

**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 2017**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego / t.j. Dz.U. 2016 poz. 1610 z późn. zm./, obowiązująca od 10 lipca 2001 r., w art. 21 nakłada na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwałą Nr 466/XLVI/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2013 r. przyjęto program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2013 – 2017. Zgodnie z § 2 w/w uchwały Prezydent Miasta jest zobowiązany do przedkładania okresowych informacji o wykonaniu zadań z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i wniosków wpływających z analizy realizacji zadań określonych w Programie. Poniżej przedstawiam zmiany danych i przewidywanych wskaźników zawartych w Programie:

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. Miasto było właścicielem: 414 mieszkań pełnowartościowych, 267 mieszkań socjalnych.

Mieszkania te są zlokalizowane w 76 budynkach, w tym: 2 stanowiących wyłączną własność Miasta; 63 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych (Miasto jest jednym ze współwłaścicieli); 11 socjalnych.

W 2017 Miasto Ostrołęka dokonało sprzedaży na rzecz Elektrowni Ostrołęka Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostrołęce, nieruchomości położonej przy ul. Gen. T. Turckiego 14 aktem notarialnym Repozytorium A NR 3875/2017.

Powierzchnia lokali socjalnych ww. budynku wynosiła 561,91 m<sup>2</sup>. Miasto utworzyło lokale socjalne tzw. „zamienne” w liczbie 13 o łącznej pow. użytkowej 601,84m<sup>2</sup> z własnego zasobu mieszkaniowego.

Powierzchnia użytkowa mieszkań stanowiących własność Miasta Ostrołęki, według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r., wynosiła 26.727 m<sup>2</sup>, w tym:

- 144 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki;
- 17.542 m<sup>2</sup> w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 9.041 m<sup>2</sup> w budynkach socjalnych.

Liczba lokali stanowiących własność miasta Ostrołęki zmniejszyła się, w okresie objętym informacją, o 17 mieszkań pełnowartościowych o powierzchni 817,57 m<sup>2</sup>.

Sprzedaż mieszkań, zgodnie z 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:

- 2 lokale zastosowano 50 % ceny nieruchomości w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta przed upływem 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie;
- 15 lokali 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 11.816 m<sup>2</sup>.

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

W 2017 r. zostało realizowanych 4 wyroki orzekające eksmisję do lokali socjalnych. Wpłynął 1 wyrok orzekający eksmisję. Na koniec 2017 r. pozostawały jeszcze do realizacji 29 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisji 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 2017 wynosiła 165. W 2017 do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i socjalne skierowano 19 rodzin.

Wydział Spraw Społecznych i Mieszkaniowych UM w 2017 r. dokonał analizy złożonych wniosków o przydział mieszkania z zasobów miasta osób, które składając wnioski 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 2017 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 1013, co stanowi 59,80 % 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 2017 r., na poziomie od 0,50 do 2,00 zł/m<sup>2</sup>. Na techniczne utrzymanie budynków, w tym samym okresie, w czynszu, ustalona była stawka 0,80 zł/m<sup>2</sup>. Różnice pomiędzy ustalonymi stawkami były pokrywane z różnicy pomiędzy czynszem, a zaliczkami na koszty wspólne. Uchwalone zaliczki oraz środki zgromadzone wcześniej na funduszach remontowych nie zapewniały pełnego finansowania zadań remontowych przyjętych przez wspólnoty do realizacji. Dlatego wiele wspólnot podjęło decyzję o uzupełnieniu środków własnych kredytami.

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

- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych ;
- wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych;
- odnowienie powłok malarskich;
- mycie i malowanie elewacji budynków;
- remont i malowanie spodów balkonowych;
- wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody;
- przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- wymiana unifonów i central zewnętrznych domofonów;
- wymiana rynny i rur spustowych ;
- wymiana nawierzchni chodnika z modernizacją zieleni;
- inne roboty remontowe, typu: montaż systemu rynnowego, montaż zaworów termoregulacyjnych itp.

Do sfinansowania przyjętych przez właścicieli mieszkań zadań remontowych w 2017 r jedna wspólnota skorzystała z kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A.

Ogółem środki wydatkowane na remont w 2017 roku w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp z o.o. wyniosły 614.178,00 zł.. W 2017r Wspólnota Mieszkaniowa z ul. Psarskiego 18 w 2017r. zrealizowała zadania remontowe na kwotę 8.285,72 zł.

