

Uchwała Nr 280 / XXXVII / 2008

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 30 października 2008 r.

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta
Ostrołęki w latach 2008 – 2012.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami / 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 / Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm./, uchwala się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki w latach 2008 – 2012, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Prezydent Miasta, w drugim kwartale każdego roku będzie przedkładał informacje 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 z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

Dariusz Maciak

***PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA OSTROŁĘKI
W LATACH: 2008 – 2012***

Wstęp

Rozdział I – Zadania gmin w zakresie mieszkalnictwa

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

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

- 2.1. lokale pełnowartościowe
- 2.2. Lokale socjalne

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 adaptacji starych zasobów oraz pozyskiwania zasobów innych właścicieli

Rozdział IV Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,

- 4.1. Plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych, z podziałem na poszczególne lata
- 4.2. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli

Rozdział V Wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego

Rozdział VI Zasady polityki czynszowej

Rozdział VII Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego

Rozdział VIII Kaucje mieszkaniowe

Rozdział IX Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego

- 9.1. Zamiany między najemcami za spłatą zaległości
- 9.2. Remonty mieszkań z odzysku na koszt przyszłego najemcy
- 9.3. Remonty mieszkań socjalnych
- 9.4. Działania Miasta dla zapobiegania bezdomności

Rozdział X Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta

Rozdział XI Obowiązki wynajmującego i najemcy

- 11.1. Obowiązki wynajmującego
- 11.2. Obowiązki najemcy

Rozdział XII Podsumowanie i wnioski

Wstęp

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest trudna. Liczba mieszkań, wynosząca obecnie ok. 12,5 mln jest około 1,6 mln mniejsza niż liczba gospodarstw domowych. Szacuje się, że aż 60% zasobu mieszkaniowego wymaga poważnych prac remontowych, a część najstarszych zasobów, przestanie być, w najbliższych latach, możliwa do użytkowania. W skali kraju gminy dysponują obecnie 11,5% całości zasobów mieszkaniowych i wskaźnik ten w ostatnich latach istotnie obniżył się ze względu na prywatyzację lokali mieszkalnych. Od początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia obniża się wielkość środków przeznaczonych na cele mieszkaniowe z budżetu państwa. Gminy próbują wypełnić tę lukę ale ich możliwości są bardzo ograniczone.

Rozmiary budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach wzrastają. Zdecydowana większość mieszkań oddawanych do użytku jest budowana przez deweloperów na sprzedaż. Są to z reguły mieszkania budowane w największych aglomeracjach kraju, o dość wysokim lub wręcz luksusowym wyposażeniu i wzrastającym metrażu / często apartamenty/. Zdecydowana większość społeczeństwa ma tylko teoretyczne szanse na poprawienie swoich warunków mieszkaniowych poprzez zakup mieszkania na rynku pierwotnym, chociażby ze względu na trudne do spełnienia wymogi dochodowe przy udzielaniu kredytów hipotecznych.

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 / strategii mieszkaniowej/. Miasto Ostrołęka dotychczas realizuje zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej na podstawie jeszcze obowiązujących aktów prawnych: Uchwały Nr 307/XLVII/98 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 1998 r. w sprawie przyjęcia "Strategii Mieszkaniowej Miasta Ostrołęki" i Uchwały Nr 262/XXVI/2000 z dnia 27 października 2000 r. w sprawie przyjęcia "Strategii Rozwoju Miasta Ostrołęki do 2010 roku". Należy mieć świadomość, że uchwały te, podjęte 8 – 10 lat temu, ze względu na szybko zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne i społeczne są w znacznym stopniu zdezaktualizowane.

Rozdział I

Zadania gmin w zakresie mieszkalnictwa

1.1. Podstawy prawne gospodarki nieruchomościami

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 / tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266/,
2. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny, Dz. U.. Nr 16 poz. 93, z późn. zm;
3. ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / tj. Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm./,
4. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali / tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903, z późn. zm./,
5. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, / tj. Dz. U. Z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm./,
6. ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego /tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 170, z późn. zm./,
7. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, z późn. zm./,
8. Uchwała Nr 307/XLVII/98 Rady Miasta Ostrołęki dnia 30 marca 1998 r. w sprawie przyjęcia Strategii Mieszkaniowej miasta Ostrołęki,
9. Uchwała Nr 120/XIX / Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r.. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki
- 10.** Uchwała Nr 119/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r.. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.
11. Uchwała Nr 630/146/2000 Zarządu Miasta Ostrołęki z dnia 19 sierpnia 2000 r zmieniająca uchwałę dotyczącą zakwalifikowania części zasobu mieszkaniowego miasta na lokale socjalne,

12. Uchwała Nr 262/XXVI/2000 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2000 r. w sprawie przyjęcia "Strategii Rozwoju Miasta Ostrołęki do 2010 roku"

Inne przepisy towarzyszące przy realizacji celów gospodarki mieszkaniowej:

13. ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, / tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 76, poz. 694/,

14. ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa / Dz. U. Nr 137 poz. 926, z późn. zm./,

15. ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, / tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 121 poz. 844/,

16. ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece / Dz. U. Z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późniejszymi zmianami/.

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 socjalnej,
- 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,

- tworzenie zasobu pomieszczeń zastępczych
- 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.

W/w cele i zadania polityki mieszkaniowej realizowane są przez Miasto, a wynikają z przyjętej do realizacji "Strategii Mieszkaniowej miasta Ostrołęki" jak również będą realizowane na podstawie 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. Już w ustawie o samorządzie terytorialnym zawarte zostało ogólne stwierdzenie, że do zakresu działania i zadań gminy należy zaspokajania 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 i zamiennych gospodarstwom domowym o najniższych 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 najbiedniejszym 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. W ciągu ostatnich kilkadziesiąt lat doszło do istotnego wydłużenia listy osób oczekujących na swoje pierwsze mieszkanie bądź poprawę warunków mieszkaniowych, a możliwości ich załatwienia, jak dotychczas, nie uległy wyraźnej poprawie.

Rozdział II

Ocena stanu ilościowego i technicznego posiadanego przez Miasto zasobu mieszkaniowego.

W skład mieszkaniowego zasobu miasta Ostrołęki wchodzi lokale położone w budynkach będących w całości własnością miasta oraz lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe. Według stanu na dzień 1 stycznia 2008 r. Miasto Ostrołęka posiada:

- 594 mieszkania pełnowartościowe / o 116 mniej w stosunku do 2003 r./
- 148 mieszkań socjalnych / wzrost o 11 lokali w stosunku do 2003 r./.

Mieszkania są zlokalizowane w 85 budynkach, w tym:

- 4 stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki / I AWP 32; I AWP 40; Berka Joselewicza 2 i Kościuszki 24/26,
- 71 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych / Miasto jest jednym ze współwłaścicieli,
- 10 socjalnych / również stanowiących 100% własność Miasta/

Miasto nie posiada obecnie pomieszczeń tymczasowych w rozumieniu znowelizowanego od 5 lutego 2005 r. Kodeksu postępowania cywilnego / art. 1046 § 4-7/ pozwalających, przy zachowaniu minimalnych standardów, zarówno określonych w k.p.c: minimum 5 m² powierzchni mieszkalnej dla jednej osoby, położenie w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jak i w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 26 stycznia 2006 r. : pomieszczenie tymczasowe powinno mieć dostęp do ujęcia wody i toalety, oświetlenie elektryczne i naturalne/ okno/, możliwość ogrzewania oraz stwarzać możliwość przygotowywania posiłków, na wykonanie eksmisji w przypadku, w orzeczeniu sądu, braku prawa do lokalu socjalnego. Obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego spoczywa na gminie. Do czasu zabezpieczenia pomieszczenia tymczasowego nie wolno dokonywać eksmisji z jakichkolwiek zasobów. Odczuwalne już obecnie skutki braku pomieszczeń tymczasowych w zasobie Miasta zostały opisane w rozdziale III pkt. 2.

Lokale użytkowe są zlokalizowane w 13 budynkach:

- w 5 budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki /w tym 3 budynki: Kościuszki 21, Goworowska 8A i Mazowiecka 2 składają się wyłącznie z lokali użytkowych/;
- w 8 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Szczegółowe dane dotyczące zasobu zawiera tabela Nr 1 i następane.

2.1. Lokale pełnowartościowe

Informacje o zasobie mieszkaniowym zawiera zestawienie w tabeli Nr 1

Tabela Nr 1

Lp	adres budynku	ilość lokali mieszkalnych		% wykup. mieszkań	pow. użytkowa mieszkań		ilość lokali użytkowych	pow. lokali użytk.
		ogółem	w tym komunal.		ogółem	w tym lok. komunal.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9.
1.	I AWP 24	4	2	50,0	189,62	91,68	---	---
2.	I AWP 32	Budynek niezamieszkały – przygotowany do sprzedaży			---	---	---	---
3.	I AWP 40	2	2	0	119,00	119,00	---	---
4.	I AWP 42	53	40	32,5	2.554,16	1.949,35	2	248,37
5.	11 Listopada 15	45	19	57,8	2.155,32	887,32	---	---
6.	11 Listopada 17	70	32	54,3	3.240,40	1.496,17	---	---
7.	11 Listopada 19	70	26	62,8	3.240,40	1.245,07	---	---
8.	Batalionu Czwartaków 6	8	6	33,3	424,27	306,47	---	---
9.	Batalionu Czwartaków 8	4	1	75,0	257,31	70,00	---	---
10.	Berka Joselewicza 2	2	2	0	97,00	97,00	2*	373,40*
11.	Bielik i Makarowej 1	22	9	59,1	1.004,72	351,55	2	417,30
12.	Chętnika 3	22	4	81,8	931,49	140,82	---	---
13.	Chętnika 5	30	12	60,0	1.186,00	461,50	---	---
14.	Chętnika 6	45	12	73,3	1.878,10	509,64	---	---
15.	Chętnika 7	12	6	50,0	522,20	258,90	---	---
16.	Gocłowskiego 3	34	12	64,7	1.445,00	484,00	---	---
17.	Gocłowskiego 7	20	8	60,0	759,20	311,70	---	---
18.	Gocłowskiego 7A	20	9	55,0	758,00	327,40	---	---
19.	Gorbatowa 20A	20	4	80,0	1.073,10	226,63	---	---
20.	Gorbatowa 20A Ostoja	20	1	95,0	1.073,10	59,66	---	---
21.	Gorbatowa 24 A	10	6	40,0	533,33	320,05	---	---
22.	Goworowska 8A	---	---	---	---	---	4	358,10
23.	Goworowska 29	40	1	97,5	2.402,50	60,10	---	---
24.	Goworowska 35	40	9	77,5	2.394,00	550,70	---	---
25.	Hallera 3	45	1	97,8	1.962,10	37,97	---	---
26.	Hallera 16	45	10	77,8	2.158,55	443,55	---	---
27.	Kilińskiego 2A	15	2	86,7	789,25	106,22	3	468,37
28.	Kilińskiego 2B	22	7	68,2	764,40	241,66	3	236,82
29.	Kolberga 3	22	7	68,2	929,54	267,98	---	---
30.	Kolberga 4	30	10	66,7	1.189,49	397,17	---	---
31.	Kolberga 5	22	15	31,8	930,70	606,92	---	---
32.	Kolberga 6	15	2	86,7	652,05	66,50	1	139,00
33.	Krańcowa 1	12	2	83,3	789,80	136,70	---	---
34.	Krańcowa 1 C	32	3	90,6	1.815,00	166,90	---	---
35.	Krańcowa 1 H	32	1	96,9	1.115,58	37,95	---	---
36.	Kościuszki 21	---	---	---	---	---	4	278,00

