

Uchwała Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2018 – 2022”

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm), oraz art. 21 ust 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki w latach 2018 – 2022” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Prezydent Miasta, w drugim kwartale każdego roku, przekłada Radzie Miasta Ostrołęki informację o wykonaniu zadań z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta za rok poprzedni, a także wnioski wypływające z analizy realizacji zadań określonych w Programie.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 4.

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

Uzasadnienie

Art. 21 ust 1 pkt 2 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje gminy do przyjęcia Programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.)

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta ma stanowić całościowe, szczegółowe opracowanie dotyczące zasobu mieszkaniowego i powinien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

Nadmienić należy, że ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakładała również obowiązek określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. Rada Miasta Ostrołęki

przyjęła w tej sprawie Uchwałę Nr 119/XIX/07 dnia 25 października 2007 (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z 2007r. Nr 248, poz. 7265).

Przedkładany Program szczegółowo opisuje obecny stan zasobu mieszkaniowego Miasta i kierunki działań zmierzających do racjonalizacji gospodarowania tym zasobem i lepszego zaspokajania potrzeb członków wspólnoty samorządowej. Należy jednak mieć świadomość, że absolutnie niezbędny jest przyrost zasobu - budowanie nowych budynków, szczególnie dla rodzin i osób najbiedniejszych. Bez wprowadzenia zapisanych w przedkładanym Programie zadań inwestycyjnych do Wieloletnich Programów Inwestycyjnych, zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych i realizacji przyjętych zadań poprawy w tym zakresie nie da się uzyskać.

Sprawą o dużym znaczeniu jest również wzrost nakładów finansowych na remonty i modernizacje substancji mieszkaniowej posiadanej i pozyskiwanej od innych podmiotów. Nakłady przeznaczane na ten cel w budżetach ostatnich lat są niewystarczające. O ile remonty budynków wspólnot mieszkaniowych wykonywane są w dużym zakresie, przynosząc zauważalną poprawę stanu technicznego (Miasto współfinansuje prowadzone prace w wysokości posiadanych we wspólnocie udziałów) o tyle remonty budynków socjalnych i takich, w których Miasto Ostrołęka posiada 100% udziałów są niewystarczające, nie zapobiegają dekapitalizacji tych obiektów.

Realizacja Programu powinna przynieść, w szczególności:

- zaplanowane inwestycje i związany z tym przyrost zasobu, realizację najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych grupy osób i rodzin o najniższych dochodach, oczekujących wiele lat na mieszkania i nie będących w stanie zaspokoić tych potrzeb we własnym zakresie,
- dalszą poprawę stanu technicznego budynków poprzez rozszerzenie zakresu prac remontowych (szczególnie w zakresie lokali socjalnych i budynków których jedynym właścicielem jest Miasto),
- dalszą racjonalizację gospodarowania zasobem poprzez kontynuowanie realizacji zasady samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu.

***PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA OSTROŁĘKI
W LATACH: 2018 – 2022***

Wstęp

Rozdział I – Zadania gmin w zakresie mieszkalnictwa

- 1.1. Podstawy prawne gospodarki mieszkaniowej,
- 1.2. Cele i zadania polityki mieszkaniowej samorządów lokalnych,
- 1.3. Rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców

Rozdział II Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego posiadanego przez Miasto zasobu mieszkaniowego

- 2.1. Lokale pełnowartościowe
- 2.2. Lokale socjalne
- 2.3. Pomieszczenia tymczasowe

Rozdział III Potrzeby oraz możliwości Miasta w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

- 3.1. Działania Miasta w celu stworzenia warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- 3.2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego
- 3.3. Powiększenie zasobu z tytułu budowy nowych i pozyskiwania zasobów innych właścicieli

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali

Rozdział V Analiza i potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

- 5.1. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli

Rozdział VI Wysokość wydatków w kolejnych latach , z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Rozdział VII Zasady polityki czynszowej

Rozdział VIII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział IX Kaucje mieszkaniowe

Rozdział X Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego

10.1. Zamiany między najemcami za spłatą zaległości

10.2. Remonty mieszkań z odzysku na koszt przyszłego najemcy

10.3. Działania Miasta dla zapobiegania bezdomności

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

Rozdział XII Podsumowanie i wnioski

Wstęp

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest trudna. Liczba mieszkań jest o około 1,5 mln mniejsza niż liczba gospodarstw domowych. Mimo niewątpliwej poprawy sytuacji w zakresie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych nadal ponad milion mieszkań wymaga prac remontowo – modernizacyjnych, często o bardzo szerokim zakresie.

Rozmiary budownictwa mieszkaniowego utrzymują się na niezadowalającym poziomie, a zdecydowana większość społeczeństwa ma niewielkie szanse na poprawienie swoich warunków mieszkaniowych. Odnotować należy wzrost ilości mieszkań budowanych przez deweloperów ale niestety większości rodzin nie stać na ich zakup bez bardzo uciążliwego wspomagania się kredytem (np. cena jednego metra kwadratowego nowego mieszkania na rynku pierwotnym w Ostrołęce wynosi obecnie około 4.000 zł.). Zauważyć także należy, że banki są obecnie bardzo rygorystyczne w zakresie określania tzw. zdolności kredytowej, co przy znacznym bezrobociu i relatywnie niewysokich dochodach większości rodzin, szczególnie poza ośrodkami wielkomiejskim, na tzw. „prowincji”, stanowi barierę niezwykle trudną do pokonania.

Stwierdzenie, że samorząd terytorialny winien troszczyć się o zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności wymaga odpowiedzi na pytanie o zakres, cele i najlepsze sposoby tej pomocy. Nie ulega wątpliwości, że stopniowe wprowadzanie zasad gospodarki rynkowej do sfery mieszkalnictwa wiąże się z koniecznością uwzględnienia w lokalnej polityce mieszkaniowej w zakresie większym niż wcześniej wymianę zasad i mechanizmów ekonomicznych. Bardzo istotnego znaczenia nabiera tu więc właściwe określenie długofalowej polityki mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem rodzin i osób o najniższych dochodach, w trudnej sytuacji materialnej.

Rozdział I

Zadania gmin w zakresie mieszkalnictwa

1.1. Podstawy prawne gospodarki mieszkaniowej.

Mieszkalnictwo jest dziedziną niesamodzielną i funkcjonuje na pograniczu ekonomii, budownictwa, zagospodarowania przestrzennego i prawa. Podstawami prawnymi opracowanego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy są:

- 1) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. Z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.),
ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny, (t.j. Dz. U z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 z póź. zm);
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 716);
- 4) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U z 2018 r. poz. 1020);
- 6) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 180, z późn. zm.);
- 8) ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1769, z późn. zm.);
- 9) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 11);

- 10) Uchwała nr 119/XIX/2007 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego z 2007r Nr 248 poz. 7265);
- 11) Zarządzenie Nr 276/2017 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 14 września 2017 r. w sprawie zakwalifikowania części zasobu mieszkaniowego miasta na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,
- 12) Zarządzenie Nr 283/2012 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 27 sierpnia 2012 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i określenia stawki czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 13) Uchwała Nr 246/XXI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Miasta Ostrołęki do 2020 roku”
- 14) Uchwała Nr 499/LXIII/2010 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 luty 2010 w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki.

Inne przepisy towarzyszące przy realizacji celów gospodarki mieszkaniowej wynikają z Ordynacji podatkowej i innych ustaw, dotyczących: rachunkowości, podatków i opłat lokalnych, o księgach wieczystych i hipotece, itp.

Ilekróć w programie jest mowa o:

1. **gospodarowaniu zasobem** – należy przez to rozumieć gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, sporządzanie planu wykorzystania zasobu, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczanie należności za nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności, jak również organizowanie współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu państwa, a także właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, przygotowanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych;
2. **ustępie** – należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową (sedes). Dotyczy ustępu przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji;
3. **łaziencie** – należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę. Jeżeli nie ma wydzielonego ustępu wyposażenie obejmuje również miskę ustępową;

4. **naprawie bieżącej** – należy przez to rozumieć okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;
5. **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;

1.2. Cele i zadania polityki mieszkaniowej samorządów lokalnych

Polityka mieszkaniowa gmin uwzględnia nie tylko aktualne potrzeby mieszkaniowe i możliwości ekonomiczne swojego budżetu i lokalnej społeczności, ale winna też być silnie skorelowana z przewidywanymi procesami rozwoju gospodarczego gminy.

Ogólne cele polityki mieszkaniowej sprowadzają się najczęściej do poprawy warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności, przyspieszenia rozwoju budownictwa, podniesienia standardu i poziomu utrzymania istniejących zasobów, poprawy jakości usług mieszkaniowych, doskonalenia form i sposobów zarządzania zasobami, obniżki kosztów budowy i utrzymania mieszkań.

Cele te można sprowadzić do następujących zagadnień:

- zapewnienie, głównie ze środków budżetowych, godziwych warunków mieszkaniowych gospodarstwom domowym o najniższych dochodach (lokale socjalne), dodatków mieszkaniowych, systemu pomocy społecznej,
- zbrojenie terenów i prowadzenie właściwej gospodarki gruntami,
- wspomaganie rozwoju budownictwa prywatnego i spółdzielczego,
- stymulowanie rozwoju Towarzystw Budownictwa Społecznego,
- zwiększenie dostępności do mieszkań dla grup ludności o średnich i umiarkowanych dochodach,
- subsydiowanie i stymulowanie wzrostu podaży tanich mieszkań, poszukiwanych przez grupy ludności o niskich dochodach,
- wprowadzanie systemu resocjalizacji lokatorów dewastujących mieszkania i nie płacących czynszu oraz programu przeciwdziałania bezdomności,
- przyjęcie koncepcji prywatyzacji zasobów i gospodarowania mieniem komunalnym,
- właściwa polityka czynszowa (zapewniająca odpowiednie wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych),

- doskonalenie zarządzania i poprawa efektywności gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, pomoc dla innych zarządców zasobów czynszowych,
- wytworzenie klimatu wspólnych interesów pomiędzy właścicielami i najemcami mieszkań czynszowych (we wszystkich grupach własności zasobów),
- promowanie remontów i modernizacji oraz działań prowadzących do oszczędności w zużyciu energii cieplnej w budynkach komunalnych i innych form własności.

