

## **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 2014**

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 wypływających 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 2014 r. Miasto było właścicielem: 458 mieszkań pełnowartościowych; / 20 mniej w stosunku do 2013 r. / 261 mieszkań socjalnych / wzrost o 32 mieszkania w nowym budynku socjalnym przy ul. Braterstwa Broni/.

Mieszkania te są zlokalizowane w 82 budynkach, w tym: 2 stanowiących wyłączną własność Miasta; 69 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych/ Miasto jest jednym ze współwłaścicieli;/ 11 socjalnych.

Liczba lokali stanowiących własność miasta Ostrołęki zmniejszyła się, w okresie objętym informacją, o 20 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 2014 r. zostały realizowane 2 wnioski o eksmisję do lokali socjalnych. Wpłynęło 14 nowych wyroków orzekających eksmisję. Na koniec 2013 r. pozostawało jeszcze, do realizacji, 60 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisję z przyznanym prawem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

Liczba lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej na koniec 2014, po weryfikacji, wynosiła 422. W 2014 r. do zawarcia umów na lokale mieszkalne i socjalne skierowano 14 rodzin. Dokonano także 5 zamian mieszkań komunalnych, w tym 3 zamiany dotyczyły spłaty zadłużenia czynszowego za byłego najemcę lokalu.

Sprzedaż mieszkań, zgodnie z 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 lub
- 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 1236, co stanowi 72,96%. Większe niż przewidywano w Programie zainteresowanie wykupem mieszkań spowodowało, że na koniec 2014 r. prywatną własność stanowiły 1236 mieszkań.

Zadaniem inwestycyjnym realizowanym w 2014 r., którego inwestorem było Miasto Ostrołęka, a OTBS sp. z o.o., na podstawie umowy zawartej z Miastem prowadziła funkcję inwestora zastępczego była:

#### **Budowa budynku socjalnego przy ul. Braterstwa Broni**

Do końca 2013 r. wykonawca zrealizował następujące roboty: przełożenie istniejących sieci telekomunikacyjnych kolidujących z budową, wykonał ławy, ściany fundamentów i strop nad piwnicą. Za wykonane roboty wykonawca wystawił fakturę na kwotę brutto 140.000 zł.

W 2014 r. budowa została całkowicie zakończona. Odbiór nastąpił w dniu 29 grudnia 2014 r. Wynagrodzenie wykonawcy wyniosło łącznie 3.728.982,93 zł. Budynek posiada cztery kondygnacje, w tym jedną na poddaszu. Miasto pozyskało 32 mieszkania o powierzchni użytkowej od 32,70 do 59,40 m<sup>2</sup>, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi 1497,70 m<sup>2</sup>. Po odbiorze technicznym uzyskano od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego pozwolenie na użytkowanie obiektu, a następnie przygotowano rozliczenie rzeczowo – finansowe przedsięwzięcia inwestycyjnego celem otrzymania z Banku Gospodarstwa Krajowego wsparcia finansowego tworzeniu lokali socjalnych w kwocie 1.153.922,07 zł. Mieszkania w tym budynku zostały zasiedlone w 2015 r.

#### ***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 2014 r., na poziomie od 0,50 do 5,00 zł/m<sup>2</sup>. Na techniczne utrzymanie budynków, w tym samym okresie, w czynszu, ustalona była stawka 0,80 zł/m<sup>2</sup>. 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:

- wymiana wodomierzy mieszkaniowych zimnej i ciepłej wody w trzech wspólnotach mieszkaniowych,
- wykonanie utwardzonych placów pod miejsca postojowe dla samochodów w dwóch wspólnotach,
- wykonanie szlabanu odgradzającego miejsca parkingowe w dwóch wspólnotach,
- wymiana nawierzchni chodników w jednej wspólnotcie,
- remont osłony śmietnikowej w jednej wspólnotcie,
- rozbudowa monitoringu zewnętrznego w jednej wspólnotcie,
- remont kominów w części nad dachem w sześciu wspólnotach,
- remonty dachów w trzynastu wspólnotach,
- renowacja powłok malarskich na klatkach schodowych w jedenastu wspólnotach,
- docieplenie ścian zewnętrznych w jednej wspólnotcie,
- inne roboty remontowe, typu: naprawa gzymsów, balkonów i rynien, montaż okien piwnicznych i inne.