37.	Kościuszki 24/26	14	14	0	604,73	604,73	7	318,77
38.	Legionowa 15	18	5	72,3	864,79	230,03	---	---
39.	Łęczysk 1	18	9	50,0	780,00	390,00	---	---
40.	Mazowiecka 2	---	---	---	---	---	17	268,96
41.	Nadnarwiańska 2A	12	1	91,7	792,27	77,70	---	---
42.	Nadnarwiańska 2A Wodnik	14	4	66,7	722,16	235,92	---	---
43.	Orzeszkowej 1	41	20	52,5	1.610,56	780,47	---	---
44.	Orzeszkowej 3	30	13	56,7	1.219,33	556,04	---	---
45.	Parkowa 8	15	3	80,0	543,00	112,90	---	---
46.	Partyzantów 2	29	10	65,5	1.541,07	545,99	---	---
47.	Partyzantów 4	18	6	66,7	936,12	324,76	---	---
48.	Partyzantów 6	18	3	83,3	883,08	122,25	---	---
49.	Partyzantów 8	27	5	81,5	1.150,83	171,47	---	---
50.	Partyzantów 10	27	1	96,3	1.151,01	21,80	---	---
51.	Partyzantów 14	18	4	77,8	756,00	156,00	---	---
52.	Partyzantów 16	27	5	85,1	1.288,22	230,34	---	---
53.	Plac Bema 7	10	1	90,0	374,66	48,27	---	---
54.	Plac Bema 7A	13	3	76,9	593,55	122,52	1	174,93
55.	Plac Bema 12	2	1	50,0	215,78	114,41	1	78,24
56.	Pasarskiego 12	30	4	86,7	1.186,40	182,00	---	---
57.	Psarskiego 14	30	7	76,7	1.186,31	267,80	---	---
58.	Psarskiego 16	18	6	66,7	682,60	248,50	1	56,30
59.	Psarskiego 18	65	27	58,5	2.838,55	1.162,01	---	---
60.	Psarskiego 20	65	32	50,8	2.838,65	1.166,59	---	---
61.	Sienkiewicza 18	45	13	71,1	2.158,55	664,00	---	---
62.	Sienkiewicza 24/26	80	15	81,3	4.360,00	821,50	---	---
63.	Sienkiewicza 30A	80	5	93,7	4.346,80	278,30	---	---
64.	Skłodowskiej 9	4	1	75,0	177,40	39,64	---	---
65.	Szkolna 7	11	4	63,6	522,12	188,75	---	---
66.	Traugutta 2B	15	3	80,0	644,50	116,52	---	---
67.	Traugutta 4	15	4	73,3	664,78	200,52	---	---
68.	Traugutta 4A	30	12	60,0	1.195,50	441,92	---	---
69.	Witosa 2A	60	30	50,0	2.087,40	1.043,70	---	---
70.	Witosa 2B	60	23	61,7	2.087,74	800,17	---	---
71.	Żeromskiego 7	3	1	66,0	124,00	30,10	---	---
72.	Żeromskiego 29	5	2	40,0	275,15	109,20	---	---
73.	Żeromskiego 29A	6	1	83,3	267,50	28,70	---	---
74.	Żeromskiego 31	5	2	60,0	214,00	75,90	---	---
75.	Żeromskiego 88	40	3	92,5	2.178,30	144,95	---	---
76.	Żeromskiego 88 A	20	1	95,0	1.091,30	48,56	---	---
77.	Żeromskiego 90	40	5	87,5	2.181,40	278,68	---	---
78.	Żeromskiego 92 „Oskar”	27	2	92,6	441,60	80,80	---	---
RAZEM		1 990	594	Średnio 64,78 % / dotyczy budynków wspólnot /	91.112,39	26.098,64		3.416,56

Budynki stanowiące wyłączną własność Miasta / nie stanowiące wspólnot mieszkaniowych/ pogrubiono.

* - lokale są użytkowane przez Urząd Miasta / siedziba Urzędu Stanu Cywilnego i Straży Miejskiej Ostrołęki/.

Budynki: I Armii Wojska Polskiego 32 i Goworowska 8A są przygotowywane do sprzedaży.

Wyposażenie techniczne lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta przedstawia tabela Nr 2:

Tabela Nr 2

Lp.	Adres budynku	Wyposażenie lokali					
		c.o.	Ciepła woda	Woda	Kanali-zacja	Gaz	Łazienka i WC
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	I Armii Wojska Polskiego 24	+	+	+	+	---	+
2.	I Armii Wojska Polskiego 32	+	+	+	+	---	+
3.	I Armii Wojska Polskiego 40	+	+	+	+	---	+
4.	I Armii Wojska Polskiego 42	+	+	+	+	---	+
5.	11 Listopada 15	+	+	+	+	+	+
6.	11 Listopada 17	+	+	+	+	+	+
7.	11 Listopada 19	+	+	+	+	+	+
8.	Batalionu Czwartaków 6	+	---	+	+	---	+
9.	Batalionu Czwartaków 8	+	---	+	+	---	+
10.	Berka Joselewicza 2	+	+	+	+	---	+
11.	Bielik i Makarowej 1	+	+	+	+	---	+
12.	Chętnika 3	+	+	+	+	+	+
13.	Chętnika 5	+	+	+	+	+	+
14.	Chętnika 6	+	+	+	+	+	+
15.	Chętnika 7	+	+	+	+	+	+
16.	Gołowskiego 3	+	+	+	+	+	+
17.	Gołowskiego 7	+	+	+	+	+	+
18.	Gołowskiego 7A	+	+	+	+	+	+
19.	Gorbatowa 20A	+	+	+	+	+	+
20.	Gorbatowa 20A Ostoja	+	+	+	+	+	+
21.	Gorbatowa 24	+	+	+	+	+	+
22.	Goworowska 8A	+	---	+	+	---	tylko WC
23.	Goworowska 29	+	+	+	+	+	+
24.	Goworowska 35	+	+	+	+	+	+
25.	Hallera 3	+	+	+	+	+	+
26.	Hallera 16	+	+	+	+	+	+
27.	Kilińskiego 2A	+	+	+	+	---	+
28.	Kilińskiego 2B	+	+	+	+	---	+
29.	Kolberga 3	+	+	+	+	+	+
30.	Kolberga 4	+	+	+	+	+	+
31.	Kolberga 5	+	+	+	+	+	+
32.	Kolberga 6	+	+	+	+	+	+
33.	Krańcowa 1	+	+	+	+	---	+
34.	Krańcowa 1C	+	+	+	+	---	+
35.	Krańcowa 1H	+	+	+	+	---	+
36.	Kościuszki 21	+	---	+	+	---	tylko WC
37.	Kościuszki 24/26	+	+	+	+	+	+
38.	Legionowa 15	+	---	+	+	---	+
39.	Łęczysk 1	+	+	+	+	+	+
40.	Mazowiecka 2	+	+	+	+	---	+
41.	Nadnarwiańska 2A	+	+	+	+	+	+

42.	Nadnarwiańska 2A Wodnik	+	+	+	+	+	+
43.	Orzeszkowej 1	+	+	+	+	+	+
44.	Orzeszkowej 3	+	+	+	+	+	+
45.	Parkowa 8	+	+	+	+	+	+
46.	Partyzantów 2	+	+	+	+	---	+
47.	Partyzantów 4	+	+	+	+	---	+
48.	Partyzantów 6	+	+	+	+	---	+
49.	Partyzantów 8	+	+	+	+	---	+
50.	Partyzantów 10	+	+	+	+	---	+
51.	Partyzantów 14	+	+	+	+	---	+
52.	Partyzantów 16	+	+	+	+	---	+
53.	Plac Bema 7	+	+	+	+	---	+
54.	Plac Bema 7A	+	+	+	+	---	+
55.	Plac Bema 12	+	---	+	+	---	+
56.	Psarskiego 12	+	+	+	+	+	+
57.	Psarskiego 14	+	+	+	+	+	+
58.	Psarskiego 16	+	+	+	+	+	+
59.	Psarskiego 18	+	+	+	+	+	+
60.	Psarskiego 20	+	+	+	+	+	+
61.	Sienkiewicza 18	+	+	+	+	+	+
62.	Sienkiewicza 24/26	+	+	+	+	+	+
63.	Sienkiewicza 30A	+	+	+	+	+	+
64.	Skłodowskiej 9	---	---	+	+	---	---
65.	Szkolna 7	+	+	+	+	+	+
66.	Traugutta 2B	+	+	+	+	+	+
67.	Traugutta 4	+	+	+	+	+	+
68.	Traugutta 4A	+	+	+	+	+	+
69.	Witosa 2A	+	+	+	+	+	+
70.	Witosa 2B	+	+	+	+	+	+
71.	Żeromskiego 7	---	---	+	+	---	---
72.	Żeromskiego 29	---	---	+	+	---	---
73.	Żeromskiego 29A	---	---	+	+	---	---
74.	Żeromskiego 31	---	---	+	+	---	---
75.	Żeromskiego 88	+	+	+	+	---	+
76.	Żeromskiego 88A	+	+	+	+	---	+
77.	Żeromskiego 90	+	+	+	+	---	+
78.	Żeromskiego 92 „Oskar”	+	+	+	+	---	+

2.2. Lokale socjalne

W mieszkaniowym zasobie miasta Ostrołęki znajduje się 9 budynków które zostały wyłączone ze sprzedaży i przeznaczone na lokale socjalne. Budynki z lokalami socjalnymi oraz ich wyposażenie techniczne przedstawia tabela Nr 3 – stan na dzień 30 czerwca 2008 r.

Tabela Nr 3

Lp.	adres	pow. użytkowa lokali	ilość mieszkań	wyposażenie w instalacje				
				c.o.	c.w.	woda	kanaliz. sanitarna	gaz
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Kolejowa 51	54,80	1	---	---	+	---	---
2.	Kolejowa 59	141,32	3	---	---	---	---	---
3.	Kołobrzeska 18	367,63	16	---	---	+	---	---
4.	Padlewskiego 51A	442,40	16	---	---	+	szambo	---
5.	Padlewskiego 51B	675,60	18	---	---	+	szambo	---
6.	Padlewskiego 51C	791,35	32	---	---	+	szambo	---
7.	Sienkiewicza 46	492,00	20	---	---	+	+	---
8.	Sienkiewicza 48	492,75	20	---	---	+	+	---
9.	Warszawska 25	220,51	5	---	---	+	---	---
10.	Żeromskiego 29 B	680,00	18	+	+	+	+	---
Razem		4.358,36	149	x	x	x	x	x

W stosunku do stanu z okresu przygotowywania poprzedniego Programu, obowiązującego w latach 2003 – 2007, liczba lokali socjalnych uległa zwiększeniu o 11, a p.u. wzrosła z 3.940,22 m² do 4.303,56 m², tj. o 363,34 m² / 9,23%/. Złożyło się na to:

- oddanie do użytku 18 lokali socjalnych w pozyskanym od PKP S.A. budynku przy ul. Żeromskiego 29B / dawniej Plac Dworcowy 5/;
- wyprowadzenie najemców i sprzedaż budynków położonych przy ul. Mazowieckiej 12 i Jana Kazimierza 2 / łącznie 5 mieszkań/
- wyprowadzenie najemców lokali socjalnych przy ul. Kolejowej 51 i 51A / 2 mieszkania/.
Oba lokale mieszkalne / położone na jednej nieruchomości/ są obecnie przygotowywane do zbycia w formie przetargu.