Ww. cele i zadania polityki mieszkaniowej realizowane są przez Miasto, a wynikają z opracowanego programu gospodarki mieszkaniowej wynikającego z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

1.3. Rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swych mieszkańców.

Problemy mieszkaniowe zajmują ważne miejsce wśród zadań, które znajdują się w gestii władz samorządowych. Gminy nie powinny zajmować się tylko zasobami komunalnymi, ale koordynować całokształt rozwoju lokalnego mieszkalnictwa. Szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależy, w dużym stopniu od polityki gminy, ale są one również regulowane przez obowiązujące przepisy prawne. W ustawie o samorządzie terytorialnym zawarte zostało ogólne stwierdzenie, że do zakresu działania i zadań gminy należy zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej. Oznacza to, że każdy mieszkaniec gminy mógł pozyskać od gminy lokal jeżeli była taka potrzeba. W chwili obecnej jednoznacznie uregulowała te kwestię ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, stwierdzając, że gmina jest zobowiązana do dostarczenia lokali:

- socjalnych,
- zamiennych,

gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

Także Konstytucja obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki zmierzającej do stwarzania warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Gminy, z uwagi na ograniczone możliwości ekonomiczne, na ogół udzielają skromnej pomocy swoim najbardziej potrzebującym mieszkańcom ale jej ograniczony zakres nie hamuje pożądanej aktywności większości rodzin mogących zaspokoić swoje potrzeby głównie z własnych środków i nie powiększa nadmiernie i tak już długiej kolejki oczekujących na tanie

mieszkanie komunalne czy socjalne. Liczba składnych wniosków wynosi około 100 rocznie, a ogólna liczba wniosków otrzymuje się na stałym poziomie.

Rozdział II

Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego posiadanego przez Miasto zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

W skład mieszkaniowego zasobu miasta Ostrołęki wchodzi lokale położone w budynkach będących w całości własnością miasta lub pozostających w jego posiadaniu samoistnym oraz lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe. Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. Miasto Ostrołęka posiada:

- 408 mieszkań pełnowartościowych (o 89 mniej w stosunku do 2013 r.)
- 267 mieszkań socjalnych (wzrost o 52 lokali w stosunku do 2013 r.).

Mieszkania są zlokalizowane w 78 budynkach, w tym:

- 2 stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki,
- 65 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych (Miasto jest jednym ze współwłaścicieli),
- 11 socjalnych (również 100% własność Miasta),

Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 1

Lp.	Nazwa	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Lokale komunalne	394	382	370	358	348
2.	Lokale socjalne	267	267	299	299	331
3.	Lokale w ramach „program” Aktywna Gmina”	---	---	---	---	40
4.	Razem	661	649	669	657	719

Prognoza poprawa stanu technicznego budynków w poszczególnych latach zawiera tabela nr 2

Lp.	Nazwa	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Budynki przy ul. Padlewskiego 51A, 51B, 51C – wymiana źródeł ciepła i termomodernizacja	58 425	---	982 000	---	---
2.	Budynki przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 – wymiana źródeł ciepła i	20 445	440 000	---	---	---

	termomodernizacja					
3.	Budynek przy ul. Żeromskiego 29 B- wykonanie drenażu wokół budynku	---	---	---	450 000	---
4.	Razem	78 870	440 000	982 000	450 000	---

2.1. Lokale pełnowartościowe

Informację o zasobie mieszkaniowym przedstawia zestawienie tabeli nr 3 – stan na 31 grudnia 2017

Lp	adres budynku	ilość lokali mieszkalnych		% wykup. mieszkań	pow. użytkowa mieszkań		ilość lokali użytkowych	pow. lokali użytk. (m ²)
		ogółem	w tym komunal.		Ogółem (m ²)	w tym lok. Komunal. (m ²)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9.
1.	Al. Wojska Polskiego 24	4	2	50,0	189,62	91,68	---	---
2.	Al. Wojska Polskiego 42	52	35	32,7	2.554,83	1.754,91	3	299,57
3.	11 Listopada 15	45	13	71,1	2.155,32	607,99	---	---
4.	11 Listopada 17	70	23	67,1	3.240,30	1.073,07	---	---
5.	11 Listopada 19	70	19	72,9	3.240,40	923,75	---	---
6.	Czwartaków 6	8	4	50,0	424,27	201,61	---	---
7.	Czwartaków 8	4	1	75,0	257,31	70,00	---	---
8.	Berka Joselewicza 2	2	2	0	97,00	97,00	2	381,70
9.	Dywizjonu 303	22	6	72,7	1.004,72	236,10	2	417,30
10.	Chętnika 3	22	2	90,9	931,29	86,35	---	---
11.	Chętnika 5	30	9	70,0	1.186,00	325,00	---	---
12.	Chętnika 6	45	10	77,8	1.878,10	406,52	---	---
13.	Chętnika 7	12	5	58,3	522,20	220,40	---	---
14.	Gocłowskiego 3	34	10	70,6	1.445,00	406,00	---	---
15.	Gocłowskiego 7	20	3	85,0	759,20	114,60	---	---
16.	Gocłowskiego 7A	20	6	70,0	758,00	213,40	---	---
17.	Fieldorfa "Nila" 20A	20	3	85,0	1.073,10	166,97	---	---
18.	Fieldorfa "Nila" 24A	10	4	60,0	533,33	213,26	---	---
19.	Goworowska 18	--	1	0,0	--	48,17	---	---
20.	Goworowska 29	--	1	0,0	--	60,10	---	---
21.	Goworowska 35	40	5	87,5	2.394,00	299,30	---	---
22.	Hallera 16	45	8	82,2	2.158,55	327,83	---	---
23.	Kilińskiego 2A	15	1	93,3	790,41	57,25	3	312,68
24.	Kilińskiego 2B	21	4	81,0	740,41	128,19	3	351,60
25.	Kolberga 3	21	5	76,2	877,69	168,62	---	---
26.	Kolberga 4	30	6	80,0	1.189,49	213,56	---	---
27.	Kolberga 5	22	9	59,1	930,70	359,21	---	---
28.	Kolberga 6	15	1	93,3	652,05	42,35	---	---
29.	Kościuszki 24/26	14	10	28,6	599,62	409,25	5	289,28
30.	Krańcowa 1	12	1	91,7	789,80	80,0	---	---
31.	Krańcowa 1 C	32	2	93,8	1.815,0	107,35	---	---
32.	Krańcowa 1 H	32	1	96,9	1.115,58	37,95	---	---
33.	Legionowa 15	18	10	44,4	864,79	484,45	---	---
34.	Łęczysk 1	18	2	88,9	780,00	96,00	---	---
35.	Nadnarwiańska 2A	-	1	0,0	-	77,70	3 garaże	99,03
36.	Orzeszkowej 1	41	12	70,7	1.605,81	492,03	---	---
37.	Orzeszkowej 3	30	11	63,3	1.219,33	479,87	---	---
38.	Parkowa 8	15	3	80,0	543,00	112,90	---	---
39.	Partyzantów 2	29	9	69,0	1.540,95	481,29	---	---
40.	Partyzantów 4	18	4	77,8	936,12	206,89	---	---
41.	Partyzantów 6	18	2	88,9	883,08	84,79	---	---
42.	Partyzantów 8	27	4	85,2	1.150,83	111,97	---	---
43.	Partyzantów 14	18	4	77,8	756,00	156,00	---	---

44.	Partyzantów 16	27	3	88,9	1.288,28	135,60	---	---
45.	Plac Bema 7	10	1	90,0	374,66	48,27	---	---
46.	Plac Bema 7A	13	2	84,6	594,64	86,17	1	174,93
47.	Plac Bema 12	2	1	50,0	215,78	114,41	---	---
48.	Psarskiego 12	--	2	0,0	--	91,00	---	---
49.	Psarskiego 14	--	5	0,0	--	193,70	---	---
50.	Psarskiego 16	18	5	72,2	682,60	203,60	1	56,30
51.	Psarskiego 18	--	21	0,0	--	892,77	---	---
52.	Psarskiego 20	65	24	63,1	2.838,65	1.048,61	---	---
53.	Sienkiewicza 18	45	6	86,7	2.158,55	316,58	---	---
54.	Sienkiewicza 24/26	80	6	92,5	4.360,00	314,00	---	---
55.	Sienkiewicza 30A	80	4	95,0	4.346,80	229,90	---	---
56.	Szkolna 7	11	3	72,7	522,12	138,35	---	---
57.	Traugutta 2B	15	2	86,7	644,50	60,67	---	---
58.	Traugutta 4	15	4	73,3	661,78	200,52	---	---
59.	Traugutta 4A	30	7	76,7	1.195,50	228,06	---	---
60.	Warszawska 25B	2	1	50,0	79,17	43,47		
61.	Witosa 2A	60	18	70,0	2.087,40	626,22	---	---
62.	Witosa 2B	60	10	83,3	2.087,40	347,90	---	---
63.	Żeromskiego 29	--	2	0,0	--	109,20	---	---
64.	Żeromskiego 31	5	2	60,0	214,00	75,90	---	---
65.	Żeromskiego 88A	20	1	95,0	1.091,30	48,56		
66.	Żeromskiego 90	40	3	92,5	2.181,40	169,61		
67.	Żeromskiego 92	--	1	0,0	--	40,40		
RAZEM		1.619	408	Srednio 74,9% / dot. budynków wspólnot /	74.197,73	18.095,09	24	2.382,39

Wyposażenie techniczne lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki przedstawia tabela nr 4- stan na 31 grudnia 2017

Lp.	Adres budynku W.M.	Wyposażenie lokali					
		c.o.	c.w.	woda	kanalizacja	gaz	Łazienka i WC
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	11 Listopada 15	+	+	+	+	+	+
2.	11 Listopada 17	+	+	+	+	+	+
3.	11 Listopada 19	+	+	+	+	+	+
4.	Al. Wojska Polskiego 24	+	+	+	+	-	+
5.	Al. Wojska Polskiego 42	+	+	+	+	-	+
6.	Berka Joselewicza 2	+	+	+	+	-	+
7.	Chętnika 3	+	+	+	+	+	+
8.	Chętnika 5	+	+	+	+	+	+
9.	Chętnika 6	+	+	+	+	+	+
10.	Chętnika 7	+	+	+	+	+	+
11.	Czwartaków 6	+	-	+	+	-	+
12.	Czwartaków 8	+	-	+	+	-	+
13.	Dywizjonu 303 1	+	+	+	+	-	+
14.	Fieldorfa "Nila" 20A	+	+	+	+	+	+
15.	Fieldorfa "Nila" 24A	+	+	+	+	+	+
16.	Gocłowskiego 3	+	+	+	+	+	+
17.	Gocłowskiego 7	+	+	+	+	+	+
18.	Gocłowskiego 7A	+	+	+	+	+	+
19.	Goworowska 18	+	+	+	+	+	+