Do sfinansowania zadań remontowych przyjętych przez właścicieli trzy wspólnoty skorzystały z kredytu komercyjnego, tzw. inwestorskiego „Nasz remont”, zaciągniętego w banku PKO BP S.A. Łączna wartość kredytów w 2014 r. wyniosła 174,0 tys. zł.

Ogółem środki wydatkowane na remonty w 2014 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyniosły 1.234.992,92 zł. Były one o około 22 % wyższe 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 2014 r. Miasto Ostrołęka przeznaczyło na finansowanie remontów kwotę 282.500 zł. Zapewniły one sfinansowanie poniższych robót:

- montaż siatek zabezpieczających przeciw ptakom na kominach, ponad dachem, na budynkach Padlewskiego 51A, 51B i 51C,
- przeniesienie liczników pomiarowych prądu na budynku przy ul. Padlewskiego 51B,
- wymiana uszkodzonych stopnic na schodach klatki schodowej budynku przy ul. Padlewskiego 51A,
- przebudowa dwóch kominów ponad dachem budynku przy ul. Padlewskiego 51B,
- wymiana opraw oświetleniowych i częściowo przewodów elektrycznych na poczekalni b. dworca PKP,
- naprawa, przemurowania i otynkowanie 2 kominów ponad dachem na budynku b. dworca PKP,
- wymiana urządzeń zabawowych i remont piaskownicy przy budynku |Kołobrzaska 18,
- remont klatki schodowej w budynku przy ul. Berka Joselewicza2,
- remont korytarzy, z przystosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Kościuszki 24/26,
- dofinansowanie do wymiany okien w mieszkaniach najemców w wysokości 50%,
- remonty mieszkań w budynkach socjalnych.

W dniu 13.08.2013r. Miasto Ostrołęka złożyło wniosek do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej o udostępnienie środków w ramach programu: „Poprawa jakości powietrza Część 1)KAWKA – Likwidacja niskiej emisji wspierająca wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii na zadanie p.n. „Termomodernizacja budynków mieszkalnych” zlokalizowanych przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 w Ostrołęce. Realizacja przedmiotowego zadania planowana jest w latach 2015 – 2016. Zakres rzeczowy przedsięwzięcia obejmuje: termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych socjalnych oraz likwidację 40 indywidualnych źródeł ogrzewania poszczególnych lokali i zmianę sposobu ogrzewania poprzez podłączenie ich do sieci ciepłowniczej. Do chwili obecnej nie otrzymano odpowiedzi w sprawie dofinansowania.

## **Rozdział V / wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego miasta/**

### **KOSZTY**

Koszt utrzymania lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki w 2014 roku to przede wszystkim koszty bezpośrednie, na które składają się wszystkie wydatki związane z bieżącą obsługą 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: udział Miasta Ostrołęki w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości wspólnych, w tym udział w kosztach utrzymania porządku i czystości, wydatki związane z partycypacją w kosztach remontów, nieruchomości wspólnych — wpłaty na fundusz remontowy. Koszty bezpośrednie zostały powiększone o wydatki niezależne od właściciela, tzn. wydatki na usługi /media/ dostarczane do lokali w nieruchomościach będących w 100% własnością Miasta Ostrołęki i do lokali komunalnych usytuowanych w innych budynkach/pozycje te są rozliczane i pokrywane przez najemców lokali/. Koszty bezpośrednie stanowią również koszty administrowania zasobem oraz pozostałe wydatki, takie jak: koszty sądowe, koszty komornicze, a także koszty wykonanych eksmisji.

