

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 2016

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 2016 r. Miasto było właścicielem: 431 mieszkań pełnowartościowych, 262 mieszkań socjalnych.

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.

Powierzchnia użytkowa mieszkań stanowiących własność Miasta Ostrołęki, według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r., wynosiła 27.855 m², w tym:

- 233 m2 w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki;
- 18.780 m2 w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 8.842 m2 w budynkach socjalnych.

Liczba lokali stanowiących własność miasta Ostrołęki zmniejszyła się, w okresie objętym informacją, o 14 mieszkań pełnowartościowych o powierzchni 717 m2.

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 Ostrołęka posiada lokale użytkowe o powierzchni 10.705 m2. W 2016 r. powierzchnia zwiększyła się o 5.667,78 m2 w wyniku pozyskania dwóch budynków przy ul. Kołobrzeskiej 15 (pow. 1.173,80 m2) i zespołu budynków po Komendzie Miejskiej Policji przy ul. Kościuszki 32 (4.490 m2).

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

W 2016 r. zostało realizowanych 9 wyroków orzekających eksmisję do lokali socjalnych. Wpłynęły 3 nowe wyroki orzekające eksmisję. Na koniec 2016 r. pozostawały jeszcze, do realizacji, 32 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 2016 wynosiła 370. W 2016 do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i socjalne skierowano 15 rodzin.

Wydział Spraw Społecznych i Mieszkaniowych UM w miesiącu maju 2016 r. zwrócił się z pismem do Ostrołęckich Spółdzielni Mieszkaniowych o weryfikację wyroków sądowych przesłanych do Urzędu Miasta Ostrołęki dotyczących osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego z zasobów miasta, zgodnie z wydanym orzeczeniem Sądu o przysługującym prawie do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. Spółdzielnie udzieliły odpowiedzi wskazując tylko aktualne wyroki sądowe. Wobec powyższego różnica pomiędzy 2015 a 2016 rokiem w zakresie wyroków pozostających do realizacji wynika z wykreślenia z ewidencji nieaktualnych wniosków wskazanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

W 2016 r. dokonano również analizy złożonych wniosków o przydział mieszkania z zasobów miasta osób, które składając wniosek nie ponowiły go w latach następnych i nie dokonywały żadnych aktualizacji w zakresie sytuacji rodzinnej i finansowej. Wnioski zostały zarchiwizowane, a wnioskodawcy wykreśleni z ewidencji.

Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nie zawarło w 2016 r. żadnej umowy najmu na lokale w swoich zasobach z rodzinami umieszczonymi na liście przydziału mieszkań z zasobów komunalnych z powodu niespełniania przez te osoby kryteriów obowiązujących w tych zasobach.

Miasto posiadało (przed rozpoczęciem sprzedaży) 1694 lokali mieszkalnych; do chwili obecnej sprzedało 1243, co stanowi 73,38 % pierwotnego zasobu.

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 2016 r., na poziomie od 0,50 do 3,00 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 ;
- remont klatek schodowych;
- wymiana wodomierzy mieszkaniowych zimnej i ciepłej wody ;
- termomodernizacja instalacji c.o. i c.w.u ;
- remonty osłon śmietnikowych ;
- remonty dachów;
- wymiany nawierzchni chodnika ;
- monitoring wizyjny ;
- inne roboty remontowe, typu: remont orynowania, rozbudowa instalacji oświetleniowej itp.

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 2016 r. Miasto Ostrołęka przeznaczyło na finansowanie remontów kwotę 313 tys. zł. Zapewniły one sfinansowanie poniższych robót:

- remont pomieszczeń w budynku położonym przy Placu Bema 7A, celem przystosowania dla potrzeb Wydziału Kultury, Sportu i Turystyki UM;
- przystosowanie dla potrzeb hostelu pomieszczeń OIK przy ul. Kościuszki 24/26;
- remont daszku nad wejściem na perony – b. dworzec PKP;
- uszczelnienie dachów budynków: Plac Bema 7A i Turskiego 14;