Budynek socjalny przy ul. Kolejowej 51 / 2 lokale mieszkalne/ został opróżniony z najemców i, ze względu na bardzo zły stan techniczny i nieopłacalność remontu, rozważana jest celowość jego sprzedaży w trybie przetargowym.

Lokale użytkowe

Tabela Nr 4

lp.	adres	ilość pomieszczeń	pow. lokali użytkowych	uwagi
1.	I AWP 42		248,37	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
2.	B.Joselewicza 2		373,40	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
3.	Bielik i Makarowej 1		417,30	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
4.	Kilińskiego 2a		468,37	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
5.	Kilińskiego 2b		236,82	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
6.	Kolberga 6		139,00	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
7.	Kościuszki 24/26		318,77	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
8.	Mazowiecka 2		268,96	Budynek składa się z lokali użytkowych
9.	Plac Bema 7a		174,93	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym

10.	Plac Bema 12		78,24	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
11.	Psarskiego 16		56,30	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
12.	Goworowska 8a		358,10	Budynek składa się z lokali użytkowych
	Kościuszki 21		278,00	Budynek składa się z lokali użytkowych
RAZEM			3.416,56	---

W stosunku do stanu z okresu przygotowywania poprzedniego Programu, obowiązującego w latach 2003 – 2007, liczba lokali użytkowych zmniejszyła się z 54 do 49 / powierzchnia użytkowa zmniejszyła się z 3.909,15 m² do 3.147,60 m², tj. o 19%/. Przede wszystkim było to spowodowane wyłączeniem z eksploatacji i sprzedażą, ze względu na bardzo zły stan techniczny i nieopłacalność przeprowadzenia remontu, budynku przy ul. Sienkiewicza 32 z 19 lokalami użytkowymi, o łącznej powierzchni użytkowej 677,40 m² i pozyskaniem budynku przy ul. Mazowieckiej 2 o 17 lokalach i powierzchni użytkowej 268,96 m². Poza tym zmieniono przeznaczenie trzech lokali użytkowych:

- 1/ zlokalizowanego w budynku Traugutta 4 o pow. 56,30 m² gdzie poprzednio znajdowała się filia biblioteki;
- 2/ lokal użytkowy w budynku I AWP 42 został przeznaczony na filię Miejskiej Biblioteki Publicznej;
- 3/ likwidacji lokalu użytkowego, wynajmowanego wcześniej przez Towarzystwo Przyjaciół Ostrołęki na poddaszu budynku położonego przy Placu Bema 12.

Zestawienie ilościowe, według lat budowy, przedstawia tabela Nr 5

Tabela Nr 5

lp.	lata budowy	ilość budynków
1.	przed 1945 r. / w tym w XIX wieku/	25/ 7/
2.	lata 1946-1959	13
3.	1960-1969	18
4.	1970-1979	15
5.	1980-1989	12
6.	po 1990 r.	5
7.	po 2000 r.	0
Ogółem		88

Wzrost liczby budynków w grupie zbudowanych przed 1945 r. był spowodowany przejęciem od PKP S.A. starych budynków, lub ich części, położonych w dzielnicy Stacja / Żeromskiego 7, 29, 29B, 31, 92; Skłodowskiej 9/. Budynek Żeromskiego 29 B / poprzednio Plac Dworcowy 5/ przejęto od PKP S.A. za zaległości podatkowe i po szeroki zakresie prac remontowych / obejmujących np. docieplenie ścian zewnętrznych, adaptacji, i rozbudowie / budynek

podwyższono o jedną kondygnację/ uzyskano 18 mieszkań socjalnych.

Rozdział III

Potrzeby oraz możliwości gminy 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 powinna umożliwiać 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 i rodzin nie posiadających mieszkania / mieszkających "kątem" przy rodzinie lub podnajmujących lokale w różnych zasobach/. Obejmować zatem będą bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności / od budujących własne domy po bezdomnych/.

Działania te można pogrupować w następujący sposób:

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

1/ OTBS sp. z o.o.

- partycypację w kosztach budowy mieszkań
- poręczanie TBS-om kredytów z krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 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

- bezprzetargowe przekazywanie gruntów pod budownictwo przez nich realizowane,
- uzbrajanie w sieci magistralne terenów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe / powyższe zostało ujęte w Strategii Mieszkaniowej/

II. Tworzenie własnego, stałego zasobu mieszkaniowego dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, 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 wspomaganie części mieszkańców miasta nie koniecznie najbiedniejszych/ ze środków finansowych gminy;
- IV. Wspomaganie utrzymania zasobów poprzez udzielanie dotacji / np. z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej/ i budżetu miasta na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych;
- V. 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

Mimo że Miasto Ostrołęka od 1997 r. nie wybudowało ani jednego lokalu mieszkalnego; w nowym budynku - ostatni nowy budynek socjalny został zasiedlony w 1997 r. , zlokalizowany przy ulicy Padlewskiego 51C. Nie oznacza to, że nie podejmowano żadnych działań mających na celu pozyskania dodatkowych mieszkań. Przykładami niech będą:

- oddanie do użytku w 1999 r. 16 mieszkań w adaptowanym na budynek socjalny obiekcie przy ul. Kołobrzeskiej 18;
- pozyskanie w kwietniu 2005 r. od PKP S.A., za wieloletnie zaległości podatkowe wobec Miasta Ostrołęki, budynku przy palcu Dworcowym 5, który po kapitalnym remoncie połączonym z nadbudową i adaptacją na cele mieszkalne został oddany do użytku w grudniu 2005 r., a zasiedlony w styczniu 2006 r. Uzyskano 18 lokali socjalnych o łącznej p.u. 680 m², w przyzwoitym standardzie.

W okresie obowiązywania poprzedniego Programu, w latach 2003 – 2007 Miasto Ostrołęka przejęło także 37 mieszkań nie sprzedanych przez poprzedniego właściciela zasobu - PKP S.A. - dotychczasowym najemcom. Lokale te były w większości położone w starych i bardzo zniszczonych budynkach na terenie osiedla Stacja / np. budynki: Żeromskiego 7; 29, 31, 62; budynki przy ul. Skłodowskiej/ lub nieco nowszych, ale też zaniedbanych, zasobach – budynkach

z tzw. „wielkiej płyty” przy ul. Żeromskiego 29B, 88, 88A; 90; Goworowskiej 29 czy Sienkiewicza 30A.

W marcu 2008 r. przejęto także od Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. dr Józefa Psarskiego / za zgodą organu założycielskiego – Zarządu Województwa Mazowieckiego/, na podstawie umowy użyczenia, budynek przy ul. Sienkiewicza 54B. Jest to budynek murowany, piętrowy, nie użytkowany od kilku lat i mocno zdewastowany. Obecnie trwa opracowywanie projektu modernizacji i adaptacji na cele mieszkalne – 39 mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Warunkiem niezbędnym do ubiegania się o dofinansowanie z Funduszu Dopłat jest uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości. Obecnie trwają prace zmierzające do uregulowania spraw własnościowych.

W kwietniu 2008 r. rozpoczęto budowę wielorodzinnego budynku socjalnego o 39 mieszkaniach przy ul. Legionowej przy współfinansowaniu przez budżet Państwa z tzw. Funduszu Dopłat. Budynek zostanie oddany do użytku w 2009 r.

W niniejszym Programie zaplanowano rozpoczęcie budowy kolejnego budynku socjalnego o 40 mieszkaniach. Do 2011 roku przewiduje się ustalenie lokalizacji oraz opracowanie projektu technicznego wraz z uzgodnieniami. Szacunkowy koszt 6.500.000 zł. Realizacja w latach 2012 – 2013.

3.2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

Potrzeby:

1. liczba niezrealizowanych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego - 90,
2. liczba osób oczekujących na pomieszczenia tymczasowe – 15 ;
3. szacunkowa roczna liczba wyroków kierowanych do gminy w celu realizacji – 15 / w 2007 r. wpłynęło aż 26 wniosków/,
4. Liczba lokali socjalnych i mieszkalnych niezbędnych celem przekwaterowania w związku z planowaną sprzedażą budynków ujętych - 8 / ul. Kolejowa 59 – 3 lokale; Warszawska 25 – 5 lokali/.
5. Liczba lokali socjalnych niezbędnych do przekwaterowania najemców z budynków socjalnych Sienkiewicza 46 i 48 – 40.
6. liczba lokali niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej - 377.

Możliwości:

1. Szacunkowa liczba lokali zwalnianych rocznie w całym zasobie mieszkaniowym w wyniku tzw. "naturalnego ruchu ludności" – około 10.
2. Lokale uzyskane w wyniku adaptacji i budowy budynków mieszkalnych – 78 mieszkań socjalnych.
3. Zawieranie umów najmu lokali w zasobach TBS z osobami umieszczonymi na liście przydziału mieszkań w zasobach komunalnych na zasadach preferencyjnych, w przypadku spełnienia kryteriów obowiązujących w zasobach TBS – 2.
4. Budowa nowego budynku z 40 mieszkaniami socjalnymi.

Miasto powinno, w pierwszej kolejności, zapewniać lokale socjalne rodzinom posiadającym prawomocne wyroki o eksmisji oraz pomieszczenia tymczasowe osobom, którym Sąd orzekając eksmisję z dotychczasowego mieszkania nie przyznał prawa do lokalu socjalnego. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego nie wnoszą żadnych opłat za jego użytkowanie, mimo że są do tego zobowiązane. Trybunał Konstytucyjny w dniu 11 września 2006 r. wydał wyrok sygn. akt P/14/06, na podstawie którego właścicielowi mieszkania przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, która nie dostarczyła lokalu socjalnego osobom uprawnionym do jego otrzymania z mocy wyroku sądowego o eksmisji. Odszkodowanie stanowi wysokość czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu. W 2007 r. Miasto Ostrołęka wypłaciło na rzecz spółdzielni mieszkaniowych odszkodowanie w wysokości 72.331 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. Dotychczas z takim roszczeniem występowały spółdzielnie mieszkaniowe, a obecnie także właściciele budynków prywatnych ubiegający się o wykwaterowanie swoich lokatorów. Obserwuje się w tym zakresie tendencje wzrostową. Zwiększeniu uległy stawki czynszu oraz opłaty za świadczenia, co ma istotny wpływ na wysokość roszczeń odszkodowawczych. Stanowi to znaczne obciążenie budżetu miasta.

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

W okresie do 2012 r. planuje się pozyskanie około 78 lokali mieszkalnych, oraz około 40 może znajdować się w budowie, co przedstawiają tabela Nr 6.

Tabela Nr 6

Lp.	Adres obiektu	Ilość lokali	Planowane koszty				
			2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	Budowa nowego budynku socjalnego przy ul. Legionowej	39	1.880 820	2.904 721	---	---	---
2.	Gruntowny remont budynku mieszkalnego I AWP 42 / termin realizacji uzależniony od opracowania Programu rewitalizacji i pozyskania śr. finansowych	60	---	---	2000.000	3.000.000	---
3.	Adaptacja i remont budynku przy ul. Sienkiewicza 54 B z przeznaczeniem na lokale socjalne*	39	100.000 zł. /dokumentacji/	1.000.000	800.000	---	
4.	Budowa budynku socjalnego – realizacja w latach 2012 – 2013. Całkowity, szacunkowy koszt ok. 6.500.000 zł.	40	---	---	---	200.000 zł. /dokumentacja/	3.000.000 zł.