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 2017 r. Miasto Ostrołęka przeznaczyło na finansowanie remontów kwotę 159.821,00 zł. Zapewniła ona sfinansowanie poniższych robót:

- remont w lokalach socjalnych;
- zamontowanie czujników tlenu węgla w budynkach socjalnych przy ul. Padlewskiego 51A, 51B, 51 C;
- dofinansowano wymianę okien w mieszkaniach najemców w wysokości 50%;
- w miarę potrzeb i możliwości finansowych Miasta Ostrołęki wymieniano urządzenia zainstalowane w mieszkaniach socjalnych, takie jak: kuchnie węglowe, piece, ogrzewacze ciepłej wody użytkowej, drzwi wejściowe, 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 2017 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 (przeeglądy 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 2017 r.		
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale użytkowe
1.	Usługi kominiarskie	40,00	2.766,00	381,00
2.	Dezynsekcja i deratyzacja	41,82	669,12	34,00
3.	Energia ciepła	817.548,99	226.409,54	156.759,92
4.	Energia elektryczna	489,88	23.476,50	26.071,04
5.	Energia gazowa	60.364,45	0,00	0,00
6.	Remonty i konserwacje	0,00	1.362,03	0,00
7.	Zimna woda i ścieki	333.922,27	107.380,90	13.542,30
8.	Wywóz nieczystości	136.736,55	91.732,50	13.155,00
9.	Sprzątanie	0,00	73.113,04	10.368,84
10.	Zaliczka na koszty wspólne	370.316,15	3.330,36	38.184,26
11.	Zaliczka na fundusz remontowy	274 675,69	2.093,43	22.657,80
12.	Pozostałe koszty	7.374,94	7 445,01	2.787,99
<b>I.</b>	<b>Rzazem koszty</b>	<b>2.001.510,74</b>	<b>539.778,43</b>	<b>283.941,15</b>
13.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	20.988,52		0,00
<b>II.</b>	<b>Razem koszty bezpośrednie</b>	<b>2.846.218,84</b>		
<b>III.</b>	<b>Koszty stałe</b>	<b>269.023,45</b>	<b>178.174,04</b>	<b>161.930,20</b>
<b>IV.</b>	<b>Razem koszty stałe</b>	<b>609.127,69</b>		
<b>V.</b>	<b>RAZEM KOSZTY CAŁKOWITE</b>	<b>3.455.346,53</b>		
	<b>KOSZTY bez kosztów mediów, kosztów sądowych i komorniczych oraz umorzeń należności - podstawa do</b>	<b>1.476.805,59</b>		

	wyliczenia zysku)	
	<b>ZYSK 6%</b>	<b>88.608,34</b>
	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>3.543.954,87</b>

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

Lp.	Wpływy	Wpływy za 12 miesięcy 2017 r.		
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale użytkowe
1.	Wpływy z tytułu czynszu i opłat oraz naliczonych odsetek	2.059.732,51	543.160,78	424.582,02
2.	Wpływy z tytułu zwrotu kosztów sądowych i komorniczych	19.656,58		0,00
	<b>RAZEM WPŁYWY</b>	<b>3.047.131,89</b>		

Różnica pomiędzy kosztami, a wpływami w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych miasta w wysokości 505.340,84 zł regulowana jest z budżetu miasta w ramach rekompensaty zgodnie z zawartą umową wykonawczą.

## **ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE**

Zaległości czynszowe najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobu Miasta Ostrołęki na koniec grudnia 2017 r. wyniosły 940.236,00 zł. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

- powyżej 12 miesięcy            724.107 zł.
- od 6 do 12 miesięcy            58.782 zł.
- od 3 do 6 miesięcy            58.968 zł.

- do 3 miesięcy 98.379 zł.