20.	Goworowska 29	+	+	+	+	+	+
21.	Goworowska 35	+	+	+	+	+	+
22.	Hallera 16	+	+	+	+	+	+
23.	Kilińskiego 2A	+	+	+	+	-	+
24.	Kilińskiego 2B	+	+	+	+	-	+
25.	Kolberga 3	+	+	+	+	+	+
26.	Kolberga 4	+	+	+	+	+	+
27.	Kolberga 5	+	+	+	+	+	+
28.	Kolberga 6	+	+	+	+	+	+
29.	Kościuszki 24/26	+	+	+	+	-	+
30.	Krańcowa 1	+	+	+	+	-	+
31.	Krańcowa 1C	+	+	+	+	-	+
32.	Krańcowa 1H	+	+	+	+	-	+
33.	Legionowa 15	+	+	+	+	-	+
34.	Łęczysk 1	+	+	+	+	+	+
35.	Nadnarwiańska 2a	+	+	+	+	+	+
36.	Orzeszkowej 1	+	+	+	+	+	+
37.	Orzeszkowej 3	+	+	+	+	-	+
38.	Parkowa 8	+	+	+	+	+	+
39.	Partyzantów 2	+	+	+	+	-	+
40.	Partyzantów 4	+	+	+	+	-	+
41.	Partyzantów 6	+	+	+	+	-	+
42.	Partyzantów 8	+	+	+	+	-	+
43.	Partyzantów 14	+	+	+	+	-	+
44.	Partyzantów 16	+	+	+	+	-	+
45.	Plac Bema 7	+	+	+	+	-	+
46.	Plac Bema 7A	+	+	+	+	-	+
47.	Plac Bema 12	+	-	+	+	-	+
48.	Psarskiego 12	+	+	+	+	+	+
49.	Psarskiego 14	+	+	+	+	+	+
50.	Psarskiego 16	+	+	+	+	+	+
51.	Psarskiego 18	+	+	+	+	+	+
52.	Psarskiego 20	+	+	+	+	+	+
53.	Sienkiewicza 18	+	+	+	+	+	+
54.	Sienkiewicza 24/26	+	+	+	+	+	+
55.	Sienkiewicza 30 A	+	+	+	+	+	+
56.	Szkolna 7	+	+	+	+	+	+
57.	Traugutta 2B	+	+	+	+	+	+
58.	Traugutta 4	+	+	+	+	+	+
59.	Traugutta 4A	+	+	+	+	+	+
60.	Warszawska 25B	-	+	+	+	-	+
61.	Witosa 2A	+	+	+	+	+	+
62.	Witosa 2B	+	+	+	+	+	+
63.	Żeromskiego 29						
64.	Żeromskiego 31	-	-	+	+	-	-
65.	"Kolejarz" Żeromskiego 88A	+	+	+	+	-	+
66.	"Kolejarz" Żeromskiego 90	+	+	+	+	-	+
67.	Żeromskiego 92	+	+	+	+	-	+
	Uwaga:						
	Brak instalacji c.w. w lokalach: Partyzantów 2/20, Partyzantów 4 m nr 5.						

2.2. Lokale socjalne

W mieszkaniowym zasobie miasta Ostrołęki znajduje się 11 budynków, które Zarządzeniem Nr 276/2017 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 14 września 2017 r. zostały wyłączone ze sprzedaży i przeznaczone na lokale socjalne. Budynki z lokalami socjalnymi oraz ich wyposażenie techniczne przedstawia tabela Nr 5 – stan na dzień 31 grudnia 2017

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa (m ²)	Ilość mieszkań	Wyposażenie lokali					
				c.o.	c.w.	woda	kanalizacja	gaz	Łazienka i WC
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Budynki socjalne:									
1.	Kołobrzaska 18	795,70	30	+	+	+	+	-	+
2.	Koszarowa 6	1580,50	39	+	+	+	+	-	+
3.	Padlewskiego 51A	442,40	16	-	-	+	+	-	+
4.	Padlewskiego 51B	675,60	18	-	-	+	+	-	+
5.	Padlewskiego 51C	791,35	32	-	-	+	+	-	+
6.	Sienkiewicza 46	492,00	20	-	-	+	+	-	tylko WC
7.	Sienkiewicza 48	492,75	20	-	-	+	+	-	tylko WC
8.	Sienkiewicza 54B	697,70	24	+	+	+	+	-	+
9.	Żeromskiego 29B	680,00	18	+	+	+	+	-	+
10.	Przytuły Stare 7 (nieużytkowane)	134,00	3	-	-	-	-	-	-
11.	Księża Mieszka I 1	1497,70	32	+	+	+	+	-	+
Wyodrębnione lokale socjalne w budynkach W.M.				Wyposażenie lokali					
12.	Żeromskiego 31 (m. 1 i 3)	75,90	2	-	-	+	+	-	-
13.	Al. Wojska Polskiego 42 (m. 4, 7, 14, 18, 20, 22, 24, 28, 31, 33, 34)	478,84	11	+	+	+	+	-	+
14.	Czwartaków 8 (m. 3)	70,00	1	+	-	+	+	-	+
15.	Czwartaków 6 (m. 7)	53,00	1	+	-	+	+	-	+
Razem		8957,44	267						

2.3. Pomieszczenia tymczasowe

W polskim systemie prawnym nie ma już eksmisji „na bruk”. Zakaz **eksmisji** „na bruk” wprowadziła nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego (art. 1046 ust. 4), a szczegółowe zasady jej przeprowadzania zawiera rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 5 stycznia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz.U. z 2012 poz. 11). Zgodnie z art. 1046 § 4 kodeksu postępowania cywilnego „Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie

przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Usuwając dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia”

Pomieszczenie tymczasowe winno:

1. posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;
2. posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
3. posiadać możliwość ogrzewania;
4. posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
5. zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Dodatkowo trzeba wskazać, iż wystarczy, że pomieszczenie takie znajduje się w tej samej lub pobliskiej miejscowości i że na każdego eksmitowanego przypada co najmniej pięć metrów kwadratowych powierzchni.

Miasto Ostrołęka dysponuje obecnie czterema pomieszczeniami tymczasowymi zlokalizowanymi w budynku socjalnym przy ul. Sienkiewicza 54B w lokalach o nr:

- 15a- 20,80m²
- 16a- 20,80m²
- 17a- 20,80m²
- 18a- 20,80m²

Łączna powierzchnia mieszkań tymczasowych wynosi 83,20 m². Ww. lokale tymczasowe wydzielono z zasobu mieszkaniowego zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Ostrołęki Nr 276/2017 z dnia 14 września 2017r.

Rozdział III

Potrzeby oraz możliwości Miasta w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy

obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Realizacja tego zadania umożliwi mieszkańcom w miarę swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadającym możliwościom finansowym. Działania gminy winny być zatem kierowane tak do gospodarstw domowych posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (najemcy, właściciela) jak i do osób oraz rodzin nieposiadających mieszkania (mieszkających z rodziną lub podnajmujących lokale w różnych zasobach). Obejmować zatem będą bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności, w tym osoby bezdomne.

Działania te można pogrupować w następujący sposób:

I. Współuczestniczenie gminy w tworzeniu zasobów mieszkaniowych innych podmiotów, poprzez:

1) OTBS Sp.zo.o.

- partycypację w kosztach budowy mieszkań,
- przydział lokali w zasobach TBS na rzecz osób umieszczonych na liście przydziału mieszkań, na zasadach preferencyjnych, w przypadku spełniania kryteriów obowiązujących w zasobach TBS,

2) spółdzielnie mieszkaniowe

- uzbrajanie w sieci magistralne terenów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe

II. Tworzenie własnego, stałego zasobu mieszkaniowego dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych, zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, jak i udzielania pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, według zasad określonych w Uchwale Nr 119/XIX/2007 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

III. Utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta na zadowalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pomimo niewystarczających środków pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomagania części mieszkańców miasta niekoniecznie najbiedniejszych (ze środków finansowych gminy).

IV. Wypłacanie dodatków mieszkaniowych

Przedstawione powyżej różne sposoby realizacji zadania własnego miasta, jakim jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy powinny wynikać z wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

3.1. Działania Miasta w celu stworzenia warunków dla rozwoju zasobu mieszkaniowego

W latach 2013 – 2017, w okresie obowiązywania poprzedniego Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Ostrołęki, wybudowano nowy budynek mieszkalny socjalny przy ul. Mieszka I w Ostrołęce – Wojciechowicach. Budynek o powierzchni użytkowej mieszkań 1.497,70 m² posiada 32 lokale socjalne. Oprócz budynku mieszkalnego zagospodarowano teren wokół poprzez nasadzenia drzew i krzewów, wybudowanie chodników i parkingów z kostki brukowej oraz urządzeń placu zabaw dla dzieci. Koszt zadania wyniósł 3.869,160,73 zł, który w 30 % został wsparty z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych.

Miasto Ostrołęka w celu podniesienia standardów technicznych i komfortu mieszkania w budynkach socjalnych przy ul. Padlewskiego 51 A, 51 B, 51 C i ul. Sienkiewicza 46 i 48 planuje pozyskać środki z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na wymianę czynnika grzewczego i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania:

- budynki ul. Sienkiewicza do sieci ciepłej
- budynki ul. Padlewskiego do sieci gazowej – budowa kotłowni gazowych do każdego z budynku.

Jednocześnie w ramach projektu z RPO WM miasto zamierza uzyskać fundusze na termomodernizację budynków przy ul. Padlewskiego 51B i 51 C, Sienkiewicza 46 i 48.

W związku z kontynuacją działań mających zwiększenie bazy mieszkań socjalnych Miasto Ostrołęka planuje wybudować budynek wielorodzinny z programu „Aktywna Gmina”. Budynek zawierać będzie ok. 40 lokali mieszkalnych. Decyzja w sprawie budowy będzie podjęta przez Bank BGK Nieruchomości. Równolegle miasto planuje wykonać inwestycje polegającą na budowie dwóch budynków socjalnych z ok. 32 mieszkaniami każdy. Podsumowując powyższe do końca 2022 roku w zasobie mieszkań socjalnych przybędzie miastu 64 lokale socjalnych w dwóch nowych budynkach, oraz 40 lokali w budynku w ramach programu Aktywna Gmina.

W zatwierdzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Ostrołęki, który obejmuje większą część miasta nie ma terenów wyznaczonych odrębnie pod budownictwo socjalne, ale są tereny przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne, na których może być również lokalizowane budownictwo socjalne.

3.2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

Potrzeby:

1. Liczba niezrealizowanych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, szt. - 29,
2. Liczba osób oczekujących na pomieszczenia tymczasowe – 0 sztuk (Miasto posiada obecnie cztery pomieszczenia tymczasowe – wydzielone w budynku przy ul. Sienkiewicza 54 B w Ostrołęce);
3. Liczba lokali niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej szt. - 140;
4. Szacunkowa roczna liczba wyroków kierowanych do gminy w celu realizacji – 5, (w 2017 roku wpłynęły 4 wyroki).

Możliwości:

1. Szacunkowa liczba lokali zwalnianych rocznie w całym zasobie mieszkaniowym w wyniku tzw. “ naturalnego ruchu ludności” – około 4 szt.
2. Liczba lokali zwalnianych rocznie w wyniku nie przedłużenia umów najmu dotychczasowym najemcom lokali socjalnych – 0.