*warunkiem niezbędnym do uzyskania dofinansowania z Funduszu Dopłat jest uregulowanie spraw własnościowych i przejęcie budynku przez Miasto od Marszałka Województwa Mazowieckiego. Trwają prace w tym zakresie.

Planowana wcześniej przebudowa budynków socjalnych przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 na lokale mieszkalne pełnowartościowe jest niemożliwa, bowiem obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce – uchwalony Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r. / publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa mazowieckiego Nr 248 poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r./ Zgodnie z ustaleniami tego planu nieruchomość na której są zlokalizowane obydwa budynki znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi bez przesądzania o ich profilu. Należy podkreślić, że zmiana przeznaczenia terenu w obowiązującym planie nie powoduje konieczności natychmiastowej zmiany funkcji terenu, bowiem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm./ tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

Niezależnie od adaptacji starych zasobów i budowy nowych Miasto będzie odkupowało, w miarę potrzeb, pojedyncze mieszkania w istniejących zasobach spółdzielni mieszkaniowych i od właścicieli mieszkań.

Niezwykle trudne wydaje się zabezpieczenie, w okresie realizacji obecnego programu, nawet części realnych potrzeb w zakresie pomieszczeń tymczasowych dla osób i rodzin z wyrokami eksmisyjnymi bez orzeczonego prawa do lokalu socjalnego. Istnieją dwa sposoby rozwiązania tego palącego problemu: albo budowa lub ustawienie obiektów o obniżonym standardzie, określonym w rozdziale II – np. kontenerów, w dzielnicach peryferyjnych, przy zapewnieniu niewielkiej uciążliwości dla innych mieszkańców lub próby pozyskania przez Miasto obiektów istniejących, a należących do innych podmiotów lub nawet osób fizycznych poprzez przejęcie, wykup itp. i ich odpowiednia adaptacja, zapewne połączona z kosztownym remontem.

Po zrealizowaniu przedstawionego planu inwestycyjnego Miasto dysponować będzie około 740 mieszkaniami obecnie posiadanymi i nowo nabytymi – około 120.

Sprzedaż mieszkań, zgodnie z Uchwałą Nr 120/XIX / Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki, odbywa się przy następujących zasadach udzielania bonifikat:

- 70 % ceny lokalu w przypadku sprzedaży na rzecz najemców wraz z jednoczesną sprzedażą lub przekazaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, niezbędnego do racjonalnego korzystania z nieruchomości,
- 15 % ceny lokalu – nabywcy nie będącemu najemcą, wpłacającemu należność jednorazowo.

Zasady udzielenia bonifikat wprowadzone Uchwałą Nr 120/XIX / Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. są nieco mniej korzystne od unormowań wcześniejszych, które przewidywały bonifikatę, przy sprzedaży na rzecz najemców w wysokości 75%. Należy jednak zauważyć, że dotychczas sprzedano prawie 2/3 mieszkań z pierwotnego zasobu, nadal występuje zainteresowanie wykupem mieszkań stanowiących własność Miasta i nowe zasady udzielania bonifikat nie powinny wpłynąć na istotne zmniejszenie zainteresowania najemców.

Miasto posiadało 1694 lokale mieszkalne; do chwili obecnej sprzedało 1100, co stanowi 64,94 %.

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 bardzo korzystnych zasad udzielania bonifikat, obserwuje się stałą tendencję spadkową w zakresie wykupu mieszkań.

W okresie do końca obowiązywania programu planuje się sprzedać tylko około 80 kolejnych mieszkań, w tym, w poszczególnych latach – tabela Nr 7:

Tabela Nr 7

2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
20	20	15	15	10

Na koniec 5 - letniego Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w przypadku zrealizowania wszystkich założonych celów/ Miasto będzie posiadało 514 mieszkań pełnowartościowych / o 80mniej / i 226 lokali socjalnych / o 78 więcej niż obecnie/. Ponadto w realizacji może znajdować się / w wariacie optymistycznym/ kolejnych 40 mieszkań socjalnych.

Ponadto w zasobach czynszowych planuje się budowę trzech budynków mieszkalnych czynszowych przy al. Jana Pawła II, w rejonie skrzyżowania z ulicą Kaczyńską. Budynek „D” będzie posiadał 40 mieszkań o p.u. 2091,8 m², bez garaży. Trwa wybór wykonawcy inwestycji. Opracowywana jest także dokumentacja na 2 kolejne budynki o 24 mieszkaniach każdy.

W obydwu przypadkach budynki te będą budowane ze środków OTBS i kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Rozdział IV

Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Istniejące zasoby, mimo zdecydowanej, widocznej, poprawy stanu technicznego budynków stanowiących własność lub współwłasność Miasta Ostrołęki, szczególnie w zakresie podstawowych i kosztownych robót – docieplenia ścian zewnętrznych budynków, poprawy stanu dachów / także likwidacji wszystkich pokryć dachowych z płyt azbestowo-cementowych / eternitu/, wymiany zużytych węzłów cieplnych, równoważenia instalacji c.o. i c.w.u., wymagają wielu dalszych napraw i remontów. W okresie realizacji poprzedniego Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta w latach 2003 – 2007 zarówno Miasto Ostrołęka w zakresie remontów budynków stanowiących jego wyłączną własność jak i większość wspólnot mieszkaniowych zrealizowały bardzo szeroki zakres robót remontowych o których informowano corocznie, szczegółowo w kolejnych sprawozdaniach z realizacji poprzednio obowiązującej Uchwały Nr 30/V/2003 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 20 lutego 2003 r. Kilkanaście wspólnot, realizujących bardzo kosztowne zadania remontowe, np. w zakresie docieplenia ścian zewnętrznych, remontów pokryć dachowych itp., wspomagało się kredytami bankowymi, co było niemałym obciążeniem.

W większości budynków wybudowanych przed 1980 r. wymiany wymaga istotna część stolarki okiennej, co byłoby ogromnym obciążeniem finansowym dla Miasta. 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.

Potrzeby remontowe i inwestycyjne w latach 2008 – 2012 / w zł./

Tabela Nr 8

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wydatki w latach				
		2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	Remonty budynków komunalnych / w tym socjalnych/ i użytkowych stanowiących własność Miasta	311.000	549.500	641.000	381.000	541.000
2.	Budowa budynku socjalnego przy ul. Legionowej	1.880.820	2.904.721	---	---	---
3.	Budowa budynku socjalnego – realizacja w latach 2012-2013	---	---	---	200.000 /dokumentacja/	3.000.000
4.	Adaptacja budynku Sienkiewicza 54B z przeznaczeniem na mieszkania socjalne i tymczasowego zamieszkania	100.000	1.000.000	800.000	---	---
5.	Remonty budynków Wspólnot mieszkaniowych	1.226.153	1.389.200	1.389.200	1.389.200	1.389.200
OGÓŁEM		3.517.973	5.843.421	2.830.200	1.970.200	4.930.200

4.1. Plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych, z podziałem na poszczególne lata.

I. Budynki w których Miasto posiada 100 % udziałów oraz budynki socjalne.

Propozycję planu najważniejszych remontów dotyczących budynków, w której właścicielem jest Miasto Ostrołęka, przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 9

Lp.	Lokalizacja budynku	Zakres rzeczowy robót	Szacunkowy koszt / w zł./ - planowane lata realizacji					Uwagi
			2008	2009	2010	2011	2012	
1.	Kościszki 21	1. Opracowanie projektu technicznego i budowlanego wykonawczego zabezpieczenia ścian fundamentowych przed zawilgoceniem spowodowanym kapilarnym podsiąkaniem wody gruntowej poprzez wykonanie poziomej izolacji p. wodnej metodą iniekcji termicznej oraz izolacji p. wodnej pionowej z zastosowaniem dyfuzji kubełkowej		5.000	5.000			
		2. Wykonanie, na podstawie opracowanego projektu, zakresu określonego w pkt. 1			90.000			
		3. Remont sanitariatów – malowanie ścian i sufitów, ułożenie glazury i terakoty, zamontowanie napowietrza cza w pionie kanalizacji sanitarnej, wymiana rur kanalizacyjnych na odcinku od pomieszczeń WC do ściany zewnętrznej budynku				8.000		
		4. Renowacja elewacji budynku – zbitcie zwietrzałych i odstających od muru tynków z uzupełnieniem tynkiem nowym; wykonanie zaprawy klejowej zbrojonej siatką z zagruntowaniem; wykonanie tynku cienkowsarstwowego strukturalnego					65.000	Realne koszty będą wyszacowane w roku wykonywania robót. Zostanie ogłoszony przetarg.
2.	Kościszki 24/26	1. Docieplenie jednej ściany szczytowej	15.000					
		2. Opracowanie projektu technicznego zabezpieczenia ścian fundamentowych przed zawilgoceniem powodowanym kapilarnym podciąganiem wody gruntowej poprzez wykonanie poziomej izolacji p. wodnej metodą iniekcji termicznej oraz izolacji p. wodnej pionowej z zastosowaniem membrany dyfuzyjnej kubełkowej						
		3. Wykonanie, na podstawie opracowanego projektu zakresu określonego w pkt. 1		120.000				
		4. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych i nie wymienionej dotychczas stolarki okiennej w lokalach użytkowych, z wymiana parapetów wewnętrznych.		56.000				
		5. Docieplenie ścian zewnętrznych budynku z wykonaniem tynku cienkowsarstwowego strukturalnego.				135.000		
		6. Zabezpieczenie pokrycia dachowego z blachy stalowej ocynkowanej poprzez malowanie farbą poliwinylową z wymianą rynien oraz wyprowadzeniem wywiewek pionów k.s. z poddasza na dach.			20.000			
		7. Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. / wymiana zaworów grzejnikowych, założenie zaworów odcinających na rurach powrotnych, montaż podpionowych zaworów regulacyjnych i odpowietrzników, montaż zaworów termostatycznych w instalacji cyrkulacyjnej c.c.w.u.					25.000	
		8. Odnowienie klatek schodowych					15.000	
3.	Berka Joselewicza 2	1. Wykonanie izolacji pionowej przeciwwodnej budynku + opaska, remont dachu, zmiana zagospodarowanie części terenu przed budynkiem	50.800					Realne koszty wykonania robót mogą
		2. Renowacja elewacji budynku, remont balkonów i schodów			90.000			