Lp.	Koszty rodzajowe	Koszty za 12 miesięcy 2014 r.		
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale użytkowe
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00
2.	Energia ciepła	837.129,53	163.845,29	128.263,93
3.	Energia elektryczna	599,09	36.243,60	30.339,02
4.	Energia gazowa	85.006,03	0,00	0,00
5.	Remonty i konserwacje	2.242,44	0,00	6.406,50
6.	Zimna woda i ścieki	410.343,56	101.176,07	16.026,96
7.	Wywóz nieczystości	163.729,80	87.924,60	14.157,60
8.	Sprzątanie	0,00	57.660,00	12.908,64

9.	Zaliczka na koszty wspólne	407.997,97	0,00	37.914,96
10.	Zaliczka na fundusz remontowy	303.459,90	0,00	19.801,44
11.	Dzierżawa pojemników	1.318,89	2.285,93	133,01
12.	Pozostałe koszty	4.452,03	16.118,38	3.317,60
13.	Koszty dostawy mediów	1.553.772,36	279.865,52	147.377,04
14.	Koszty administrowania	105.651,13	50.794,56	22.931,54
<b>I.</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>2.216.239,24</b>	<b>465.253,87</b>	<b>269.269,66</b>
15.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji		35.971,83	
16.	Umorzone należności czynszowe		23.187,55	
<b>II.</b>	<b>Razem koszty bezpośrednie</b>		<b>3.009.922,15</b>	
<b>III.</b>	<b>Koszty stałe</b>	<b>274.299,76</b>	<b>127.742,00</b>	<b>61.693,18</b>
<b>IV.</b>	<b>Razem koszty stałe</b>		<b>463.734,94</b>	
<b>V.</b>	<b>RAZEM KOSZTY CAŁKOWITE</b>		<b>3.473.657,09</b>	

Do kosztów całkowitych OTBS sp. z o.o. dolicza rozsądny zysk stanowiący 6% kapitału. Podstawą wyliczenia zysku są koszty całkowite pomniejszone o koszt dostawy mediów do najemców Miasta Ostrołęki oraz koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji. Wyliczenie zysku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Rozsądny zysk
1.	Koszty całkowite	3.473.657,09
2.	Koszty dostawy mediów	2.007.603,37
3.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	35.971,83
4.	Umorzone należności czynszowe	23.187,55
	<b>Podstawa do wyliczenia zysku (1-2-3)</b>	<b>1.406.894,34</b>
	<b>Stawka zysk</b>	<b>6%</b>
	<b>Rozsądny zysk</b>	<b>84.413,66</b>

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 2013 r.		
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	lokale użytkowe
1.	Wpływy z tytułu czynszu i opłat	1.986.019,88	354.172,48	320.420,77
2.	Wpływy z tytułu zwrotu kosztów sądowych i komorniczych		11303,01	
	<b>RAZEM WPŁYWY</b>		<b>2.671.916,14</b>	

## ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Zaległości czynszowe najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobu Miasta Ostrołęki na koniec grudnia 2014 r. wyniosły 850.427 zł.. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

- powyżej 12 miesięcy            599.247 zł.
- od 6 do 12 miesięcy            128.904 zł.
- od 3 do 6 miesięcy            54.154 zł.
- do 3 miesięcy                    68.122 zł.