Na lokale socjalne czekają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, rodzinnej, zdrowotnej bądź społecznej, a także osoby z wyrokami eksmisyjnymi z lokali spółdzielczych. Miasto powinno w pierwszej kolejności zapewniać lokale socjalne osobom posiadającym prawomocne wyroki o eksmisji, oraz pomieszczenia tymczasowe osobom, którym Sąd orzekając eksmisję z dotychczasowego mieszkania nie przyznał prawa do lokalu socjalnego. Zdarzają się sytuacje, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego nie wnoszą żadnych opłat za jego użytkowanie mimo, że są do tego zobowiązane. Na mocy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego właścicielom mieszkań przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, która nie dostarczyła lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobom uprawnionym do jego otrzymania z mocy wyroku sądowego o eksmisji. Odszkodowanie stanowi wysokość czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu. W roku 2017 miasto Ostrołęka wypłaciło na rzecz właścicieli odszkodowanie w wysokości 14 484,90 zł natomiast w 2016r - 19.917,58 zł.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie ogranicza podmiotów, które z takim roszczeniem odszkodowawczym wobec gminy mogą wystąpić. Przede wszystkim z takim roszczeniem występowały Spółdzielnie Mieszkaniowe. W zasobach mieszkaniowych innych niż gminne zmianie ulegają stawki czynszu. Natomiast we wszystkich zasobach opłaty eksploatacji oraz opłaty niezależne od właściciela tj. opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów

i nieczystości ciekłych – są zależne od dostawców mediów. Ma to istotny wpływ na wysokość roszczeń odszkodowawczych. Jednakże w wyniku działań Prezydenta Miasta Ostrołęki, corocznie zmniejsza się obciążenie budżetu gminy z tego tytułu. Osobom eksmitowanym z zasobów spółdzielczych wskazywane są do zamieszkania lokale socjalne.

3.3. Powiększenie zasobu z tytułu budowy nowych oraz pozyskiwania zasobów innych właścicieli

W okresie do 2022 r. Miasto Ostrołęka planuje wybudować dwa budynki socjalne z ok. 32 mieszkaniami każdy oraz jeden budynek w ramach programu „Aktywna Gmina” z ok. 40 lokalami mieszkalnymi. Każdy z budynków zawierać będzie powierzchnię użytkową ok. 1700 m². Jednocześnie zostanie zagospodarowany teren wokół planowanych budynków socjalnych. Koszt powyższych zadań inwestycyjnych przewiduje się w granicach 12.200.000 zł.

Po zrealizowaniu przedstawionego planu inwestycyjnego Miasto dysponować będzie 675 mieszkaniami obecnie posiadanymi (czynszowymi – pełnowartościowymi i socjalnymi) oraz nowo pozyskanymi w liczbie 104 – ogółem 779 mieszkań. Przewidywany przyrost zasobu mieszkaniowego o około 11,5 % w ciągu 5 lat (biorąc pod uwagę kontynuowaną sprzedaż mieszkań komunalnych) wydaje się zadaniem realnym do wykonania.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

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, odbywa się przy następującej zasadzie udzielania bonifikat:

- 50 % ceny nieruchomości w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta przed upływem 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie (w 2017 roku zastosowano przy sprzedaży 2 lokali);
- 70 % ceny nieruchomości w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie (w 2017 roku zastosowano przy sprzedaży 15 lokali);

Miasto posiadało 1694 lokali mieszkalnych; do chwili obecnej sprzedało 1286, co stanowi 75,9 %.

Miasto, poprzez swoją politykę, dąży do sprzedaży jak największej ilości mieszkań, a tym samym zmiany form zarządzania tymi zasobami w celu zmniejszenia kosztów utrzymania, jednakże od kilku lat, mimo obowiązywania korzystnych zasad udzielania bonifikat, obserwuje się stałą tendencję spadkową w zakresie sprzedaży mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców.

Na podstawie obserwacji sprzedaży lokali w latach 2013-2017 można oszacować wielkość sprzedaży w latach 2018-2022.

W okresie do końca obowiązywania programu planuje się sprzedać około 60 kolejnych mieszkań, w poszczególnych latach, co przedstawia tabela nr 6

	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Przewidywana ilość mieszkań do sprzedaży	14	12	12	12	10

Rozdział V

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

W okresach poprzednich obowiązywania programów uzyskano zdecydowaną poprawę stanu technicznego ogromnej większości budynków mieszkalnych stanowiących własność (budynki socjalne i nieliczne inne budynki) i współwłasność Miasta Ostrołęki (budynki wspólnot mieszkaniowych). Wykonano większość najpilniejszych i najbardziej kosztowych prac, takich jak: docieplenia budynków, wymiany pokryć dachowych (w przypadku pokryć z materiałów zawierających azbest na budynkach wspólnot mieszkaniowych z istotnym dofinansowaniem ze środków b. Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska), wymiany węzłów cieplnych, remont kominów itp.

Na uznanie zasługuje fakt, że połowa wspólnot realizujących bardzo kosztowne zadania remontowe wspomagała się kredytami bankowymi, co było niemałym obciążeniem ale znacznie przyspieszyło poprawę stanu technicznego budynków.

Ze względu na znaczny wiek istotnej części budynków przewidujemy w najbliższych latach wzrost zainteresowania wspólnot mieszkaniowych wymianami instalacji wewnętrznych w budynkach, szczególnie tych mających największe znaczenie dla bezpieczeństwa mieszkańców, np. gazowej, wodno-kanalizacyjnej czy elektrycznej w częściach wspólnych budynków (klatki schodowe, piwnice).

W większości budynków wybudowanych przed 1980 r. wymiany wymaga istotna część stolarki okiennej (jest to obowiązek właściciela), co byłoby ogromnym obciążeniem finansowym dla Miasta w zakresie mieszkań komunalnych. Dlatego też proponuje się utrzymanie, przez okres realizacji niniejszego Programu, zasady współfinansowania 50% kosztów wymiany okien przez najemców oraz 50% przez Miasto.

Drugim problemem jest sprawa wymiany posadzek w mieszkaniach. We wszystkich budynkach wybudowanych w systemie OWT-67, ze względu na złą izolację termiczno- -akustyczną należy wymienić posadzkę. Z uwagi na fakt, że część najemców wymieniła posadzki we własnym zakresie, zadanie to należy pozostawić najemcom z możliwością ewentualnej pomocy, np. 50% kosztów wymiany przez Miasto, w miarę posiadanych środków w budżecie Miasta.

Plan nakładów na remonty w latach 2018 – 2022 /(w zł.) przedstawia tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wydatki w latach				
		2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Remonty budynków komunalnych (w tym socjalnych) i użytkowych stanowiących własność Miasta	244.000	300.000	400.000	400.000	400.000
2.	Wymiana urządzeń grzewczych i termomodernizacja w budynkach przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 (projekt+wykonanie)	20.445	440.000	---	---	---
3.	Wykonanie 3 kotłowni gazowych dla budynków socjalnych przy ul. Padlewskiego 51 A,B,C (projekt+wykonanie)	---	---	661.000	---	---
4.	Wykonanie termomodernizacji w budynkach socjalnych przy ul. Padlewskiego 51B i 51 C (projekt+wykonanie)	58.425	---	321.000	---	---
5.	Wykonanie drenażu wokół budynku przy ul. Żeromskiego 29 B i odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej (projekt+wykonanie)	---	---	---	450.000	---
Razem		322.870	740.000	1.382.000	850.000	400.000

Na modernizację budynków w punktach nr 2,3,4 powyższej tabeli, Miasto Ostrołęka ubiegać się będzie o środki z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego w ramach konkursu 4.3.1 Ograniczanie zanieczyszczeń powietrza i rozwój mobilności miejskiej – typ projektu – Ograniczenie „ niskiej emisji”.

5.1. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli.

Zakres potrzeb remontowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych jest obszerny, niemożliwy do zrealizowania gdyby właścicielem tych budynków było tylko Miasto.

Jednakże z uwagi na fakt, iż prawie we wszystkich budynkach są właściciele indywidualni którzy zrozumieli konieczność remontów i którzy są bardzo zainteresowani poprawą wyglądu i funkcjonowania budynków istnieje realna szansa na zrealizowanie tych remontów, przy partycypowaniu w kosztach proporcjonalnie do udziałów posiadanych w danym budynku.

Decyzje w sprawie remontów budynków (nieruchomości wspólnych) w których tylko część lokali stanowi własność Miasta podejmują wspólnoty mieszkaniowe w okresie I kwartału danego roku podczas zebrań wspólnot mieszkaniowych na których podejmowane są uchwały dotyczące m.in. :

- zatwierdzenia sprawozdania z działalność zarządu i administratora za poprzedni rok,
- przekazania nadwyżki wynikającej z rozliczenia kosztów zarządzania nieruchomością wspólną za poprzedni rok,
- udzielenia absolutorium zarządowi,
- w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na dany rok i ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów wspólnych,
- w sprawie przyjęcia zadań remontowych i uchwalenie zaliczki na fundusz remontowy,
- inne, w miarę potrzeb.

Z uwagi na fakt, że rok rocznie na ww. zebraniach podejmowane są uchwały dotyczące zakresu prac remontowych nie można więc obecnie przewidzieć które z tych budynków będą w najbliższym czasie remontowane i w jakim zakresie, dlatego też w tabeli poniżej przedstawione zostały najpilniejsze potrzeby remontowe budynków wspólnot mieszkaniowych (na podstawie okresowych przeglądów). Miasto Ostrołęka uczestniczy w finansowaniu robót wykonywanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w wysokości odpowiadającej udziałom w nieruchomości.

Zakres prac remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w poszczególnych latach – tabela nr 8

Lp.	Adres budynku	2018	2019	2020	2021	2022
1.	11 Listopada 15	Przystosowanie pomieszczenia na WC dla sprzątaczk	---	---	---	---
2.	11 Listopada 17	Wymiana wodomierzy na z.w. i c.w.,	Montaż kolców na całym dachu budynku odstrasżających gołębie.		Opracowanie projektu wykonawczego budowy zjazdu z ul. 11- Listopada,	Wykonanie zjazdu,