- wymianę drzwi wejściowych do pomieszczenia węzła ciepłego w budynku przy ul. I Armii Wojska Polskiego 40
- dofinansowano wymiany okien w mieszkaniach najemców w wysokości 50% poniesionych kosztów;
- wykonano remonty dziewięciu mieszkań socjalnych;
- w miarę potrzeb i możliwości finansowych Miasta wymieniano urządzenia zainstalowane w mieszkaniach socjalnych, takie jak: kuchnie węglowe (7 sztuk), piece, ogrzewacze ciepłej wody użytkowej, drzwi wejściowe (4 sztuki), 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 2016 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	2.675,01	50,00
2.	Dezynsekcja i deratyzacja	221,4	0	0,00
3.	Energia ciepła	828.152,70	227.852,87	133.363,74
4.	Energia elektryczna	565,18	31.600,32	24.284,90
5.	Energia gazowa	68.479,72	0,00	0,00
6.	Remonty i konserwacje	1.937,52	4.136,40	0
7.	Zimna woda i ścieki	391.231,62	110.569,32	15.907,57
8.	Wywóz nieczystości	142.939,95	94.871,70	12.547,00
9.	Sprzątanie	576	67.351,04	16.010,85
10.	Zaliczka na koszty wspólne	380.889,62	0,00	37.872,47
11.	Zaliczka na fundusz remontowy	288.058,05	0,00	22.657,80
12.	Pozostałe koszty	4.358,87	26.686,75	376,2
I.	Rzazem koszty	2.107.450,63	565.743,41	263.097,53
13.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	30.835,16		0,00
II.	Razem koszty bezpośrednie	2.967.126,73		
III.	Koszty stałe	272.987,05	173.210,83	134.720,79
IV.	Razem koszty stałe	580.918,67		
V.	RAZEM KOSZTY CAŁKOWITE	3.548.045,40		
	KOSZTY bez kosztów mediów, kosztów sądowych i komorniczych oraz umorzeń należności - podstawa do	1.491.267,05		

	wyliczenia zysku)	
	ZYSK 6%	89.476,02 9 (w tym 75.317,64 za lokale mieszkalne i 14.158,38 za lokale użytkowe/
	RAZEM KOSZTY	3.637.521,42

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	2.111.966,89	516.797,47	290.300,76
2.	Wpływy z tytułu zwrotu kosztów sądowych i komorniczych		8.649,44	0,00
	RAZEM WPŁYWY		2.927.714,56	

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Zaległości czynszowe najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobu Miasta Ostrołęki na koniec grudnia 2016 r, wyniosły 965.033 zł.. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

- powyżej 12 miesięcy 750.266 zł.
- od 6 do 12 miesięcy 69.741 zł.
- od 3 do 6 miesięcy 71.563 zł.

- do 3 miesięcy

73.463 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	73.462,89	71.563,50	69.741,48	750.265,58	965.033,45
a)	lokale mieszkalne, w tym:	49.922,26	69.703,82	69.741,48	734.102,14	923.469,70
---	lokale socjalne	8.732,87	13.901,49	18.365,60	390.297,30	431.297,26
---	lokale najemców	41.189,39	55.802,33	51.375,88	343.804,84	492.172,44
b)	lokale użytkowe	23.540,63	1.859,68	0,00	16.163,44	41.563,75

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, polegające, między innymi na:

- rozmowach telefonicznych;
- kierowaniu pism informujących o zaległościach;
- kierowaniu pism proponujące płatność w ratach;
- kierowaniu pism informujących o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego.

W przypadku gdy zostanie wyczerpana powyższa procedura i w dalszym ciągu jest zaległość, rozpoczęta zostaje procedura przedsądowa, a następnie sądowo-egzekucyjna. W tym celu wysyłane jest wezwanie do zapłaty.

W 2016 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.:

- wysłała wezwania do 324 osób o spłatę zadłużenia;
- wypowiedziała umowę najmu z tytułu zaległości 15 najemcom;
- skierowała 74 sprawy do sądu, w tym 69 spraw o zapłatę, 5 spraw o zapłatę i eksmisję;
- do komornika skierowano 42 sprawy, w tym 4 o wykonanie eksmisji.

W przypadku 64 postępowań komorniczych dotyczących egzekucji należności komornik umorzył na skutek bezskutecznej egzekucji na łączną kwotę 181,1 tys. zł.