Lp.	Okres zadłużenia/ Właściciel nieruch.	do 3 mies.	3-6 mies.	6-12 mies.	Ponad 12 mies.	RAZEM Kwota zadłużenia
		kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia	
1.	Miasto Ostrołęka	68.121,94	54.154,18	128.904,46	599.246,69	850.427,27
A	Lokale mieszkalne, w tym	54.182,22	53.095,33	121.687,93	599.246,69	828.212,17
---	Lokale socjalne	7.919,82	9.679,79	32.129,23	250.988,80	300.717,64
---	Lokale najemców we WM	46.262,40	43.415,54	89.558,70	348.257,89	527.494,53
B.	Lokale użytkowe	13.939,72	1.058,85	7.216,53	---	22.215,10

Należy podkreślić, że stan zaległości jest na bieżąco monitorowany. Windykacją należności zajmują się w OTBS Sp. z o.o. dwie osoby. Osoby te odpowiadają za monitorowanie stanu zaległości najemców i właścicieli mieszkań. Do osób zalegających powyżej dwóch miesięcy prowadzone są różnorodne czynności, m. inn.

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

W przypadku wyczerpania powyższej procedury i w dalszym ciągu jest zaległość, rozpoczęta zostaje procedura przedsądowa, a następnie sądowo-egzekucyjna. W tym celu



wysyłane jest wezwanie do zapłaty. W przypadku nieuregulowania – wysyłane są 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 przygotowywane są dokumenty do skierowania sprawy do Sądu o zapłatę i eksmisję.

W 2014 roku:

- zrealizowano 2 wyroki orzekające eksmisję do lokali socjalnych;
- dokonano 5 zamian mieszkań komunalnych – 3 zamiana dotyczyła spłaty zadłużenia czynszowego za byłego najemcę;
- wpłynęło 16 wyroków sądowych o eksmisję;
- na koniec 2014 r. pozostało do realizacji 72 prawomocne wyroki sądowe o eksmisji z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego;
- liczba lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej na koniec 2014 r. wynosiła, po weryfikacji 422;
- w 2014 r. skierowano do zawarcia umów na lokale mieszkalne 14 rodzin;
- Ostrołęckie TBS sp. z o.o. nie zawarło w 2014 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 2014 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/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosił połowę najniższego czynszu obowiązującego w

zasobach mieszkaniowych, tj. 0,98 zł/m<sup>2</sup> 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 i socjalne;
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Miasta.

Dodatковым 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 zysku w wysokości 6%. W 2014 r. Miasto Ostrołęka przekazało rekompensatę w łącznej kwocie 897.399 zł., z tego rekompensata za 2014 rok wynosiła 889.140 zł. dopłata za 2013 rok wynosiła 8.199 zł.

### **2. Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych są finansowane**

z dwóch źródeł:

- funduszu remontowego którego stawka za 1 m<sup>2</sup> 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 2014 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 2014 r. dokonano 5 zamian, w tym trzech 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. Dlatego Miasto, zobligowane ustawą o samorządzie terytorialnym oraz ustawą o pomocy społecznej, prowadzi działania w zakresie: I/ pomocy osobom bezdomnym, poprzez :

- udzielanie schronienia,
- tworzenie warunków dla powrotu do samodzielnego i aktywnego życia w społeczności miejskiej, zapobieganie narastaniu zjawiska bezdomności. Powyższe działania realizowane są przez:

- jednostki organizacyjne pomocy społecznej,
- jednostki organizacyjne Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie,
- organizacje pozarządowe.

Miasto wspiera realizację programów pomocowych zawierających:

1/ sposoby zaspokojenia potrzeb osób bezdomnych i zagrożonych bezdomnością, w zakresie:

- a) prowadzenia, zgodnie z aktualnymi potrzebami, placówek, jak:
  - noclegownia przy ul. Przemysłowej (prowadzona przez PKPS),
  - schronisko dla osób bezdomnych przy ul. Sienkiewicza,
  - Ośrodek Interwencji Kryzysowej przy ul. Kościuszki (jeżeli są dodatkowe przesłanki),
  - prowadzenie mieszkań chronionych (obecnie jest 9 miejsc w tym: 5 miejsc dla chłopców, 4 miejsca dla dziewcząt) dla wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo- wychowawcze i rodziny zastępcze,
- b) udzielanie pomocy materialnej i rzeczowej.

