł	1 251 400 zł	1 295 300 zł	1 340 600 zł

Źródło:

Dane Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Wysokość kosztów w kolejnych latach obejmuje bieżącą eksploatację, remonty, modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest współwłaścicielem, a także koszty inwestycyjne. Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych i socjalnych pokrywane są przede wszystkim z wpływów z czynszów od najemców oraz ze środków budżetu Miasta. W kolejnych latach Miasto Ostrołęka będzie dążyć

do utrzymania stabilnego poziomu finansowania gospodarki mieszkaniowej, przy jednoczesnym poszukiwaniu zewnętrznych źródeł wsparcia i racjonalizacji wydatków. Działania te mają na celu zapewnienie efektywnego zarządzania zasobem, utrzymania go w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia liczby lokali mieszkalnych dostępnych dla mieszkańców.

Środki finansowe na remonty i modernizację lokali oraz budynków pochodzą z następujących źródeł:

- budżetu Miasta,
- funduszu remontowego Wspólnot Mieszkaniowych,
- środków zewnętrznych, w tym funduszy pomocowych Unii Europejskiej oraz innych funduszy krajowych,
- środków z Krajowego Planu Odbudowy przeznaczonych na budowę nowych bloków mieszkalnych na wynajem,
- przychodów z czynszów oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Pozyskiwanie środków zewnętrznych stanowi jeden z priorytetów polityki mieszkaniowej Miasta. W szczególności planowane jest wykorzystanie funduszy krajowych i europejskich w zakresie modernizacji zasobu oraz inwestycji w nowe budynki mieszkalne. Dzięki tym środkom Miasto będzie mogło zwiększyć dostępność mieszkań dla mieszkańców, poprawić ich standard techniczny oraz wspierać zrównoważony rozwój lokalny.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto posiada udziały, pokrywane są proporcjonalnie do udziału Miasta w powierzchni użytkowej budynków. Koszty te obejmują wydatki związane z utrzymaniem części wspólnych, zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych oraz obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku nieruchomości zarządzanych przez wspólnoty, Miasto uczestniczy w kosztach bieżących remontów, modernizacji oraz inwestycji dotyczących części wspólnych, stosownie do swojego udziału.

Poniższa tabela przedstawia szacunkową wysokość wydatków w latach 2026-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne, w tym planowane nakłady na budowę nowego bloku mieszkalnego.

Tabela 11. Szacunkowa wysokość wydatków w latach 2026-2030

Lp.	Rodzaje wydatków	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji	1 366 150 zł	1 412 600 zł	1 459 700 zł	1 508 200 zł	1 557 900 zł
2	Koszty remontów i modernizacji lokali	350 000 zł	300 000 zł	300 000 zł	350 000 zł	400 000 zł
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	464 100 zł	478 000 zł	490 900 zł	503 700 zł	516 300 zł
	Razem	2 180 250 zł	2 190 600 zł	2 250 600 zł	2 361 900 zł	2 474 200 zł

Źródło:

Dane Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Należy podkreślić, że wartości w tabeli mają charakter szacunkowy i mogą ulec zmianie w zależności od kilku czynników, w tym: wysokości wpływów z czynszów, dostępności środków budżetowych i zewnętrznych, decyzji inwestycyjnych Miasta, zmian przepisów prawa i sytuacji ekonomicznej.

Realizacja planowanych wydatków, w tym modernizacji i budowy nowych mieszkań, przyczyni się do:

- zwiększenia dostępności lokali mieszkalnych,
- poprawy standardu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- efektywnego wykorzystania środków finansowych,
- wzmocnienia działań rewitalizacyjnych i społecznych w obszarach miejskich.

Ponadto w latach 2026-2030 planowana jest realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku komunalnego na osiedlu Wojciechowice, której szacunkowy koszt wyniesie około 10 000 000 zł. Realizacja przedstawionych działań finansowych oraz utrzymanie racjonalnej struktury wydatków w kolejnych latach umożliwi Miastu Ostrołęka zachowanie równowagi ekonomicznej gospodarki mieszkaniowej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu utrzymania technicznego zasobu. Prowadzona polityka finansowa w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym ma na celu nie tylko zabezpieczenie bieżących potrzeb eksploatacyjnych, lecz również stworzenie stabilnych warunków do realizacji inwestycji i modernizacji. Działania te pozwolą na dalszy rozwój infrastruktury mieszkaniowej, poprawę warunków życia mieszkańców oraz racjonalne wykorzystanie posiadanych środków budżetowych i zewnętrznych.

Rozdział 6

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Miasto Ostrołęka realizuje działania ukierunkowane na zwiększenie efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu miasta oraz racjonalizację jego zarządzania. Główne cele obejmują poprawę stanu technicznego lokali, dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców, ograniczenie pustoszanów, a także wdrażanie rozwiązań sprzyjających gospodarności, oszczędności i społecznej odpowiedzialności w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. W celu racjonalnego wykorzystania zasobu planuje się wdrożenie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, którego celem jest:

- zapewnienie możliwości przeprowadzenia remontów lub napraw lokali wymagających czasowego przeniesienia lokatorów do lokali zamiennych;
- likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali zajmowanych przez najemców, a liczbą osób w gospodarstwie domowym oraz ich dochodami i możliwościami finansowymi;
- ułatwienie zamiany lokali w przypadkach nadmiernego zagęszczenia (mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę);

umożliwienie zamiany lokali przez dotychczasowych najemców na większe w przypadku przeprowadzenia ulepszeń lokalu zgodnie z wytycznymi Miasta.