W 2016 r. w wyniku prowadzonych postępowań sądowych o opróżnienie lokalu Sąd wydał 8 wyroków. Wykonano 9 eksmisji, w tym tylko w dwóch przypadkach eksmisje wykonał komornik.

Rozdział VI *Zasady polityki czynszowej*

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki na lata 2013 – 2017 określił zasady polityki czynszowej. Przez cały 2016 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 GKOS 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 2016 r. Miasto Ostrołęka przekazało rekompensatę w łącznej kwocie 665.182,45 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 2016 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 2016 r. zrealizowano 3 zamiany.

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

Działania Miasta dla zapobiegania bezdomności.

Bezdomność jest problemem społecznym trudnym do oszacowania liczbowego. Nasila się w okresie jesienno - zimowym. Bezdomny to człowiek nieposiadający dóbr materialnych, żyjący na bieżąco, niedbający o własną przyszłość. Przyczyny bezdomności są różne, do najczęstszych należą brak mieszkania, środków do życia, bezrobocie.

Z bezdomnością związane są negatywne zjawiska jak alkoholizm, narkomania, żebractwo, lenistwo, przestępczość, zagrożenia epidemiologiczne.

Zgodnie z ustawą o pomocy społecznej, pomoc osobom bezdomnym jest zadaniem własnym gminy.

Miasto Ostrołęka realizowało działania skierowane na zapobieganie narastaniu zjawiska bezdomności w Ostrołęce, tworzenie warunków do powrotu osób bezdomnych do samodzielnego i aktywnego życia w lokalnej społeczności oraz świadczenie pomocy osobom bezdomnym, w tym:

- a) prowadziło, zgodnie z aktualnymi potrzebami:
 - schronisko dla osób bezdomnych na terenie Ostrołęki, ul. Sienkiewicza,
 - dwa mieszkania chronione (9 miejsc) dla pełnoletnich wychowanków opuszczających rodziny zastępcze i placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- b) zapewniało poradnictwo specjalistyczne oraz schronienie - w przypadku występowania przemocy w rodzinie w Ośrodka Interwencji Kryzysowej,
- c) realizowało pracę socjalną w zakresie motywowania do: aktywności społecznej i zawodowej, podejmowania leczenia uzależnienia od alkoholu, pomocy w załatwianiu spraw osobistych, dostępu do podstawowych świadczeń medycznych, prowadzenia rozmów wspierających dot. sytuacji materialnej, zdrowotnej, rodzinnej, funkcjonowania w środowisku,
- d) udzielało pomocy materialnej i rzeczowej - przyznawało zasiłki okresowe, celowe

z przeznaczeniem m. in. na odzież, obuwie, leki, żywność, środki czystości, opał, energię elektryczną, dofinansowywało do opłat mieszkaniowych oraz przyznawało gorące posiłki w Tanim Barze MOPR i Spółdzielni Socjalnej „Na Wspólnej”,

- e) przyznawało prawo do świadczeń opieki zdrowotnej,
- f) wspierało realizację programów pomocowych skierowanych na zaspokojenie potrzeb osób bezdomnych i zagrożonych bezdomnością, w tym prowadzenie noclegowni w Ostrołęce przez Mazowiecki Zarząd Wojewódzki Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej w Warszawie – Zarząd Rejonowy w Ostrołęce.

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

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

Zarząd zasobem jest sprawowany przez OTBS sp. z o.o., w sposób określony w umowie wykonawczej Nr GKOŚ 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 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.

Rozdział XI. Obowiązki wynajmującego i najemcy

W 2016 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 2016 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 2016 r. nie prowadzono budowy nowych budynków socjalnych.

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

W 2016 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 2016 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.***

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. W 2016 r. dofinansowano w 50%, ze gminnych środków ochrony środowiska, wymianę 16 okien w 8 lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta (mieszkania najemców). Koszt wyniósł 12.635 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 splotą zaległości czynszowych.*

W 2016 r. dokonano 3 zamiany mieszkań komunalnych.

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/ który zostanie, w części, dostosowany do potrzeb zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności. Wystąpiono do PFRON z wnioskiem o środki na przystosowanie lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Stawki czynszu są niższe od średnich rynkowych ale dają możliwość wynajęcia posiadanych lokali.