		3. Zmiana zagospodarowania placu przed budynkiem			20.000				być wyszacowane w roku którym remont będzie przyjęty do realizacji, po rozstrzygnięciu przetargu.
4.	Sienkiewicza 46 i 48	1. Remont pokrycia dachów poprzez ułożenie papy perforowanej i termozgrzewalnej wierzchniego krycia z montażem kominków wentylacyjnych, wymiana rynien i rur spustowych		55.000					Realne koszty wykonanie robót mogą być wyszacowane w roku którym remont będzie przyjęty do realizacji, po rozstrzygnięciu przetargu.
		2. Wymiana okien w mieszkaniach		92.000					
		3. Wymiana skrzynek listowych		2.500					
		4. Remont schodów wejściowych do budynków z wykonaniem okładziny z lastryka płukanego		7.000					
		5. Ocieplenie ścian zewnętrznych, wykonanie tynku cienkowarstwowego strukturalnego			131.000				
		6. ALTERNATYWA dla propozycji remontowych wymienionych w pkt. 1-5:							
		7. Podjęcie decyzji w sprawie wykonania modernizacji budynków z nadbudową o jedna kondygnację i adaptację istniejących mieszkań na mieszkania czynszowe pełnowartościowe wg. wniosków opracowanej koncepcji projektowej modernizacji z nadbudową o jedna kondygnację i dobudowę pomiędzy budynkami łącznika o funkcji usługowej na parterze i mieszkalnej na I i II Pietrze, z realizacją w etapach.							
5.	Padlewskiego 51A	1. Renowacja klatki schodowej i korytarzy komunikacyjnych – odnowienie malowania emulsyjnego i olejnego		18.000					
		2. Wymiana skrzynek listowych		2.000					
		3. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach			25.000				
6.	Padlewskiego 51B	1. Remont kominów , malowanie klatki schodowej i korytarz, wymiana skrzynek listowych	18.900 zł.						
		2. Wyprowadzenie wywiewek pionów kanalizacji sanitarnej ponad dach				5.000			
		3. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach na PCV				70.000			
		4. Docieplenie ścian zewnętrznych z wykonaniem tynku cienkowarstwowego					120.000		
	Padlewskiego 51C	1. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach na PCV				78.000			
		2. Ocieplenie ścian zewnętrznych z wykonaniem tynku cienkowarstwowego					150.000		
	Budynki wspólnot mieszkaniowych	1. Wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej – projektowej dla budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Ostrołęki, dla których brak jest dokumentacji projektowej budowlanej powykonawczej		20.000	20.000				
		1. Dofinansowanie do wymiany okien w lokalach najemców	75.950	50.000	50.000	50.000	50.000		
	Remonty w lokalach mieszkalnych w budynkach socjalnych	Środki finansowe na realizację remontów lokali mieszkalnych – remont pustostanów, wymiana okien, drzwi, urządzeń sanitarnych, naprawy bądź przebudowa trzonów kuchennych i pieców kaflowych	50.000	70.000	70.000	70.000	70.000		

	Kołobrzaska 18	1. Wymiana okien na klatce schodowej i w mieszkaniach					37.000	
		2. Uzupelnienie brakujacej opaski z kostki polbruk przy cokole budynku		2.000				
		3. Renowacja klatki schodowej i korytarzy komunikacyjnych – naprawa tynków i gładzi gipsowej, odnowienie malowania emulsyjnego i olejnego					9.000	
	Zeromskiego 29B	1. Wykonanie nawierzchni asfaltowej w ul. dojazdowej do budynku		33.000				
		2. Zagospodarowanie terenu przy budynku – plac zabaw, trzepak, chodnik, ławki		10.000				
		3. Wykonanie instalacji domofonowej		4.000				
15.	I AWP 40	Remont bieżący budynku				10.000		
16.	Mazowiecka 2	1. Remont pokrycia dachu			30.000			
		2. Naprawa pęknięć ścian i ocieplenie budynku			90.000			
17.	Warszawska 25	Remont kominów i częściowy pokrycia dachowego; remont schodów wejściowych do budynku	6.700					
17.	I AWP 42	Podział mieszkania nr 48 na dwa lokale	78.650					
18.	Kolejowa 59	Remont kapitalny			400.000			Rozważyć sprzedaż ze względu na wysokie koszty remontu
razem			311.000	546.500	641.000	381.000	541.000	
ogółem					2.820.500			

Oprócz wydatków przedstawionych w tabeli Nr 9 Miasto jest zobowiązane do współfinansowania remontów w częściach wspólnych budynków, których jest jednym ze współwłaścicieli.

II. Udział Miasta w kosztach remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych.

Zakres potrzeb remontowych w tych budynkach jest bardzo 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 koniecznych zadań ze środków remontowych gromadzonych przez wspólnoty i, w niektórych przypadkach, przy udziale kredytu bankowego spłacanego w kolejnych latach ze środków gromadzonych na funduszu remontowym.

Miasto przekazuje środki finansowe na fundusze remontowe poszczególnych wspólnot w wysokości odpowiadającej udziałom Miasta w budynku i wysokości uchwalonych zaliczek z pobieranego od najemców czynszu najmu, którego stawki są określone zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Z powodu kilkudziesięcioletniego okresu użytkowania budynków pogarsza się stan techniczny instalacji, przede wszystkim wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania. Wynikiem tego są częste awarie tych instalacji, a w przypadku instalacji c.o. niedogrzenie

mieszkań. W kilku budynkach, w latach ubiegłych, instalacje te wymieniono na nowe. Nadal jednak, sukcesywnie, należałoby wymieniać na nowe instalacje w najgorszym stanie technicznym.

W budynkach przy ulicy Sienkiewicza instalacja centralnego ogrzewania została wykonana niezgodnie z dokumentacją techniczną, posiada wady i nie spełnia obecnie obowiązujących norm ochrony cieplnej budynków. W mieszkaniach często powietrze nie posiada temperatury określonej przepisami z zakresu ochrony cieplnej budynków. Instalacja ta wymaga wymiany lub, co najmniej, gruntownej przeróbki.

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

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

- 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,
- przyjęcia planu gospodarczego na dany rok i ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów wspólnych,
- przyjęcia zadań remontowych u uchwalenie zaliczki na fundusz remontowy,
- inne, w miarę potrzeb.

Z uwagi na fakt, że co roku na w/w 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; w poniżej zamieszczonej tabeli przedstawione zostały najpilniejsze potrzeby remontowe budynków wspólnot mieszkaniowych, / na podstawie ostatniego przeglądu przeprowadzonego jesienią 2007 r., według pilności/ ,

Tabela Nr 10

lp.	adres budynku	zakres niezbędnych prac remontowych / wg. stopnia pilności/	Szacunkowy koszt
1.	I Armii Wojska Polskiego 24	- ocieplenie stropów	7.000 zł.
2.	I Armii Wojska Polskiego 40	---	

3.	I Armii Wojska Polskiego 42	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana instalacji c.o. i grzejników - Remont schodów w budynku z wymianą stopni na nowe z lastryka - Wymiana okien na klatkach schodowych - Remont chodników wokół budynku - Wykonanie instalacji odgromowej 	<p>150.000 zł. 90.000 zł.</p> <p>60.000 zł. 22.000 zł. 20.000 zł.</p>
4.	11 Listopada 15	<ul style="list-style-type: none"> - montaż pochwytyłów na barierkach klatek schodowych - wykonanie nowego tynku na cokole budynku. Zbicie starego tynku, ułożenie warstwy kleju na siatce szklanej, tynk akrylowy, przyspawanie profilu zamkniętego do górnych końców słupków ogrodzenia kwietników i ponowne założenie siatki, - wymiana zaworów termostatycznych na nowe. Montaż automatycznych regulatorów podpijonowych ciśnienia na ist. c.o. i c.w.u 	<p>4.000 zł. 12.000 zł.</p> <p>26.000 zł.</p>
5.	11 Listopada 17	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana rury spustowej i naprawa rynien - Naprawa tynków i malowanie ścian klatek po skrzynkach listowych - docieplenie stropodachu - przebudowa nawierzchni chodnika i placu - wymiana WLZ na klatkach schodowych - wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach - renowacja powłok malarskich kl. schodowych 	<p>858 zł. 1.070 zł.</p> <p>25.000 zł. 50.000 zł. 22.000 zł. 70.000 zł. 40.000 zł..</p>
6.	11 Listopada 19	<ul style="list-style-type: none"> - Remont instalacji elektrycznej w piwnicach - Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach - Renowacja powłok malarskich klatek schodowych - Modernizacja instalacji c.o. - Przebudowa nawierzchni chodnika i placu 	<p>18.650 zł.</p> <p>70.000 zł. 40.000 zł. 60.000 zł. 50.000 zł.</p>
7.	Batalionu Czwartaków 6	<ul style="list-style-type: none"> - Izolacja pozioma budynku i tynk renowacyjny - Wymiana orynnowania dachu - Wykonanie zapór śniegowych na połaci dachowej 	<p>20.856 zł. 24.500 zł.</p> <p>3.000 zł.</p>
8.	Batalionu Czwartaków 8	<ul style="list-style-type: none"> - Obróbki blacharskie czapek kominowych i ryzalitów słupów - Wykonanie zapór śniegowych na połaci dachowej 	<p>3.000 zł.</p> <p>3.000 zł.</p>
9.	Bielik i Makarowej 1	<ul style="list-style-type: none"> - Docieplenie stropu na poddaszu - Remont elewacji budynku z dociepleniem ścian - Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach 	<p>9.000 zł.</p> <p>250.000 zł. 20.000 zł.</p>
10.	Chętnika 3	<ul style="list-style-type: none"> - Odnowienie malowania klatki schodowej - Wykonanie instalacji domofonowej - Odnowienie malowania klatek schodowych - Ocieplenie stropodachu 	<p>10.000 zł. 5.500 zł.</p> <p>11.000 zł. 13.000 zł.</p>
11.	Chętnika 5	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana zaworów zwykłych na termostatyczne i remont instalacji c.o. - Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach - Ocieplenie stropodachu 	<p>35.000 zł.</p> <p>8.000 zł. 13.000 zł.</p>
12.	Chętnika 6	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych - Odnowienie malowania klatek schodowych - Wymiana instalacji elektrycznej piwnic - Remont chodnika przed budynkiem - Remont pokrycia dachu – wymiana na papę zgrzewalną wraz z wymianą obróbek dachu i rynien, ocieplenie ściany tylnej nadbudówki i stropu nadbudówki. Likwidacja części kominów i części instalacji odgromowej. 	<p>3.200 zł. 27.000 zł. 60.000 zł.</p>
13.	Chętnika 7	<ul style="list-style-type: none"> - Wykonanie nowego chodnika i przełożenie istniejącego - Ocieplenie stropodachu 	<p>3.500 zł.</p> <p>13.000 zł.</p>