3.	11 Listopada 19	Wymiana pękniętej rury spustowej	Wymiana drzwi zewnętrznych- 6 sztuk	Poszerzenie chodnika przed budynkiem	---	Zlecenie opracowania koncepcji zagospodarowania terenu w zakresie zieleni oraz wykonanie nasadzeń
4.	Batalionu Czwartaków 6	Wymiana drzwi wejściowych do budynku na drzwi aluminiowe, docieplane	Wykonanie instalacji domofonowej cyfrowej	---	---	---
5.	Batalionu Czwartaków 8	---	---	---	---	---
6.	Bema 12	---	---	---	---	---
7.	Bema 7	---	Wymiana instalacji elektrycznej	---	---	---
8.	Bema 7A	Wykonanie inwentaryzacji zaworów grzejnikowych i odcinających w mieszkaniach	---	Wymiana zaworów grzejnikowych i odcinających w mieszkaniach	---	---
9.	Dywizjonu 303	Naprawa ławek	Wymiana niesprawnych wodomierzy	---	---	---
10.	Chętnika 3	Wymiana lamp na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu	---	Obliczanie płytkami wejść do klatek schodowych	---	---
11.	Chętnika 5	Wymiana pionów instalacji wod.-kan.	---	---	---	---
12.	Chętnika 6	Naprawa punktowa uszkodzonej elewacji z uzupełnieniem izolacji	Montaż dodatkowej lampy na wejściu klatki schodowej	Ocieplenie komina	Opracowanie dok. projektowej i wykonanie wymiany wewnętrznej linii zasilającej WLZ	Przeгляд instalacji sanitarnej
13.	Chętnika 7	Utwardzenie terenu pod pojemnik na odpady i obsadzenie zielenią	---	---	---	---
14.	Gołowskiego 3	Wymiana instalacji wod.-kan. i elektrycznej	---	---	---	---
15.	Gołowskiego 7	Wymiana instalacji wod.-kan. wewnątrz budynku i przyłącza kanalizacji	---	---	---	---

		sanitarnej				
16.	Gocłowskiego 7A	Umycie i impregnacja elewacji budynku	---	---	---	---
17.	Fieldorfa „Nila” 20A m. nr 1-20	Utwardzenie terenu pod miejsca postojowe	Zakup huštawki i montaż słupków do siatkówki	---	---	---
18.	„OSTOJA” Fieldorfa „Nila” 20A m. nr 21-40	Mycie elewacji frontowej i impregnacja	Utwardzenie terenu pod miejsca postojowe	---	---	---
19.	„AURA” Fieldorfa „Nila” 24A	Wykonanie miejsc postojowych	Wymiana lamp na lampy z czujnikiem ruchu	---	---	---
20	Hallera 1	Wymiana instalacji wod.-kan.	---	---	---	---
21	Hallera 3	---	---	---	---	---
22	Hallera 3A	Wymiana instalacji domofonowej na cyfrową	---	---	---	---
23.	Hallera 16	Ocena stanu instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych	---	---	---	---
24.	I AWP 24	Naprawa rury spustowej	---	---	---	---
25.	I AWP 42	Wymiana wodomierzy z odczytem radiowym na z.m. i c.w.	Budowa osłony śmietnikowej	---	---	---
26.	Kilińskiego 2A	Remont klatek	---	---	---	---
27.	Kilińskiego 2B	Montaż siatek na otworach wentylacyjnych kominów z miejscowym uzupełnieniem tynku na kominach	---	---	---	---
28.	Kolberga 3	Wymiana panelu domofonowego w klatce I	---	---	---	---
29.	Kolberga 4	Wymiana uszkodzonego pionu kanalizacyjnego wpionie mieszkań nr 29,23,11	Remont suszarni	Wymiana lamp na klatce schodowej na ledowe	---	---
30.	Kolberga 5	Wykonanie przeglądu instalacji wod.-	---	---	---	---

		kan. i urządzeń w mieszkaniach				
31.	Kolberga 6	--- Spłata kredytu	---	---	---	---
32.	Kościuszki 24/26	Wykonanie wiaty na pojemniki na odpady	Wymiana drzwi do piwnicy w klatce I	Zakup i przymocowanie tabliczek z numeracją klatek i lokali	---	---
33.	Krańcowa 1	---	Montaż wodomierzy kontrolnych na pionach w piwnicy	---	---	---
34.	Krańcowa 1A	---	Ogrodzenie placu zabaw i urządzeń do ćwiczeń	---	---	---
35.	Krańcowa 1C	Remont pomieszczenia piwniczego w klatce I	Ogrodzenie placu zabaw i urządzeń do ćwiczeń	---	---	---
36.	Krańcowa 1H	Remont pasa nadrynnowego z wymianą rynny od strony północnej budynku	---	---	---	---
37.	Legionowa 15	Renowacja powłok malarskich na klatce schodowej na ścianach biegów na części ścian od parteru do I pietra	Wykonanie przeglądu instalacji c.o. i wod.-kan.	---	---	---
38.	Łęczysk 1	Kontrola stanu instalacji elektrycznej w piwnicach budynku	---	---	---	---
39.	Orzeszkowej 1	Utwardzenie terenu przed budynkiem– I etap 400m ² z włączeniem kanalizacji deszczowej w ul. Małej	Montaż krat na okienka na strychu budynku	---	---	---
40.	Orzeszkowej 3	Wymiana lamp na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu	Wymiana instalacji domofonowej	Montaż poręczy do mocowania rowerów	---	---
41.	Parkowa 8	Wymiana zepsutej kamery monitoringu zew.	Dezynsekcja we wszystkich lokalach	---	Naprawa kominów	Zakup stojaka na rowery 5-stanowiskowego i utwardzenie terenu pod stojak
42.	Partyzantów 2	Przycięcie drzew	Obliczanie wejść do klatek schodowych	---	---	---

			płytkami gres			
43.	Partyzantów 4	Docieplenie stropu poddasza	---	Wymiana instalacji c.o., montaż zaworów pod pionowych	---	---
44.	Partyzantów 6	Wymiana okien w piwnicach	---	---	---	---
45.	Partyzantów 8	Wykonanie dwóch studni chłonnych	---	---	---	---
46.	Partyzantów 14	Wymiana instalacji c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej	---	---	---
47.	Partyzantów 16	Regulacja czasu świecenia na klatkach schodowych	---	---	---	---
48.	Psarskiego 12	Wymiana instalacji elektrycznej-piony wraz z szafkami	Remont klatki schodowej	---	---	---
49.	Psarskiego 16	---	---	---	---	---
50.	Psarskiego 18 „Parkowa”	Remont klatek schodowych – naprawa tynków, malowanie ścian	---	Wymiana liczników na wodę	---	Remont elewacji zew., w pierwszej kolejności cokołu i opaski
51.	Psarskiego 20	Zakup, dostawa i rozplantowanie czarnoziemiu	Zakup i montaż rur spustowych przed wejściami do budynku odprowadzające go wodę deszczową z daszków – 3 szt.	Uszczelnienie rynny, pasa pod rynnowego i wspornika instalacji odgromowej	---	Zakup stojaka na rowery
52.	Sienkiewicza 18	Wymiana instalacji wod.-kan. Wraz z wymianą wodomierzy z odczytem radiowym	---	---	---	---
53.	Sienkiewicza 24/26	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku	---	Budowa osłony śmietnikowej	---	---
54.	Sienkiewicza 30A	Powiększenie terenu placu zabaw i zakup nowych urządzeń zabawowych,	Montaż progu zwalniającego	---	---	---
55.	Stańskiego 6	Wymiana bramy garażowej	Zwiększenie wysokości furtki w osłonie śmietnikowej	Wykonanie przyłącza do podlewania zieleni, na zewnątrz	Nasadzenie drzew i zagospodarowanie placu zabaw	---

				budynku		
56.	Steyera 2F	Wymiana kratki wentylacyjnych (elewacja budynku)	Wymiana wełny mineralnej na poddaszu budynku- zanieczyszczona przez ptaki	Lokalizacja pojemników na odpady	Montaż monitoringu	Poprawa ogrodzenia
57.	Szkolna 3	Wymiana wodomierzy	---	---	---	---
58.	Szkolna 7	Wykonanie utwardzenia z kostki brukowej terenu przy trzepaku	---	---	---	---
59.	Traugutta 2B	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych, zamurowanie okien i montaż wentylacji piwnic (kratki wentylacyjne metalowe)	Wymiana rury spustowej z daszku przed budynkiem	---	---	---
60.	Traugutta 4	---	---	---	---	---
61.	Traugutta 4A	Uszczelnienie fragmentu ściany piwnicznej zewnętrznej(od strony chodnika)	Utwardzenie terenu i zakup stojaka na rowery	Naprawa płyt balkonowych	---	Wymiana instalacji elektrycznej
62.	Witosa 2A	Zakup tabliczek z oznaczeniem numeru klatki i mieszkania	Zakup stojaków na rowery	---	Uzupełnienie kratki wentylacyjnych na budynkach	---
63.	Witosa 2B	Remont klatek schodowych	---	Naprawa i malowanie ławek	---	---
64.	Żeromskiego 31	Złożenie wniosku o warunki przyłączenia do sieci gazowej budynku	---	Wykonanie przyłącza gazowego do budynku	---	---
65.	Żeromskiego 88; 88A; 90 „Kolejarz”	Wymiana instalacji domofonowej	---	---	---	---
66.	Boh. Warszawy 31,31A,33 „ TRÓJKA”	Remont cokołów tarasowych budynku	Wykonanie ogrodzenia	---	---	---
67.	Rogalewicz 5 i 7	Wykonanie przyłącza teletechnicznego				

W latach 2018 – 2022 nie przewiduje się remontów budynków stanowiących własność lub współwłasność Miasta Ostrołki (wspólnoty mieszkaniowe) w takim zakresie aby niezbędne było wykwaterowanie (zamiana) mieszkań właścicieli indywidualnych lub najemców.

Rozdział VI

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne .

Koszty eksploatacji nieruchomości Miasta Ostrołęki 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: 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 dostawy mediów do lokali , które dotyczą części wspólnej nieruchomości w działalności mieszkaniowej w 2017 roku wyniosły 1.957.552,42 zł, co w przeliczeniu na 1m² wynosi 4,24 zł.

Koszty bezpośrednie stanowią również koszty administrowania zasobem oraz pozostałe wydatki, takie jak: koszty sądowe, koszty komornicze, a także koszty wykonanych eksmisji.

Koszty wymienione powyżej zostały powiększone o odpowiedni udział kosztów stałych oraz rozsądny zysk stanowiący 6% zwrotu kapitału. Udział tych pozycji wynika z zawartej przez Miasto Ostrołęka umowy wykonawczej w ramach, której Miasto powierzyło swojej spółce, kwestie związane z realizacją zadania własnego Miasta dotyczącego całości zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Wynagrodzenie zostało ustalone jako rekompensata kosztów związanych ze świadczeniem usług powierzonych umową wykonawczą. Wpływy z czynszu i odsetek za opóźnienie w płatnościach czynszu oraz wpływy za dostawę mediów stanowią wpływy Spółki i pomniejszają kwotę rekompensaty.

Plan wydatków na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu Miasta Ostrołęki w latach 2018-2022 ustalono przy założeniu, że wzrost kosztów utrzymania będzie na poziomie inflacji określonej w tabeli nr 9 poniżej:

	2018	2019	2020	2021	2022
Przewidywany wskaźnik inflacji	2,3%	2,7%	3,0%	3,0%	3,0%

Plan wydatków na lata 2018-2022 na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali komunalnych, na których Miasto Ostrołęka jest właścicielem przedstawia tabela nr 10.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata (zł)				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty utrzymania bieżącego zasobu Miasta	1.128 600	1.159 000	1.194 000	1.230 000	1.268 000
a)	Lokale komunalne	748 600	769 000	792 000	816 000	841 000
b)	Lokale socjalne	380 000	390 000	402 000	414 000	427 000
2.	Pozostałe koszty (w tym koszty sądowe i komornicze)	26 000	27 000	28 000	29 000	30 000
a)	Lokale komunalne					
b)	Lokale socjalne	26 000	27 000	28 000	29 000	30 000
RAZEM (wiersz 1+ wiersz 2)		1.154 600	1.186 000	1.222 000	1.259 000	1.298 000
w przeliczeniu na 1m²		3,61	3,70	3,82	3,94	4,05
a)	Lokale komunalne	3,53	3,62	3,73	3,84	3,96
b)	Lokale socjalne	3,78	3,88	4,00	4,12	4,25
Powierzchnia (m²)		26 643	26 643	28 343	28 343	30043
a)	Lokale komunalne	17 686	17 686	17 686	17 686	17 686
b)	Lokale socjalne	8 957	8 957	10657	10657	12357

Niezbędne środki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania w 2018 roku wyniosą 1.154.600 zł tj. 3,61 zł/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Docelowo środki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania wyniosą w 2022 roku 1.298.000 zł, tj. 4,05 zł/m².