Procedura zamiany obejmuje ocenę techniczną i zgodność wykonanych ulepszeń z obowiązującymi standardami oraz przydział lokalu odpowiadającego potrzebom mieszkaniowym najemcy.

Planuje się kontynuację remontów lokali pozostających niezamieszkanych w celu ich ponownego wynajmu. Działania te mają na celu: przywrócenie pełnej użyteczności lokali, poprawę ich stanu technicznego, zwiększenie liczby mieszkań dostępnych dla osób oczekujących na przydział oraz ograniczenie liczby pustostanów w zasobie miasta.

Tabela 12. Prognoza remontów i przygotowania lokali do najmu socjalnego w latach 2026-2030

Rok	Liczba lokali niezamieszkałych do remontu	Przeznaczenie po remoncie	Uwagi
2026	4	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Remonty pustych mieszkań i przygotowanie ich do użytkowania
2027	4	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Remonty pustych mieszkań i przygotowanie ich do użytkowania
2028	5	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Remonty pustych mieszkań i przygotowanie ich do użytkowania
2029	4	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Remonty pustych mieszkań i przygotowanie ich do użytkowania
2030	5	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Remonty pustych mieszkań i przygotowanie ich do użytkowania

Źródło:

Urząd Miasta Ostrołęki – wartości szacunkowe mogące ulec zmianie w związku z podejmowanymi działaniami w celu odzysku lokali w kolejnych latach.

Miasto Ostrołęka będzie analizować przypadki nadmiernego zagęszczenia w lokalach miejskich i podejmować działania w celu zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych. W uzasadnionych sytuacjach dopuszcza się zamianę lokali między najemcami lub przydział dodatkowego lokalu, z zachowaniem opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i dostępności lokali w zasobie.

W ramach racjonalizacji wykorzystania zasobu Miasto będzie również dążyć do dostosowania struktury lokali do aktualnych potrzeb mieszkańców, z uwzględnieniem liczby osób w gospodarstwie domowym oraz możliwości regulowania opłat czynszowych.

Ważnym elementem racjonalizacji gospodarowania zasobem jest ograniczanie zadłużenia z tytułu czynszu. Miasto będzie prowadzić systematyczne działania windykacyjne, w tym:

- zawieranie ugód z najemcami w sprawie spłaty zadłużenia,
- monitorowanie terminowości wpłat i podejmowanie działań prewencyjnych wobec narastającego zadłużenia,
- realizację „Programu pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki w formie świadczeń zastępczych”, który umożliwia częściowe lub całkowite odpracowanie zadłużenia przez najemców lokali w formie prac wykonywanych na rzecz miasta lub jednostek organizacyjnych.

Program ten ma charakter społeczny i profilaktyczny - jego celem jest nie tylko redukcja zadłużenia, lecz również aktywizacja osób zadłużonych, wzmacnianie odpowiedzialności za utrzymanie lokali i poprawę ich relacji z administracją zasobu mieszkaniowego.

W celu uporządkowania struktury własnościowej Miasto będzie podejmować działania zmierzające do wychodzenia ze współwłasności oraz sprzedaży lokali ich najemcom, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Proces ten pozwoli na zmniejszenie kosztów zarządzania, poprawę efektywności gospodarowania zasobem oraz zwiększenie wpływów do budżetu miasta. Miasto będzie dążyć do pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowych, w tym środków z budżetu państwa, funduszy unijnych oraz programów rządowych.

Planowana jest kontynuacja współpracy z Ostrołęckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w celu zwiększenia podaży dostępnych mieszkań czynszowych i poprawy standardów mieszkaniowych.

Zakłada się, że efektem planowanych działań będzie:

- lepsze wykorzystanie dostępnych zasobów mieszkaniowych,
- poprawa jakości technicznej lokali,
- racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi,

- ograniczenie pustostanów i zadłużenia,
- zwiększenie dostępności lokali socjalnych i komunalnych,
- podniesienie standardów mieszkaniowych i jakości życia mieszkańców Ostrołęki.

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Ostrołęki na lata 2026-2030 określa kierunki i zasady zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym, uwzględniając potrzeby mieszkańców oraz możliwości finansowe samorządu. Dokument ma na celu zapewnienie efektywnego wykorzystania istniejących lokali, poprawę ich stanu technicznego oraz zwiększenie dostępności mieszkań komunalnych. Realizacja programu przyczyni się do podniesienia jakości życia mieszkańców i zrównoważonego rozwoju lokalnej polityki mieszkaniowej.

Spis tabel

L.p.	Nazwa tabeli	Numer strony
Tabela 1	Informacje o zasobie mieszkaniowym Miasta Ostrołęki	7
Tabela 2	Informacje o wyposażeniu technicznym lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	14
Tabela 3	Informacja o wyposażeniu technicznym w budynkach przeznaczonych do najmu socjalnego lokali	17
Tabela 4	Informacja o wyposażeniu technicznym w budynkach komunalnych	18
Tabela 5	Informacja o wyposażeniu technicznym w wyodrębnionych lokalach socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	18
Tabela 6	Informacja o wyposażeniu technicznym w pomieszczeniach tymczasowych	19
Tabela 7	Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030	22
Tabela 8	Prognozowana poprawa stanu technicznego budynków w latach 2026-2030	25
Tabela 9	Prognoza sprzedaży mieszkań w latach 2026-2030	28
Tabela 10	Plan wpływów z czynszu w latach 2026-2030	33
Tabela 11	Szacunkowa wysokość wydatków w latach 2026-2030	35
Tabela 12	Prognoza remontów i przygotowania lokali do najmu socjalnego w latach 2026-2030	37