14.	Gocłowskiego 3	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana instalacji elektrycznej piwnic - wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników i likwidacji instalacji odpowietrzającej, montaż zaworów regulacyjnych podpionowych. Wymiana zaworów w piwnicy na pionach z.w. i c.w. oraz cyrkulacji. 	<p>16.000 zł. 50.000 zł.</p>
15.	Gocłowskiego 7	<ul style="list-style-type: none"> - Przebudowa osłony śmietnikowej - Plac na miejsca parkingowe/ polbruk/ 5 szt - Malowanie klatek schodowych do wysokości 1 piętra 	<p>8.000 zł. 7.500 zł. 4.000 zł.</p>
16.	Gocłowskiego 7A	<ul style="list-style-type: none"> - Przebudowa osłony śmietnikowej - Wymiana drzwi wejściowych do piwnicy - Montaż regulatorów podpionowych ciśnienia na pionach instalacji c.w.u. - Remont instalacji elektrycznej w piwnicach - Miejsca postojowe / 2 szt/ z polbruku - Remont posadzki piwnic – uzupełnienie ubytków betonem 	<p>8.000 zł. 600 zł. 9.000 zł. 9.000 zł. 3.000 zł. 2.000 zł.</p>
17.	Gorbatowa 20A	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana nawierzchni chodnika - Modernizacja instalacji c.o. - Docieplenie stopodachu - Instalacja domofonowa 	<p>8.900 zł. 40.000 zł. 10.000 zł. 4.000 zł.</p>
18.	Gorbatowa 20A Ostoja	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana nawierzchni chodnika - Modernizacja instalacji c.o. - Docieplenie stropodachu 	<p>8.900 zł. 40.000 zł. 10.000 zł.</p>
19.	Gorbatowa 24	<ul style="list-style-type: none"> - Instalacja domofonowa - Docieplenie budynku - Docieplenie stropodachu - Modernizacja instalacji c.o. 	<p>1.850 zł. 60.000 zł. 10.000 zł. 60.000 zł.</p>
20.	Goworowska 35	<ul style="list-style-type: none"> - Przygotowanie miejsca pod pojemniki na odpady wysegregowane - Docieplenie stropodachu - Wykonanie ogrodzenia części posesji, od strony garaży, z przęsł - Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. – wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników, likwidacja instalacji odpowietrzającej; montaż zaworów odcinających na gałkach powrotnych, montaż zaworów na grzejnikach świacowych; montaż regulatorów podpionowych na c.o. i c.w.u. 	<p>900 zł. 16.000 zł. 10.000 zł. 50.000 zł.</p>
21.	Hallera 3	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa osłony śmietnikowej - Siatki stalowe na kominy - Docieplenie stopodachu - Modernizacja instalacji c.o. 	<p>8.581 zł. 2.000 zł. 20.000 zł. 65.000 zł.</p>
22.	Hallera 16	<ul style="list-style-type: none"> - Wykonanie remontu pokrycia dachu - Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. – wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników, likwidacja instalacji odpowietrzającej; montaż zaworów odcinających na gałkach powrotnych, montaż zaworów na grzejnikach świacowych; montaż regulatorów podpionowych na c.o. i c.w.u. 	<p>37.300 zł. 50.000 zł.</p>
23.	Kilińskiego 2A	<ul style="list-style-type: none"> - Naprawa tynku strukturalnego od ul. Kilińskiego - Ocieplenie styropianu - Montaż podpionowych regulatorów ciśnienia instalacji c.o. 	<p>1.500 zł. 20.000 zł. 21.000 zł.</p>

24.	Kilińskiego 2B	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana przyłącza kanalizacyjnego do budynku - Ocieplenie stopodachu - Wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej z podejściami 	13.500 zł. 14.000 zł. 40.000 zł.
25.	Kolberga 3	<ul style="list-style-type: none"> - Malowanie klatek schodowych i suszarni - Remont instalacji elektrycznej w piwnicy - Osłona śmietnikowa - Modernizacja instalacji c.o. - Przebudowa nawierzchni chodnika - Malowanie II klatki schodowej - Remont pokrycia dachowego i przebudowa kominów 	5.000 zł. 1.000 zł. 5.000 zł. 30.000 zł. 10.000 zł. 7.000 zł. 40.000 zł.
26.	Kolberga 4	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana rynny do strony północnej - Wykonanie ogrodzenia działki o długości ok. 135 mb - Budowa śmietnika <ul style="list-style-type: none"> I wariant – siatka zamykana II wariant – murowany, zadaszony - wymiana rynny - remont schodów na klatce schodowej – wymiana nastopnic – 26 sztuk - wymiana instalacji elektrycznej piwnic - wymiana istniejących wodomierzy na nowe o przepływie 1,0 m³/h - wykonanie remontu nadbudówki - wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników pionów i grzejników, montaż zaworów odcinających na gałązkach przygrzejnikowych powrotnych, montaż automatycznych regulatorów podpiwnowych na c.o. i c.w.u 	4.000 zł. 15.500 zł. 5.200 zł. 12.000 zł. 4.000 zł. 4.500 zł. 7.000 zł. 5.000 zł. 3.000 zł. 34.000 zł.
27.	Kolberga 5	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa śmietnika – murowany, zadaszony - Wykonanie śmietnika przy budynku - Remont klatek schodowych 	12.000 zł. 10.000 zł. 14.000 zł.
28.	Kolberga 6	<ul style="list-style-type: none"> - Docieplenie dwóch ścian budynku - Docieplenie 2 ścian budynku - Modernizacja instalacji c.o. - Przebudowa nawierzchni placu i ogrodzenie 	90.830 zł. 100.000 zł. 50.000 zł. 20.000 zł.
29.	Krańcowa 1	<ul style="list-style-type: none"> - Wykonanie docieplenia stropodachu / koszt max/ - Wykonanie nowego chodnika przed budynkiem - Odnowienie powłok malarskich klatek schodowych i okien 	6.000 zł. 9.000 zł. 11.000 zł.
30.	Krańcowa 1H	<ul style="list-style-type: none"> - Montaż rury spustowej - Wykonanie izolacji rur c.o. w piwnicach - Ocieplenie stropodachu - Wymiana okien na klatkach schodowych 	1.000 zł. 1.500 zł. 15.000 zł. 3.000 zł.
31.	Legionowa 15	<ul style="list-style-type: none"> - Inwentaryzacja kominów wentylacyjnych - Projekt więźby dachowej i pokrycia - Wymiana więźby dachowej z pokryciem - Odgrzybienie murów w przyziemiu - Wymiana okładziny schodów i malowanie klatki schod. 	1.000 zł. 18.300 zł. 250.000 zł. 50.000 zł. 30.000 zł.
32.	Łęczysk 1	<ul style="list-style-type: none"> - Docieplenie ściany frontowej - Przęsła stalowe przy granicy działki - Docieplenie ściany tylnej z loggiami - Modernizacja instalacji c.o. - Docieplenie stropu na poddaszu 	47.840 zł. 3.000 zł. 80.000 zł. 30.000 zł. 25.000 zł.
33.	Nadnarwiańska 2A	<ul style="list-style-type: none"> - remont schodów wewnętrznych - modernizacja instalacji c.o. - remont elewacji z dociepleniem 	24.000 zł. 30.000 zł. 130.000 zł.

34.	Nadnarwiańska 2A Wodnik	<ul style="list-style-type: none"> - remont schodów wewnętrznych - modernizacja instalacji c.o. - remont elewacji z dociepleniem 	<p>27.000 zł. 30.000 zł. 130.000 zł.</p>
35.	Orzeszkowej 1	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana rury przyłącza kanalizacyjnego - Barierka metalowa wzdłuż chodnika - Remont pokrycia dachowego i kominów - Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach 	<p>3.000 zł. 11.800 zł. 45.000 zł. 13.000 zł.</p>
36.	Orzeszkowej 3	<ul style="list-style-type: none"> - Odnowienie wiatrołapu - Modernizacja instalacji c.o. - Wykonanie instalacji gazowej w budynku 	<p>535 zł. 50.000 zł. 130.000 zł.</p>
37.	Parkowa 8	<ul style="list-style-type: none"> - osłona śmietnikowa - przebudowa schodów i wykonanie wiatrołapu - renowacja powłok malarskich klatki schodowej 	<p>5.000 zł. 15.000 zł. 20.000 zł.</p>
38.	Partyzantów 2	<ul style="list-style-type: none"> - malowanie klatek schodowych – 4 szt. 	30.000 zł.
39.	Partyzantów 4	<ul style="list-style-type: none"> - Wykonanie ogrodzenia niskiego ze słupków i siatki - Remont instalacji elektrycznej piwnic - wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników pionów i grzejników, montaż zaworów odcinających na gałęzkach przygrzejnikowych powrotnych, montaż automatycznych regulatorów podpionowych na c.o. i c.w.u 	<p>10.000 zł. 9.500 zł. 40.000 zł.</p>
40.	Partyzantów 6	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana rury spustowej – warunkowo - wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników pionów i grzejników, montaż zaworów odcinających na gałęzkach przygrzejnikowych powrotnych, montaż automatycznych regulatorów podpionowych na c.o. i c.w.u - malowanie klatek schodowych - malowanie elewacji szczytowych i tylnej farbą fasadową akrylową 	<p>1.600 zł. 40.000 zł. 13.000 zł. 15.000 zł.</p>
41.	Partyzantów 8	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana rynien z obu stron budynku - Modernizacja instalacji c.o. - wymiana rur, zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników pionów i grzejników, montaż zaworów odcinających na gałęzkach przygrzejnikowych powrotnych, montaż automatycznych regulatorów podpionowych na c.o. i c.w.u - Ocieplenie stropodachu 	<p>9.000 zł. 50.000 zł. 15.000 zł.</p>
42.	Partyzantów 10	<ul style="list-style-type: none"> - Podział korytarza piwnicznego - Jednokrotne pokrycie dachu papą zgrzewalną na pokryciu istniejącym, wymiana obróbek blacharskich, wymiana wylazu dachowego, remont kominów, przebudowa czapek, wymiana tynków, wykonanie nowych obróbek. Wykonanie instalacji odgromowej. Wymiana rynien - wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników pionów i grzejników, montaż zaworów odcinających na gałęzkach przygrzejnikowych powrotnych, montaż automatycznych regulatorów podpionowych na c.o. i c.w.u - malowanie klatek schodowych 	<p>1.200 zł. 45.000 zł. 50.000 zł. 21.000 zł.</p>

43.	Partyzantów 14	<ul style="list-style-type: none"> - Wykonanie instalacji domofonowej - Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach na 24V - Modernizacja instalacji c.o. - wymiana rur, zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników pionów i grzejników, montaż zaworów odcinających na gałązkach przygrzejnikowych powrotnych, montaż automatycznych regulatorów podpionowych na c.o. i c.w.u - Montaż wskaźników na wodomierzach mieszkaniowych 	<p>3.500 zł. 8.500 zł. 40.000 zł. 250 zł.</p>
44.	Plac Bema 7	<ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja instalacji c.o. - docieplenie stropu na poddaszu - docieplenie stropodachu nad piwnicami styropianem 5 cm 	<p>12.189 zł. 16.980 zł. 12.000 zł.</p>
45.	Plac Bema 7A	<ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja instalacji c.o. 	30.000 zł.
46.	Plac Bema 12	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana pokrycia dachowego z eternitu - Izolacja p. wodna pionowa ścian fundamentowych - Odgrzybienie murów piwnicznych i renowacja tynków - Renowacja elewacji budynku - Uporządkowanie terenu nieruchomości 	<p>43.800 zł. 15.000 zł. 60.000 zł. 40.000 zł. 20.000 zł.</p>
47.	Psarskiego 16	<ul style="list-style-type: none"> - Przebudowa osłony śmietnikowej - Osłona śmietnikowa - Renowacja powłok malarskich klatki schodowej - Docieplenie stropodachu 	<p>9.000 zł. 9.000 zł. 20.000 zł. 15.000 zł.</p>
48.	Psarskiego 18	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana instalacji kanalizacyjnej i wody zimnej 	70.000 zł.
49.	Psarskiego 20	<ul style="list-style-type: none"> - Remont instalacji wod-kan w budynku - Przyłącze wod-kan do budynku - Docieplenie dachu - Remont wejść do budynku 	<p>192.000 zł. 10.447 zł. 80.000 zł. 12.000 zł.</p>
50.	Sienkiewicza 18	<ul style="list-style-type: none"> - Malowanie klatek schodowych - Remont WZL na klatkach schodowych - instalacja monitorowania budynku - docieplenie stropodachu - okładzina schodów klatki schodowej - parking dla mieszkańców bloku - wymiana instalacji gazowej w budynku - wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach 	<p>22.086 zł. 4.300 zł. 1.435 zł. 15.000 zł. 50.000 zł. 10.000 zł. 130.000 zł. 60.000 zł.</p>
51.	Sienkiewicza 24/26	<ul style="list-style-type: none"> - Wymiana zaworów zwykłych na termostatyczne i remont instalacji c.o. - Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach 	<p>90.000 zł. 25.000 zł.</p>
52.	Sienkiewicza 30A	<ul style="list-style-type: none"> - Obudowa piaskownicy - Renowacja powłok malarskich kl. Schodowych - Docieplenie stropodachu - Modernizacja instalacji c.o. 	<p>1.000 zł. 80.000 zł. 30.000 zł. 80.000 zł.</p>
53.	Szkolna 7	<ul style="list-style-type: none"> - Przebudowa schodów wejściowych - Remont pokrycia dachu i kominów - Instalacja domofonowa - Modernizacja instalacji c.o. 	<p>7.384 zł. 40.000 zł. 2.500 zł. 20.000 zł.</p>
54.	Traugutta 2B	<ul style="list-style-type: none"> - remont opaski, likwidacja okienek i wykonanie kominków wentylacyjnych, wykonanie izolacji od strony ul. Traugutta - malowanie klatki schodowej 	<p>20.000 zł. 10.000 zł.</p>