Plan kosztów bieżącej eksploatacji na lata 2018-2022 przedstawia tabela nr 11

Lp.	Koszty rodzajowe	koszty roczne [zł]				
		2018	2019	2020	2021	2022
KOSZTY BEZPOŚREDNIE						
1.	Energia elektryczna	52 000	53 000	55 000	57 000	58 000
2.	Energia ciepła	1 275 000	1 309 000	1 349 000	1 389 000	1 431 000
3.	Energia gazowa	62 000	64 000	66 000	68 000	70 000
4.	Zimna woda	133 000	137 000	141 000	145 000	149 000
5.	Ścieki	323 000	332 000	342 000	352 000	362 000
6.	Opłata za gospodarowanie odpadami	242 000	249 000	256 000	264 000	272 000

7.	Utrzymanie czystości	82 000	84 000	87 000	89 000	92 000
8.	Zaliczki na koszty wspólne	406 000	417 000	429 000	442 000	456 000
9.	Wpłaty na fundusz remontowy	354 000	364 000	374 000	386 000	397 000
10.	Koszty pozostałe	39 000	40 000	41 000	42 000	44 000
11.	Koszty konserwacji	198 000	203 000	209 000	216 000	222 000
12.	Koszty administratora	355 000	365 000	376 000	387 000	398 000
I.	Razem koszty bezpośrednie	3 521 000	3 617 000	3 725 000	3 837 000	3 951 000
II.	Koszty stałe	185 000	190 000	196 000	202 000	208 000
	RAZEM KOSZTY BEZPOŚREDNIE I STAŁE	3 706 000	3 807 000	3 921 000	4 039 000	4 159 000
13.	Zysk 6% (liczony od kosztów bez mediów)	100 260	102 960	106 020	109 260	112 500
14.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	26 000	27 000	28 000	29 000	30 000
III.	RAZEM KOSZTY	3 832 260	3 936 960	4 055 020	4 177 260	4 301 500

Plan kosztów zarządu w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela nr 12:

Lp.	Wpływy	koszty roczne [zł]				
		2018	2019	2020	2021	2022
	Koszty zarządu	355 000	365 000	376 000	387 000	398 000

Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji a wpływami w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela 13:

Lp.	Wyszczególnienie	koszty roczne [zł]				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wpływy	3 053 065	3 135 000	3 229 000	3 327 000	3 426 000
1.	Koszty	3 832 260	3 936 960	4 055 020	4 177 260	4 301 500
2.	Różnica	-779 195	-801 960	-826 020	-850 260	-875 500
3.	Podatek VAT	2 805	2 880	2 970	3 060	3 150
4.	Kwota rekompensaty brutto	782 000	804 840	828 990	853 320	878 650

Plan wydatków na inwestycje w latach 2018-2022 przedstawia tabela nr 14

Lp.	wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Ilość mieszkań socjalnych	267	267	299	299	331
2.	Nakłady na budowę budynków socjalnych	---	---	3.850.000 zł	---	3.850.000 zł.
3.	Nakłady na budynek w ramach programu „Aktywna Gmina”	---	---	---	---	4.500.000 zł.

Wydatki związane z modernizacją budynków socjalnych

W latach 2018-2021 zaplanowane jest wykonanie w budynkach socjalnych położonych przy ul. Padlewskiego 51 B i 51 C, Sienkiewicza 46 i 48 robót modernizacyjnych polegających na:

- a) dociepleni ścian zewnętrznych ww. budynków

- b) likwidacji w budynkach socjalnych lokalnych źródeł ciepła i wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania z włączeniem ich do sieci:
- budynki przy ul. Sienkiewicza do sieci ciepłowniczej,
 - budynki przy ul. Padlewskiego do sieci gazowej poprzez wybudowanie w ramach projektu lokalnych (do każdego budynku) kotłowni gazowej.

W budynku socjalnym przy ul. Żeromskiego 29 B przewiduje się wykonanie drenażu wokół budynku i odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

Na sfinansowanie zadań z zakresu docieplenia i modernizacji ogrzewania w budynkach socjalnych Miasto Ostrołęka ubiegać się będzie o dofinansowanie ze środków RPO WM z działania 4.3.1 Ograniczanie zanieczyszczeń powietrza i rozwój mobilności miejskiej – typ projektu – Ograniczenie „niskiej emisji”.

Wydatki związane z nowym budownictwem

W okresie objętym planem wieloletnim zaplanowane jest wybudowanie budynku wielorodzinnego w ramach programu „Aktywna Gmina”. Na początku 2018 roku odbyło się spotkanie z przedstawicielami banku BGK Nieruchomości, celem omówienia działań w tym zakresie. W I półroczu 2018 roku Ostrołęckie TBS Sp z o.o. zleci opracowanie koncepcji budynku, która będzie przekazana do BGK Nieruchomości, celem analizy. W przypadku pozytywnej opinii bank zleci opracowanie dokumentacji technicznej. Decyzja w sprawie budowy będzie podjęta przez bank po zapoznaniu się z wynikami postępowania na wybór wykonawcy robót budowlanych.

Ogółem wydatki na realizację zadań w latach obowiązywania Programu (wydatki na remonty , modernizację i bieżące utrzymanie) przedstawia tabela nr 15 :

Lp.	Rodzaj kosztu	Lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Na pokrycie wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	1 154 600	1 186 000	1 222 000	1 259 000	1 298 000
2.	Na pokrycie wydatków związanych z dostawą mediów do lokali	2 035 000	2 090 000	2 153 000	2 218 000	2 285 000
3.	Na utrzymanie zasobu istniejącego (remonty i naprawy zasobu, gdzie w 100% Miasto Ostrołęka jest właścicielem)	244 000	300 000	400 000	400 000	400.000
4.	Na modernizację budynków socjalnych i budynków użytkowych (wiersz a+b+c+d)	78 870	440 000	982 000	450 000	---
a.	Padlewskiego 51A, 51 B, 51 C	58 425	---	982 000	---	---

	Aktualizacja dokumentacji na wykonanie robót docieplenia budynków i opracowanie dokumentacji technicznej kotłowni i instalacji gazowej	58 425	---	---	---	---
	Wykonanie robót docieplenia budynku 51 B i 51 C	---	---	321 000	---	---
	Wykonanie kotłowni i instalacji gazowej w budynkach	---	---	661 000	---	---
b.	Sienkiewicza 46 i 48	10 445	440 000	---	---	---
	Aktualizacja dokumentacji na wykonanie robót docieplenia budynku i wykonanie instalacji CO	10 445	---	---	---	---
	Wykonanie robót docieplenia budynków	---	200 000	---	---	---
	Wykonanie węzłów ciepłych i instalacji CO w budynkach	---	240 000	---	---	---
c.	Studium wykonalności	10 000	---	---	---	---
d.	Żeromskiego 29 B	---	---	---	450 000	---
	Wykonanie drenażu wokół budynku i odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej				450 000	
RAZEM KOSZTY (wiersz 1+2+3+4)		3.512.470	4.016.000	4.757.000	4.327.000	3.983.000

Środki niezbędne do finansowania zasobu miasta przedstawia tabel nr 16

Lp.	zakres	lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	na utrzymanie bieżące zasobu mieszkaniowego	1.154.600	1.186.000	1.222.000	1.259.000	1.298.000
2.	na remonty budynków socjalnych	244.000	300.000	400.000	400.000	400.000
3.	na budowę nowych lokali socjalnych	---	---	3.850.000	---	3.850.000
4.	w ramach Programu Aktywna Gmina	---	---	---	---	4.500.000
Razem		1.398.600	1.486.000	5.472.000	1.659.000	10.048.000

Rozdział VII

Zasady polityki czynszowej

Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta Ostrołęki, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka bazowa czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2016 poz. 1610 z dnia 04.10.2016r) przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, przynajmniej jeden raz w roku. Podwyżkę czynszu uznaje się za uzasadnioną, jeżeli nie przekracza poziomu inflacji z roku poprzedniego. Może być większa gdy czynsz nie pokrywa wydatków związanych z utrzymaniem lokali lub nie gwarantuje zysku. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż 1,5 % nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu lub 10% nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową, aż do ich pełnego zwrotu.

Jeżeli podwyżka czynszu przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej, lokator ma prawo żądać jej uzasadnienia oraz kalkulacji od właściciela w terminie 14 dni od jej otrzymania. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik przeliczeniowy ustala wojewoda na okres 6 miesięcy, osobno dla województwa i osobno dla miast wojewódzkich. Wartość odtworzeniową 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego wynosi obecnie : 3.484,59 zł (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2018 poz. 3014).

Prognozę stawek czynszu w latach 2018- 2022 przedstawia tabela nr 17 :

Lp.	Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Przewidywany wskaźnik inflacji	2,3 %	2,7%	3,0%	3,0%	3,0%
2.	Wskaźnik przeliczeniowy 1m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla województwa mazowieckiego	3.485 zł	3.579 zł	3.686 zł	3.797 zł	3.911 zł
3.	Wskaźnik procentowy rocznego udziału maksymalnej stawki czynszu we wskaźniku przeliczeniowym	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
4.	Maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (zł/m ²)	2,78	2,86	2,95	3,04	3,13
5.	Stawka czynszu w lokalach socjalnych (50% najniższego czynszu w zł/m ²)	1,06	1,09	1,12	1,12	1,12
6.	Stawka czynszu w pomieszczeniach tymczasowych	1,06	1,09	1,12	1,12	1,12
7.	Powierzchnia lokali mieszkalnych miasta (w m ²) Powierzchnia lokali socjalnych Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych	16.828 8.957 84	16.252 8.957 84	15.676 10.457 84	15.100 10.457 84	14.620 11.957 84
8.	Średnia miesięczna stawka czynszu	2,11	2,17	2,24	2,31	2,38
9.	Szacunkowe wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych miasta bez uwzględnienia zaległości (w tyś. zł)	672,0	691,1	713,4	735,7	758,0

* wg stanu na dzień 30 maja 2018r

Składnikami stawki czynszu za najem 1 m² mieszkalnego są: Stawka bazowa stanowiąca element zmienny czynszu z uwagi na czynniki podwyższające lub obniżające wartość

użytkową wynajmowanego lokalu. Podwyżka stawki bazowej ustalana jest na podstawie średniego kosztu utrzymania powierzchni użytkowej zasobów komunalnych w okresie 10 miesięcy poprzedzających planowaną podwyżkę, z zachowaniem przepisów prawa w tym zakresie, Stawka technicznego utrzymania stanowiąca element stały czynszu. Stawka technicznego utrzymania ustalana jest na podstawie potrzeb remontowych wynikających ze stanu lokali budynków, planowanych do realizacji na dany rok.