2/ działania stabilizujące sytuację materialno - bytową osób korzystających z pomocy, polegające na tworzeniu warunków stałego zamieszkiwania np.:

- a) pozyskiwanie lokali socjalnych dla stałego zamieszkiwania osób bezdomnych, które własnym staraniem nie są w stanie ich uzyskać,
- b) organizowanie sieci informacyjnej o pokojach do wynajęcia.

Dla złagodzenia problemu doraźnych potrzeb mieszkaniowych wychowanków placówek opieki całkowitej / Domów Dziecka, Rodzinnych Domów Dziecka / lub wychowanków opuszczających rodziny zastępcze, Miasto współdziała także z tymi placówkami i Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w celu stworzenia i wdrożenia systemu pomocy w uzyskaniu miejsca zamieszkania po opuszczeniu placówki,

- wynajmowanie lokali socjalnych,
- wynajmowanie samodzielny wychowankom lokali mieszkalnych z zasobu Miasta / zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych,
- umieszczanie wychowanków w mieszkaniu chronionym.

3. Miasto udostępnia na zasadach najmu odpowiednie lokale mieszkalne rodzinom zastępczym i Rodzinnym Domom Dziecka, a także świadczy pomoc w zamianie mieszkania dla dostosowania wielkości mieszkania do potrzeb rodziny.

4. Zarządy i administratorzy budynków zobowiązani są do :

- a) udzielania wszystkim rodzinom informacji o możliwościach uzyskania pomocy finansowej w formie dodatków mieszkaniowych,
- b) jak najszybszego zawiadomienia MOPR 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 roku.

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 Partyzantów 16 administrowała w 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elektron”, budynek Psarskiego 12 – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Parkowa”, budynki Żeromskiego 92 „Oskar” i Goworowska 29 były 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.

#### ***Rozdział XI. /Obowiązki wynajmującego i najemcy/***

W 2014 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 2014r. 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 2014 r. zakończono budowę 32 nowych mieszkań socjalnych w budynku przy ul. Braterstwa Broni 1 w Ostrołęce – Wojciechowicach. Budynek został zasiedlony w I kwartale 2015 r.

**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 2014 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 2014 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. nie realizowało nowych budynków z mieszkaniami na wynajem, co wynika z likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego od 31 maja 2009 r. W przypadku przywrócenia możliwości korzystnego dofinansowania budownictwa czynszowego na wynajem możliwa jest zmiana w tym zakresie.

**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 2014r. został sprzedany budynek przy ul. Kolejowej 51. Na budynek przy ul. Warszawskiej 25 został rozstrzygnięty przetarg. W najbliższym czasie zostanie sporządzony akt notarialny kupna-sprzedaży nieruchomości. Przetarg na sprzedaż budynku przy ul. Kolejowej 59 w Ostrołęce zostanie ogłoszony po uprzednim dokonaniu podziału działki, na której budynek jest zlokalizowany.

**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 nie tylko utrzymanie obecnego stanu technicznego ale także stopniową poprawę.

W 2014 roku wpłynęło 14 wniosków o dofinansowanie 50% na wymianę okien w lokalach, których właścicielem jest Miasto. Wysokość dofinansowania do wymiany okien wynosiła 24.344,45 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 2014 r. wystąpiły trzy przypadki zamiany mieszkania ze spłatą zadłużenia czynszowego.

**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 położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynku przy ul. Kościuszki 21 są wynajęte.

Stawki czynszu są niższe od średnich rynkowych, ale nie generują strat i dają możliwość wynajęcia. Lokale użytkowe w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Bielik i Makarowej są wolne z uwagi na brak najemcy, mimo wielokrotnych ogłoszeń o wynajmie. Dlatego też zdecydowano, iż zostaną przeznaczone na lokale mieszkalne - obecnie opracowywana jest dokumentacja techniczna. Natomiast przejęte budynki przy ul. Kościuszki i Bogusławskiego wymagają prac remontowo-budowlanych.