55.	Traugutta 4	<ul style="list-style-type: none"> - malowanie klatki schodowej; cokoliki z gresu na schodach i w bocznych korytarzach - ocieplenie stropodachu - wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne z regulacją różnicy ciśnień, montaż automatycznych odpowietrzników, likwidacja inst. Odpowietrzającej, montaż zaworów odcinających na gałęzkach powrotnych, montaż zaworów na grzejnikach świecowych, wykonanie cyrkulacji 	<p>10.000 zł.</p> <p>15.000 zł.</p> <p>26.000 zł.</p>
56.	Traugutta 4A	<ul style="list-style-type: none"> - remont pomieszczeń wspólnych - wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych na termostatyczne, montaż automatycznych odpowietrzników, likwidacja inst. Odpowietrzającej, montaż zaworów odcinających na gałęzkach powrotnych, - wymiana instalacji elektrycznej z doprowadzeniem do piwnic lokatorów 	<p>1.800 zł.</p> <p>40.000 zł.</p> <p>10.000 zł.</p>
57.	Witosa 2A	<ul style="list-style-type: none"> - Obróbki wywietrznika - Modernizacja instalacji c.o. - Docieplenie stropodachu - Instalacja domofonowa 	<p>428 zł.</p> <p>50.000 zł.</p> <p>20.000 zł.</p> <p>12.000 zł.</p>
58.	Witosa 2B	<ul style="list-style-type: none"> - Instalacja domofonowa - instalacja domofonowa - docieplenie stopodachu - modernizacja instalacji c.o. 	<p>9.900 zł.</p> <p>12.000 zł.</p> <p>20.000 zł.</p> <p>50.000 zł.</p>
59.	Żeromskiego 29	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachę wraz z remontem kominów i wykonanie wentylacji grawitacyjnej części pomieszczeń mieszkalnych - ocieplenie budynku - remont budynku gospodarczego 	<p>84.400 zł.</p> <p>50.000 zł.</p> <p>15.000 zł.</p>
60.	Żeromskiego 31	<ul style="list-style-type: none"> - wykonanie wentylacji grawitacyjnej pom. mieszkalnych 	10.000 zł.
61.	Żeromskiego 88; 88A; 90 „Kolejarz”	<ul style="list-style-type: none"> - remont kominów, węzłów sanitarnych, oczyszczenie kominów, pomalowanie farbą podkładową i farbą nawierzchniową, zabezpieczenie obróbek papą zgrzewalną i ułożenie papy na czapkach kominów - wymiana obróbek dachu - wykonanie tynków II kat. w piwnicach - remont drogi i przebudowa chodników od ul. Kasprowicza 	<p>10.000 zł.</p> <p>11.000 zł.</p> <p>12.000 zł.</p> <p>90.000 zł.</p>

Pogrubione zostały zadania remontowe przyjęte, przez Wspólnoty mieszkaniowe, do realizacji w 2008 r.

Rozdział V

Wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego miasta.

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych na lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych. Na koszty bieżącego utrzymania składają się:

- wydatki na konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- koszty administracyjne, wydatki na dezynsekcje i dyratyzację budynku,
- pozostałe koszty – ubezpieczenie budynku itp.

Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządzania budynkami komunalnymi w których Miasto Ostrołęka jest 100% właścicielem w latach 2008 – 2012 ustalono przy założeniu, że wzrost kosztów utrzymania będzie na poziomie inflacji określonej poniżej:

Tabela Nr 11

	2008	2009	2010	2011	2012
Przewidywany wskaźnik inflacji	2,8	3,0	3,4	3,7	3,6

Przy takich założeniach nakłady na pokrycie kosztów zarządzania w 2008 r. wyniosą ok. 132.560 zł., to jest około 1,77 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, zaś, docelowo, 215.100 zł., tj. 1,95 zł na 1 m² powierzchni użytkowej.

Tabela Nr 12

Lp.	wyszczególnienie	Wydatki w latach					
		Wykonanie 2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010	2011 r.	2012 r.
1.	Koszty zarządu / bez opłat niezależnych/	118 194	120 400	159 930	185 900	192 690	199 520
A/	Lokale komunalne	16 480	15 250	16 390	16 950	17 580	18 220
B/	Lokale socjalne	80 046	80 050	116 660	141 170	146 300	151 440
C/	Lokale użytkowe	21 668	25 100	26 880	27 780	28 810	29 860
2.	pozostałe koszty / w tym koszty sądowe i komornicze /	11 114	12 160	13 970	14 500	15 040	15 580
A/	Lokale komunalne	441	510	530	550	570	590
B/	Lokale socjalne	10 041	11 000	12 770	13 260	13 750	14 250
C/	Lokale użytkowe	632	650	670	690	720	740
	RAZEM	129 308	132 560	173 900	200 400	207 730	215 000
	W przeliczeniu na 1 m²	1,76	1,77	1,78	1,82	1,89	1,95
A/	Lokale komunalne	1,65	1,60	1,72	1,78	1,84	1,91

B/	Lokale socjalne	1,74	1,76	1,78	1,80	1,87	1,94
C/	Lokale użytkowe	1,95	1,89	1,88	1,94	2,01	2,08
	Powierzchnia przeciętna / m2/	6 114	6 258	8 120	9 174	9 174	9 174
A/	Lokale komunalne	856	820	820	820	820	820
B/	Lokale socjalne	4 304	4 304	6 076	7 130	7 130	7 130
C/	Lokale użytkowe	955	1 134	1 224	1 224	1 224	1 224

Wysoki koszt bieżącej eksploatacji w budynkach socjalnych wynika z wysokiego kosztu wywozu nieczystości płynnych. Koszt ten w ogólnej strukturze kosztów stanowi około 50 %. Zatem zasadne jest przyspieszenie planowanego doprowadzenia do tych budynków sieci kanalizacyjnej, co wpłynie na znaczne obniżenie kosztów. W okresie obowiązywania Programu planuje się budowę kanalizacji sanitarnej na osiedlu Łazek, co umożliwi włączenie trzech budynków socjalnych przy ul. Padlewskiego do kanalizacji sanitarnej.

Zarządzanie zasobem Miasta Ostrołęki w budynkach wspólnot mieszkaniowych

W latach 2008 – 2012 największy zarządca – OTBS sp. z o.o. nie planuje istotnych zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym i niemieszkaniowym Miasta położonym w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Koszty i wpływy z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych, obejmujące czynsz i opłaty niezależne oraz z tytułu najmu lokali użytkowych znajdują się w księgach rachunkowych spółki. Wysokość wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy wynikają z uchwał właścicieli lokali. Na wydzielone konta bankowe wspólnot Spółka, w imieniu Miasta, przekazuje środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy w latach 2008 – 2012 w zasobie mieszkaniowym ustalono przy założeniu, że roczny ubytek powierzchni użytkowej lokali wyniesie około 500 m², a wzrost kosztów utrzymania będzie zgodny z poziomem inflacji przedstawionym powyżej. Wyższe nakłady od wskaźnika inflacji będą dotyczyły remontów i konserwacji.

Przy tych założeniach nakłady na pokrycie kosztów zarządzania i kosztów remontów w 2008 r. wyniosą około 823.770 zł., to jest około 2,86 zł/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, zaś docelowo 1.078.090 zł., tj. 4,08 zł na 1 m² powierzchni użytkowej.

Tabela Nr 13

Lp.	wyszczególnienie	Wydatki w latach					
		Wykonanie 2007	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów wspólnych	428 952	444 100	454 110	469 550	486 920	504 550
2.	Wpłaty na fundusz remontowy	335 471	329 700	359 840	405 200	463 390	519 700
3.	Pozostałe koszty / w tym koszty sądowe i komornicze/	48 581	48.970	50 700	51 630	52 750	53 840
	RAZEM	813 004	823 770	864 650	926 380	1 003 060	1 078 090
	W przeliczeniu na 1 m2	2,79	2,86	3,07	3,36	3,72	4,08
	Powierzchnia / m2/	24 264	24 000	23 500	23 000	22 500	22 000

Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy, celem finansowania remontów części wspólnych w latach 2008 – 2012 w lokalach użytkowych ustalono przy założeniu, że nie wystąpi w tym okresie ubytek w powierzchni użytkowej lokali, a wzrost kosztów utrzymania będzie na poziomie określonym wyżej. Ponadto, tak ustalone koszty, podwyższono o koszty remontów lokali / pozostałe koszty/. Przy tych założeniach nakłady na pokrycie kosztów zarządzania w 2008 r. wyniosą 71.040 zł., to jest około 3,52 zł/m2 p.u. lokali, zaś docelowo 79.860 zł., tj. 3,96 zł/m2 p.u. lokali.

Tabela Nr 14

Lp.	wyszczególnienie	Wydatki w latach					
		Wykonanie 2007	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów wspólnych	29 882	31 500	32 450	33 550	34 800	36 100
2.	Wpłaty na fundusz remontowy	14 956	17 340	17 860	18 470	19 160	19 850
3.	Pozostałe koszty / w tym koszty sądowe i komornicze/	30 425	22 200	22 410	22 710	23 550	23 910
	RAZEM	75 263	71 040	72 720	74 730	77 510	79 860
	W przeliczeniu na 1 m2	3,73	3,52	3,61	3,71	3,84	3,96
	Powierzchnia / m2/	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, 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. Wówczas właściciel ma prawo uwzględnić w czynszu maksymalnie 1,5% swoich nakładów na zakup lokalu lub 10% wydatków na podniesienie jego standardu.

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 odtworzeniowa lokalu to – tak jak do tej pory – iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika. Wskaźnik ustala co pół roku wojewoda, osobno dla województwa i osobno dla miast wojewódzkich. Obecnie 3% wartości odtworzeniowej wynosi średnio 6-7 zł/m² lokalu.