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

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

Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych została ustalona w 2012 roku / z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2013 roku/ w wysokości 1,96 zł/m², z czego :

- 0,80 zł/m² - utrzymanie techniczne budynku;
- 1,16 zł/m² - pozostałe elementy czynszu wymienione w art.7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, a także wysokość czynników obniżających i podwyższających tę stawkę ustala Zarządzeniem Prezydent Miasta. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| a) lokal wyposażony w ciemną kuchnię | o 15 % |
| b) lokal usytuowany na parterze | o 10 % |
| c) lokal usytuowany na IV piętrze | o 15 % |
| d) lokal na poddaszu | o 20 % |
| e) lokal w budynkach po koszarowych | o 10 % |

(dotyczy budynków : Al Wojska Polskiego 24;32a;42;
Legionowej 15, Batalionu Czwartaków 6 i 8)

- | | |
|---|--------|
| f) lokale położone w budynkach usytuowanych
na Osiedlu Wojciechowice | o 20 % |
|---|--------|

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- | | |
|--------------------------|--------|
| a) lokal wyposażony w we | o 25 % |
|--------------------------|--------|

b)	lokal wyposażony w łazienkę	o 25 %
c)	centralne ogrzewanie	o 25 %
d)	ciepła woda	o 25 %
e)	gaz	o 25 %
f)	lokal usytuowany w budynku na I piętrze	o 15 %

- przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo- kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki; dotyczy również WC przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem,
- przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo - kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika,
- przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną, dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych).

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów (czynników) z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1 m powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 50 % tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących tytułów dawało wartość większą.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa wyżej, nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu w lokalach socjalnych oraz pomieszczeniach tymczasowych.

Stawka czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wynosi połowę najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Od stycznia 2013 roku wynosi 1,06 zł/m².

W latach objętych programem zakładany jest niewielki wzrost stawki bazowej, którego wielkość ograniczona będzie wysokim stopniem ryzyka braku wypłacalności lokatorów, wynikającym z ich sytuacji ekonomicznej.

Warunki obniżania czynszu:

Na podstawie art. 7 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 2016r., poz. 1610 z późn. zm.) Miasto może stosować określone obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Zgodnie z Uchwałą Nr 119/XIX/ 2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ze stawką czynszu

ustaloną przez Prezydenta Miasta Ostrołęki, jeżeli wysokość czynszu za najem lokalu przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

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

1. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez miasto od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom, z zastrzeżeniem pkt 6-7, którzy spełniają określone niżej warunki.
2. Obniżkę, o której mowa w pkt-1, udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek, z możliwością ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejny okres, z zastrzeżeniem pkt 3.
3. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.
4. Wniosek o obniżkę czynszu składa się w Urzędzie Miasta Ostrołęki.
5. Do wniosku załącza się:
 - a) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
 - b) zaświadczenie zarządcy budynku o wysokości naliczonego czynszu za ostatni miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym składany jest wniosek, z jednoczesną informacją o powstałych zaległościach w trakcie korzystania z obniżki, o której mowa, bądź zaległościach powstałych w trakcie pobierania dodatku mieszkaniowego.
6. Obniżkę czynszu, o której mowa w pkt 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego * nie przekracza:
 - a) 70 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki czynszu - 10 % obniżki
 - b) 50 % kwoty najniższej emerytury - 20 % obniżki
 - c) 30 % kwoty najniższej emerytury - 30 % obniżki

(* przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy).

7. Prawo do udzielenia obniżki czynszu nie przysługuje wobec gospodarstwa domowego najemcy, któremu przyznano prawo do dodatku mieszkaniowego, bądź posiadającemu zaległości czynszowe.

8. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności, zastosowana obniżka czynszu wygasa.
9. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym dziale do postępowań w sprawach udzielania obniżek czynszu zastosowanie mają niżej wymienione przepisy:
 - a) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j Dz.U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm),
 - b) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 156, poz. 1817 z późn. zm.),
 - c) rozporządzenie Ministra Transportu , Budownictwa i Gospodarki morskiej z dnia 27 kwietnia 2013r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz.U. z 2013r. Poz.589) .

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2018 – 2022 będą:

1. przychody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne;
2. wpływy od najemców za dostawę mediów do lokali;
3. środki z budżetu Miasta,
4. środki z budżetu państwa,
5. środki unijne(Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego)

Plan wpływów z czynszów w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela nr 18:

Lp.	Wpływy	koszty roczne [zł]				
		2018	2019	2020	2021	2022
	KOSZTY BEZPOŚREDNIE					
1.	Przychody z tytułu czynszu	3 124 810	3 209 000	3 305 000	3 405 000	3 507 000
2.	Kwota zaległości	-71 745	-74 000	-76 000	-78 000	-81 000
	RAZEM WPŁYWY	3 053 065	3 135 000	3 229 000	3 327 000	3 426 000

Koszty bieżącego utrzymania i koszty dostawy mediów

Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych i socjalnych pokrywane będą z czynszu płaconego przez najemców oraz dochodami budżetu miasta, w formie rekompensaty

przekazywanej w okresach miesięcznych, zgodnie z zawartą umową wykonawczą zawartą dnia 19 grudnia 2012 r. pomiędzy Miastem Ostrołęka a Ostrołęckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. Rozliczenia rekompensaty w oparciu o faktycznie poniesione koszty Spółka ma obowiązek przedstawić w dwóch okresach, tj. za I półrocze i II półrocze każdego roku. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych Spółka OTBS Sp z o.o. działająca w imieniu Miasta, przekazuje na rachunki wspólnot należności w proporcji wynikającej z udziału miasta w powierzchni użytkowej, w wysokości zaliczek i innych wymaganych opłat uchwalonych przez wspólnoty na koszty wspólne. Środki na ten cel pochodzą w większości z najmu w wysokości ustalonej Zarządzeniem Nr 283/2012 Prezydenta Miasta z dnia 27 sierpnia 2012r w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i określenia czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Koszty napraw i remontów

Remonty budynków stanowiących własność miasta, jak również remonty w lokalach, których właścicielem jest miasto finansowane są bezpośrednio z budżetu miasta (zarządca przygotowuje, prowadzi, nadzoruje i rozlicza remonty). Prace związane z przygotowaniem do realizacji, wyborem wykonawcy robót i nadzorem realizacji umów z wykonawcami prowadzi Spółka.

Koszty napraw i remontów pokrywane będą:

- a) w budynkach wspólnot mieszkaniowych – z czynszu płaconego przez najemców, w tym środków płaconych na techniczne utrzymanie i kredytów zaciąganych w bankach przez wspólnoty (średnia stawka na fundusz remontowy obowiązująca w 2018 roku wynosi 1,14 zł/m²);
- b) w budynkach socjalnych – z budżetu miasta ,budżetu państwa , środki unijne(RPOWM)
- c) w pozostałych budynkach – z budżetu miasta

Rozdział IX

Kaucje mieszkaniowe

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 6 daje gminom możliwość wprowadzenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

Wobec powyższego wprowadza się :

1. Wpłatę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w nowych budynkach i budynkach po kapitalnym remoncie,
 - a) ustala się kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu,
 - b) należną kaucję należy wpłacić na konto administratora czy zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Wpłata kaucji przez najemcę stanowić będzie zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu, odpowiada iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

Rozdział X

Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których, zgodnie z ustawą o własności lokali wyodrębniona jest część lokali (występują wspólnoty mieszkaniowe). Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy.

Zbycie wszystkich lokali miasta w budynkach, szczególnie w tych, w których udział miasta jest niewielki, pozwoli na pełne przejęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący równocześnie właścicielami będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia. Lepsza struktura własnościowa pozwoli na bardziej efektywne użytkowanie zarówno zasobów mieszkaniowych jak i nakładów finansowych.

Rada Miejska podjęła Uchwałę określającą zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, w których, między innymi, przewiduje się możliwość zamiany mieszkań czynszowych osobom, które wymagają mieszkań tańszych w eksploatacji.

Zamiany mieszkań będą występować także w przypadku wykwaterowań najemców lokali socjalnych z budynków kwalifikujących się do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny,

nieopłacalność remontów kapitalnych oraz zbyt wysokie koszty utrzymania tych budynków, a także zbyt atrakcyjne położenie tych budynków.

Miasto Ostrołęka planuje sprzedaż budynków przy:

- ul. Kolejowej 59 - budynek wyłączony z eksploatacji z działką o powierzchni 3.409m²;
- w Przytułach Starych – budynek wyłączony z eksploatacji o powierzchni użytkowej 134 m²

Środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości przeznaczone będą na budowę lub pozyskanie budynków od innych właścicieli, z przeznaczeniem na lokale socjalne.

10.1 Zamiany między najemcami ze spłatą zaległości czynszowych.

Miasto Ostrołęka w dalszym ciągu będzie wyrażało zgodę na zamianę mieszkań między najemcami, za spłatę zaległości czynszowych. Dotyczy to rodzin zainteresowanych uzyskaniem lokali o większej powierzchni mieszkalnej niż dotychczas zajmowana. W ostatnich latach obserwuje się tendencję spadkową, jeżeli chodzi o osoby chętne na taką zamianę. Szczegółowe warunki dokonywania zamian lokali oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków w tej sprawie uregulowane są w Rozdziale VIII Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, stanowiących załącznik do Uchwały Nr 119/XIX/07 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007r.

10.2. Remonty mieszkań z odzysku na koszt przyszłego najemcy.

Rocznie przewiduje się odzysk lokali w ilości 5-6 w wyniku eksmisji lub, w znikomych ilościach, po śmierci najemcy, gdzie niejednokrotnie występuje brak możliwości wyegzekwowania przeprowadzenia remontu tego mieszkania przez ich użytkowników.

Miasto nie posiada środków finansowych na remontowanie tych mieszkań, które niejednokrotnie wymagają kapitalnych remontów, od malowania ścian do wymiany podłóg, okien, urządzeń i wyposażenia łazienki, kuchni itp. Dlatego też przyszli najemcy mieszkań z odzysku będą je nadal remontować na własny koszt.

10.3. Działania Miasta dla zapobiegania bezdomności.

Bezdomność jest problemem społecznym trudnym do oszacowania liczbowego. Wyżej wymienione zjawisko jest bardziej widoczne w okresie jesienno – zimowym. Bezdomny to człowiek nieposiadający dachu nad głową i niemający możliwości zapewnienia sobie we własny zakresie podstawowych potrzeb życiowych. Przyczyny bezdomności są różne, do najczęstszych należą zerwane więzi rodzinne, brak środków do życia, bezrobocie, długotrwałe

choroby, niepełnosprawność, eksmisje, co skutkuje brakiem miejsca zamieszkania. Z bezdomnością związane są negatywne zjawiska społeczne takie jak alkoholizm, narkomania, żebractwo, bezradność życiowa, przestępczość, zagrożenia epidemiologiczne. Zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, pomoc osobom bezdomnym jest zadaniem własnym gminy.