Lp.	Okres zadłużenia	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	RAZEM
	Właściciel nieruchomości	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia
<b>1.</b>	<b>Miasto Ostrołęka</b>	<b>98.379,19</b>	<b>58.967,85</b>	<b>58.782,00</b>	<b>724.107,44</b>	<b>940.236,48</b>
a)	lokale mieszkalne, w tym:	69.410,51	54.676,93	58.782,00	724.107,44	906.976,88
-	<i>lokale socjalne</i>	<i>16.048,12</i>	<i>20.326,17</i>	<i>23.033,86</i>	<i>365.983,55</i>	<i>425.391,70</i>
-	<i>lokale najemców</i>	<i>53.362,39</i>	<i>34.350,76</i>	<i>35.748,14</i>	<i>358.123,89</i>	<i>481.585,18</i>
b)	lokale użytkowe	28.968,68	4.290,92	0,00	0,00	33.259,60

Należy podkreślić, że stan zaległości jest na bieżąco monitorowany przez OTBS Sp z o.o. 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;
- kierowaniu pism informujących o zaległościach;
- kierowaniu pism proponujących 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 przed sądowa, a następnie sądowo-egzekucyjna. W tym celu wysyłane jest wezwanie do zapłaty.

W 2017 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.:

- wysłała wezwania do 110 osób o spłatę zadłużenia;
- wypowiedziała umowę najmu z tytułu zaległości 24 najemcom;
- skierowała 38 spraw do sądu, w tym 33 sprawy o zapłatę, 5 spraw o zapłatę i eksmisję;



- do komornika skierowano 32 osoby, w tym 3 o eksmisję.

W niektórych przypadkach postępowań komorniczych dotyczących egzekucji należności komornik umorzył na skutek bezskutecznej egzekucji na łączną kwotę 119.600,00 zł.

W 2017 r. w wyniku prowadzonych postępowań sądowych o opróżnienie lokalu Sąd wydał 4 wyroki dotyczące zapłaty i eksmisji. Wykonano 5 eksmisji, w tym:

- komornik wykonał 2 eksmisje,
- 2 najemców dobrowolnie zdało lokal,
- 1 lokal zabezpieczono komisyjnie.

## **Rozdział VI *Zasady polityki czynszowej***

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki na lata 2013 – 2017 określił zasady polityki czynszowej. Przez cały 2017r. obowiązywały stawki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne określone w Zarządzeniu Nr 283/2012 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 27 sierpnia 2012 r. Stawka bazowa czynszu wynosiła 1,96 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosił połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 1,06 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową zostały szczegółowo opisane w Programie.

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

## **Rozdział VII *Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego miasta***

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 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 umowy wykonawczej Nr GKOŚ 7131.2.2012 z dnia 19 grudnia 2012r. Miasto przekazuje OTBS sp. z o.o. miesięczną rekompensatę stanowiącą różnicę pomiędzy wpływami, a kosztami administrowania z uwzględnieniem godziwego zysku w wysokości 6%. W 2017r. Miasto Ostrołęka przekazało rekompensatę w łącznej kwocie 882.814,68 zł. W wyniku rozliczenia kosztów w 2017r OTBS Sp z o.o. przekazał na konto Urzędu Miasta środki w wysokości 373.978,89 zł.

#### 2. Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych są finansowane z dwóch źródeł:

- unduszu remontowego którego stawka za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu miesięcznie jest uchwalana corocznie przez wspólnotę,
- spółnoty / 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 2017 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.

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,
- od grudnia 2017r. Noclegownę Dla Osób bezdomnych ( funkcjonującą w strukturze MOPR) w Ostrołęce ul. Kołobrzeska 15,
- 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 Ośrodku 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,

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 2017r. zmian w tym zakresie nie było. Prawa i obowiązki najemców zostały bardzo szczegółowo opisane w Programie.

## **Rozdział XII *Podsumowanie i wnioski.***

W Programie sformułowano 10 wniosków, których realizacja w 2017r. 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 2017r. 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 2017r. 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 Sp z o.o.***

W zakresie budownictwa czynszowego na wynajem w 2017r. 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 2017r. dofinansowano w 50%, wymianę 35 okien w 16 lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta (mieszkania najemców). Koszt wyniósł 18.262,64 zł.

Wniosek 7: ***Utrzymać sprzedaż mieszkań z bonifikatami.***

Sprzedaż mieszkań z bonifikatami została utrzymana.

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

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

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

W 2017 r. dokonano 1 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.

Pozostają lokale użytkowe do wynajęcia przy ulicach:

- Kołobrzaska 15 budynek „A” pow. lokalu 349,89 m<sup>2</sup>
- Kołobrzaska 15 budynek „E”- 3 pomieszczenia o całkowitej pow. lokalu 60,18 m<sup>2</sup>  
( do remontu)
- Dywizjony 303 1 pow. lokalu 159,72m<sup>2</sup>