Miasto Ostrołęka realizuje działania skierowane na zapobieganie narastaniu zjawiska bezdomności w Ostrołęce, tworzy warunki do powrotu osób bezdomnych do samodzielnego i aktywnego życia w lokalnej społeczności oraz świadczy pomoc osobom bezdomnym, w tym:

- a) prowadzi, zgodnie z aktualnymi potrzebami:
 - Noclegownię Dla Osób Bezdomnych (funkcjonującą w strukturze MOPR) w Ostrołęce przy ul. Kołobrzeskiej 15 (dla 30 bezdomnych mężczyzn),
 - dwa mieszkania chronione (9 miejsc) dla pełnoletnich wychowanków opuszczających rodziny zastępcze i placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- b) zapewnia poradnictwo specjalistyczne oraz schronienie - w przypadku występowania przemocy w rodzinie w Ośrodku Interwencji Kryzysowej,
- c) realizuje pracę socjalną: w zakresie motywowania do aktywności społecznej i zawodowej, podejmowania leczenia uzależnienia od alkoholu, pomocy w załatwianiu spraw urzędowych, dostępu do podstawowych świadczeń opieki zdrowotnej, prowadzenia rozmów wspierających dot. sytuacji materialnej, zdrowotnej, rodzinnej, funkcjonowania w środowisku, kierowania do specjalistycznych placówek dla osób bezdomnych z uwagi na stan zdrowia w/w, kontrolowania w okresie zimowym miejsc przebywania i grupowania się osób bezdomnych, współpracy z innymi służbami wspierającymi osoby bezdomne,
- d) udziela pomocy materialnej i rzeczowej - przyznaje zasiłki okresowe, zasiłki stałe, zasiłki celowe z przeznaczeniem m. in. na odzież, obuwie, leki, żywność, środki czystości, opał, energię elektryczną, dofinansowuje do opłat mieszkaniowych oraz przyznaje gorące posiłki w Tanim Barze MOPR i Spółdzielni Socjalnej „Na Wspólnej”,
- e) umożliwia podjęcie leczenia uzależnienia od alkoholu osobom bezdomnym przebywającym w Noclegowni MOPR,
- f) przyznaje prawo do świadczeń opieki zdrowotnej,

Wymienione powyżej działania Miasto Ostrołęka realizuje 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.

Rozdział XI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta

Od 1997 r. funkcjonuje Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., które administruje zasobem mieszkaniowym Miasta. Od 1 stycznia 2013 r. zarząd 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. Obecnie sposób administrowania jest następujący – rekompensata, płacona miesięcznie, stanowi różnicę pomiędzy wpływami, a kosztami administrowania, z uwzględnieniem 6% zysku. Nadmienić należy, że umowa ta dotyczy tej części zasobu który stanowi wyłączną własność Miasta Ostrołęki tj. mieszkań we wszystkich budynkach socjalnych i tych z lokalami mieszkalnymi pełnowartościowymi i lokalami użytkowymi w których nie powstały wspólnoty mieszkaniowe (nie sprzedano ani jednego lokalu).

Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe, zarządzanie tymi lokalami prowadzone jest przez 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”, 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”, Nadnarwiańska 2A administrowana przez licencjonowanego zarządcę z Łomży. Zarządy pozostałych wspólnot mieszkaniowych w których Miasto Ostrołęka posiada jakikolwiek, nawet najmniejsze, udziały administracje budynków przekazały Ostrołęckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o.o. Istnieją wspólnoty mieszkaniowe, powstałe na bazie dawnego zasobu mieszkaniowego Miasta w których Miasto Ostrołęka nie posiada już udziałów (wszystkie mieszkania zostały wykupione). Są to trzy wspólnoty:

- Szkolna 3 której zarząd powierzył administrowanie OTBS sp. z o.o;
- Partyzantów 10 której zarząd powierzył administrowanie OTBS sp. z o.o;
- Psarskiego 15 która jest zarządzana we własnym zakresie.

W okresie obowiązywania programu (lata 2018-2022) Miasto Ostrołęka nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Schemat wykonywania funkcji administracyjnych przez OTBS Sp zo.o.

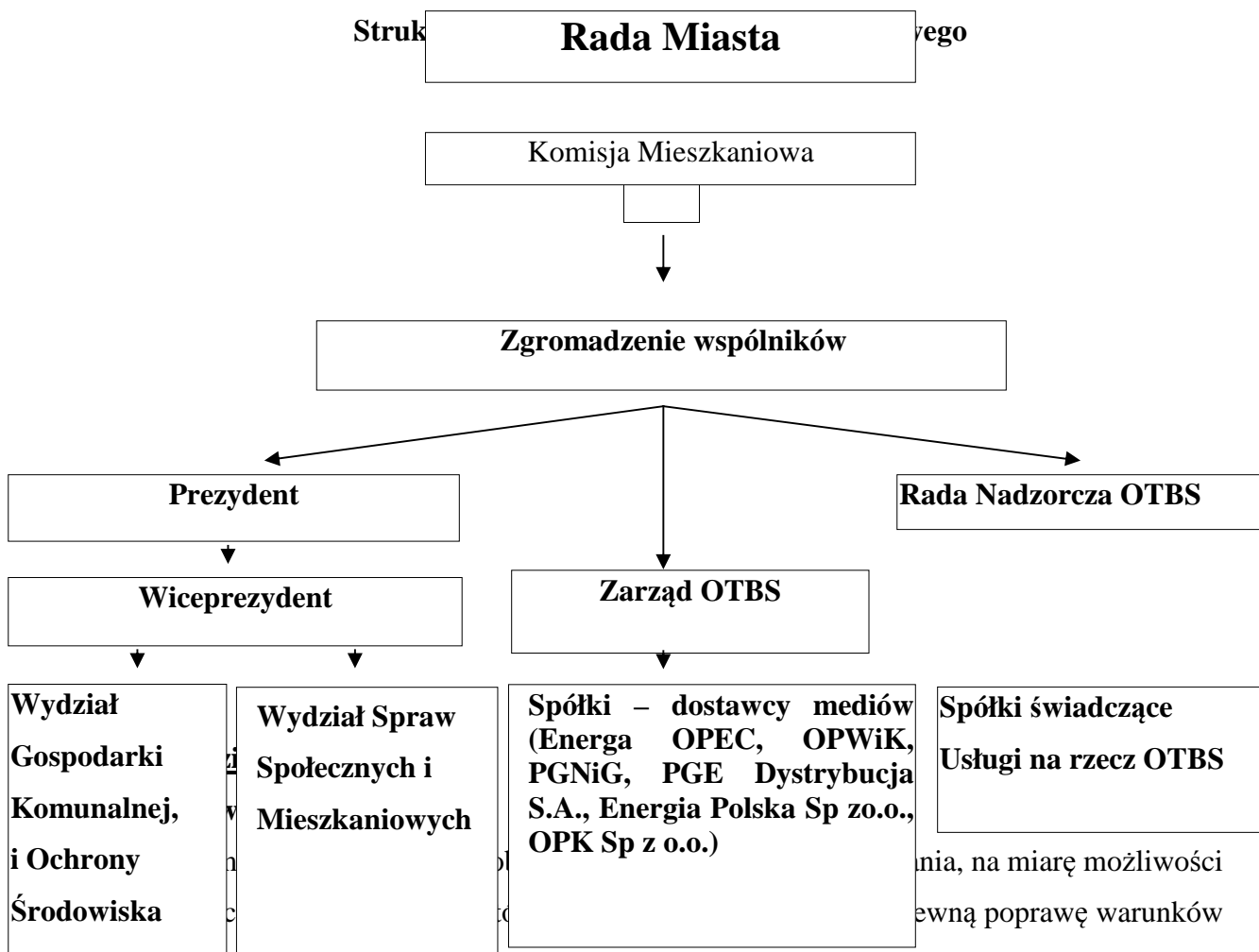
Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp z o.o.	
Dostawcy mediów	Usługi zlecane na zewnątrz Spółki
- OPWiK sp. z o.o. - Energa OPEC sp. z o.o. - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa - Energia Polska Sp zo.o. - PGNiG SA	- sprzątnięcie wewnątrz i na zewnątrz budynku, - konserwacja anten zbiorczych, - konserwacja instalacji wentylacyjnej
- OPK Sp z o.o.	-wywóz śmieci

OTBS sp. z o.o. upoważniona jest do pobierania od najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Ostrołęki, a zlokalizowanych w budynkach gdzie istnieją wspólnoty mieszkaniowe (Miasto jest jednym ze współwłaścicieli) opłat czynszowych w części dotyczącej eksploatacji i innych opłat niezależnych od właściciela, które stanowią przychód Spółki, natomiast wydatki związane z utrzymaniem, administrowaniem i zarządaniem zasobów miasta stanowią koszty uzyskania tego przychodu. Administrator jest upoważniony również do pobierania opłat czynszowych w części dotyczącej stawki utrzymania technicznego. Środki z tego tytułu gromadzone są na kontach bankowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych i przeznaczone na realizację remontów budynków na podstawie podjętych uchwał przez właścicieli.

Do szczególnych zadań administratora w zakresie obsługi najemców lokali należy windykacja opłat czynszowych. Powolne tempo wzrostu płac, bezrobocie, znaczny wzrost opłat za dostarczane media do lokalu powodują, że coraz więcej najemców ma problemy z regularnym i terminowym wnoszeniem czynszu i opłat. Na rozmiar tych zaległości ma wpływ skuteczne działanie w ściąganiu należności.

Administrator zasobów mieszkaniowych miasta zobowiązany jest do stosowania szeregu środków wspomagających windykację czynszów, a w szczególności:

- reagowanie już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowy z najemcą),
- proponowanie pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- proponowanie zamiany lokalu na tańszy w eksploatacji,
- proponowanie zatrudnienia przy sprzątnięciu czy utrzymywaniu zieleni i rozliczaniu wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkania,
- niezwłocznego wypowiedzenia umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.



mieszkaniowych, szczególnie rodzin najuboższych, poprzez realizację nowego budownictwa komunalnego, zwiększenie zakresu remontów budynków socjalnych i budynków stanowiących wyłączną własność Miasta i samofinansowanie się gospodarki mieszkaniowej, w zakresie bieżącego utrzymania zasobu.

Podstawowe wnioski, wynikające z Programu, są następujące:

1. W okresie obowiązywania programu prowadzić politykę mieszkaniową w sposób umożliwiający wykonanie jak największej ilości lokali socjalnych, poprzez budowę budynków komunalnych – socjalnych,
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;
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);
4. Miasto powinno wspierać budownictwa czynszowe na wynajem, realizowane przez OTBS Sp zo.o.,

5. Przyspieszyć działania mające na celu sprzedaż budynków wyłączonych z eksploatacji, bez przeprowadzenia prac remontowych, tj. budynku Kolejowa 59, Przytuły Stare – środki ze sprzedaży przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe,
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,
7. Utrzymać sprzedaż mieszkań komunalnych z bonifikatami,
8. Przyjąć, jako obowiązującą, zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta, poprzez ustalanie czynszu na odpowiednim poziomie,
9. Kontynuować zamiany mieszkań między najemcami za spłatą zaległości czynszowych,
10. Miasto Ostrołęka winno w większym zakresie składać oferty na wykup mieszkań na