Prognozę stawki czynszu na lata 2008 - 2012 przedstawia poniższa tabela

Tabela Nr 15

Lp.	Wyszczególnienie	2008r.	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.
1.	Przewidywany wskaźnik inflacji	2,4%	3,0%	3,4%	3,7%	3,6%
2.	Wskaźnik przeliczeniowy 1m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalonego zarządzeniem wojewody na IV kwartał roku poprzedniego	2.725 zł.	2.807 zł.	2.902 zł.	3.009 zł.	3.117 zł.
3.	Wskaźnik procentowy rocznego udziału maksymalnej stawki czynszu we wskaźniku przeliczeniowym	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%
4.	Maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (zł/m ²)	3,24	3,50	3,80	4,20	4,60
5.	Stawka czynszu w lokalach socjalnych (50% najniższego czynszu w zł/m ²)	0,81	0,88	0,95	1,05	1,15
6.	-powierzchnia lokali mieszkalnych miasta (w m ²)	24.820	24.320	23.820	23.320	22.820
	-powierzchnia lokali socjalnych / w m ² /	4.304	7.130	7.130	7.130	7.130
7.	Średnia miesięczna stawka czynszu	2,91	3,14	3,41	3,77	4,13
8.	Szacunkowe wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych miasta bez uwzględnienia zaległości (w tys. zł)	867,0	916,4	974,7	1.055,0	1.131,0

Składnikami stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej mieszkalnych lokali komunalnych są:

- 1/ stawka bazowa / eksploatacyjna/ stanowiącą 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 planowana podwyżkę, z zachowaniem przepisów prawa w tym zakresie,

2/ stawka technicznego utrzymania stanowiąca element stały czynszu. Stawka technicznego utrzymania ustalana jest na podstawie potrzeb remontowych wynikających ze stanu lokali i budynków, planowanych do realizacji na dany rok.

W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego ustala się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, w uwzględnieniu 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 2008 r. w wysokości 1,73 zł/m², z czego:

- 0,65 zł/m² – utrzymanie techniczne budynku;
- 1,08 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, a także wysokość czynników obniżających i podwyższających tę stawkę ustala 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 Pietrze	o 15%
d/ lokal na poddaszu	o 20%
e/ lokal w budynkach pokoszarowych	o 10%
/ dotyczy budynków: I AWP 24; 32a; 40; 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 wc	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 dostarczana 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 na 1 m² 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.

Stawka czynszu za najem lokali socjalnych wynosi połowę najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. W 2008 r. jest to 0,81 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.

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 / Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266/ Miasto może stosować określone obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. 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 udzielona wyłącznie najemcom lokali wchodzących 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 wobec najemców lokali socjalnych.
4. Wniosek o obniżkę czynszu składa się w Urzędzie Miasta Ostrołęki.
5. Do wniosku załącza się:
 - a/ deklarację o wysokości dochodu członka 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% najniższej emerytury - 20 % obniżki;
 - c/ 30% najniższej emerytury - 30 % obniżki

/*Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zamieszkującego lokal lub najemcę, jego małżonka i osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawo 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 postępowania w sprawach udzielenia 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 / Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, 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 Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika uprawnionego do przeprowadzenia wywiadu / Dz.U. z 2001 r. Nr 156, poz. 1828/.

Rozdział VII

Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego miasta.

Przewiduje się, iż w okresie którego dotyczy program koszty związane z gospodarką mieszkaniową finansowane będą :

I. Koszty bieżącego utrzymania

Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych, innych niż lokale socjalne, pokrywane będą z czynszu płaconego przez najemców.

Koszty bieżącego utrzymania lokali socjalnych pokrywane będą czynszem socjalnym oraz dochodami uzyskiwanymi z lokali użytkowych i garaży. Powyższe będzie możliwe w przypadku zwiększenia się dochodów z lokali użytkowych oraz pozostawiania ilości lokali użytkowych na dotychczasowym poziomie, a nawet jego powiększeniu. W chwili obecnej utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w zakresie budynków nie stanowiących wspólnot mieszkaniowych odbywa się w taki sposób, że Miasto otrzymuje, za pośrednictwem Zarządcy – OTBS wszystkie wpływy pochodzące z czynszów i opłat eksploatacyjnych oraz pokrywa wszystkie koszty związane z utrzymaniem zasobu. W budynkach wspólnot mieszkaniowych OTBS sp. z o.o., działając w imieniu Miasta, przekazuje na rachunki wspólnot należności za udział miasta w wysokości zaliczek uchwalonych przez wspólnoty na koszty wspólne. Środki na ten cel pochodzą z czynszu najmu, składającego się ze stawki bazowej w wysokości ustalonej zarządzeniem Prezydenta Miasta i czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową, obowiązującego w całym zasobie mieszkaniowym Miasta. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne jest ustalana w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie

- II. Koszty napraw i remontów oraz koszty modernizacji
1. w budynkach wspólnot mieszkaniowych – z czynszu płaconego przez najemców, środków płaconych na techniczne utrzymanie i kredytów zaciąganych w bankach przez wspólnoty.
 2. w budynkach socjalnych – z budżetu miasta.
 3. w pozostałych budynkach – z budżetu miasta.
- III. Wydatki związane z nowym budownictwem
1. Inwestycje Miasta – z budżetu miasta i wsparcia finansowego ze środków budżetu Państwa z tzw. Funduszu Dopłat, funkcjonującego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych / Dz.U. Nr 251 poz. 1844/ oraz w rozporządzeniu Ministra Budownictwa z dnia 15 marca 2007 r. w sprawie szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści wniosku, kryteriów jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia, jakie muszą spełniać dofinansowane lokale mieszkalne / Dz.U. Nr 52 poz. 346/.
 1. Inwestycje Ostrołęckiego TBS sp. z o.o. – środki spółki, kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, środki budżetu miasta.

Ogółem wydatki na realizację zadań pkt. II i III w latach obowiązywania Programu przedstawia tabela Nr 16

Tabela Nr 16

Lp.	Rodzaj kosztu	Planowane koszty				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Na utrzymanie zasobu istniejącego / remonty i modernizacje – budynki socjalne i budynki ze 100% udziałem miasta/	311.000	549.500	641.000	381.000	541.000
2.	Budowa nowego budynku socjalnego przy ul. Legionowej, remont Sienkiewicza 54B i planowana budowa nowego budynku socjalnego o 40 mieszkaniach w latach 2012-2013	1.980.820	3.904.720	800.000	2.000.000	3.000.000
ogółem		2.291.820	4.454.220	1.441.000	2.381.000	3.541.000

Źródła pozyskiwania środków finansowych na realizację zadań ujętych w rozdziale VII proponuje się z:

- podatku od nieruchomości,
- ze sprzedaży mieszkań i gruntów,
- sprzedaży budynków
- opłat adiacenckich,
- opłat za wieczyste użytkowanie,
- przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności,
- Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- dotacji z budżetu państwa,
- emisji obligacji,
- innych funduszy celowych / np. termomodernizacji, rewitalizacji/

Podobny zapis istnieje również w Strategii Mieszkaniowej.

Rozdział VIII

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/ należna kaucje 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. Zwrot kaucji następuje zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego.

Rozdział IX

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. W efekcie zrealizowania zaplanowanych sprzedaży lokali i budynków zmniejszy się udział miasta w kosztach remontów. 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 rozbioru ze względu na zły stan techniczny, nieopłacalność remontów kapitalnych oraz zbyt wysokie koszty utrzymania tych budynków, a także zbyt atrakcyjne położenie tych budynków.

Wykaz budynków socjalnych proponowanych do sprzedaży przedstawia tabela Nr 17.

Tabela nr 17

lp.	adres budynku	liczba mieszkań	ilość osób	powierzchnia działki
1.	ul. Kolejowa 51	2	0	2.574 m ²
2.	ul. Kolejowa 59	6	18	3.409 m ²
3.	ul. Warszawska 25	5	17	1.636 m ²
4.	ul. Sienkiewicza 46 i 48	20 + 20	45 + 57	1751 m ²
OGÓLEM		53	137	9370 m²

Środki uzyskane ze sprzedaży tych nieruchomości należy przeznaczyć na budowę lub pozyskanie budynków od innych właścicieli, z przeznaczeniem na lokale mieszkalne i socjalne.

9.1 Zamiany między najemcami ze spłatą zaległości czynszowych.

W dalszym ciągu Miasto wyraża zgodę na zamianę mieszkań między najemcami, za spłatę zaległości czynszowych. Takich zamian dokonuje się około 5 rocznie. 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 2007 r.

9.2. Remonty mieszkań z odzysku na koszt przyszłego najemcy.

Miasto Ostrołęka od kilku lat nie wybudowało budynku mieszkalnego – dysponuje tylko odzyskami, które są bardzo skromne – rocznie 5-10 mieszkań.

Odzysk tych lokali następuje 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.

9.3. Remonty mieszkań socjalnych

Problem stanowią zgłaszane przez najemców lokali socjalnych potrzeby remontowe w mieszkaniach. Najczęściej zgłaszane wnioski dotyczą: wymiany lub napraw kuchni węglowych lub wężownic, bojlerów, drzwi wejściowych itp. Coraz częściej występują takie żądania najemców którzy nie realizują swoich obowiązków, przede wszystkim nie opłacają czynszu, nawet w podstawowym zakresie. Zdarzają się najemcy zalegający z opłatami czynszowymi nawet za kilkanaście czy kilkadziesiąt miesięcy. Proponujemy aby o wykonaniu niezbędnych remontów

w mieszkaniach socjalnych w przypadku wielomiesięcznych / ponad 6 miesięcy/ zaległości w opłacaniu czynszu najmu decyzję podejmować indywidualnie, biorąc pod uwagę sytuację materialną, życiową i rodzinną wnioskodawcy, z możliwością odmowy sfinansowania i wykonania prac w przypadku gdy nie stwarza to zagrożenia dla innych mieszkańców lub nie spowoduje dewastacji części wspólnych budynku / np. groźby zalewania mieszkań położonych poniżej/.

9. 4. Działania Miasta dla zapobiegania bezdomności.

Bezdomność jest zjawiskiem stale towarzyszącym ludzkości. Ludzie bezdomni są częścią struktury społecznej współczesnych miast, nie wyłączając Ostrołki. Dlatego Miasto, zobligowane ustawą o samorządzie terytorialnym oraz ustawą o pomocy społecznej, prowadzić będzie działania w zakresie:

1/ pomocy osobom bezdomnym, poprzez:

- udzielanie schronienia,
- tworzenie warunków dla powrotu do samodzielnego i aktywnego życia w społeczności miejskiej,

2/ zapobieganie narastaniu zjawiska bezdomności. Powyższe działania realizowane będą przez:

- a/ jednostki organizacyjne pomocy społecznej,
- b/ struktury organizacyjne Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie,
- c/ organizacje pozarządowe

Miasto będzie wspierać realizację programów pomocowych zawierających:

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

a/ prowadzenia, zgodnie z aktualnymi potrzebami, placówek, jak:

- noclegownia przy ul. Przemysłowej / prowadzona przez PKPS/,
- schronisko dla osób bezdomnych przy ul. Sienkiewicza,
- Ośrodek Interwencji Kryzysowej przy ul. Kościuszki / jeżeli są dodatkowe przesłanki/
- prowadzenie mieszkań chronionych / 5 miejsc/ dla wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze.

b/ udzielanie pomocy materialnej i rzeczowej.

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

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

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

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

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

4/ Zarządy i administratorzy budynków zobowiązani są do:

- a/ udzielania wszystkim rodzinom informacji o możliwościach uzyskania pomocy finansowej w formie dodatków mieszkaniowych,
- b/ jak najszybszego zawiadomienia MOPR o trudnościach finansowych lokatorów w zakresie opłat za mieszkania.
- c/ pomocy w sprawnym przeprowadzeniu zamiany mieszkania, w przypadku gdy rodzina zajmuje mieszkanie, gdzie koszty jego utrzymania przekraczają możliwości finansowe rodziny.

Dział X

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta

Od 1 stycznia 2007 r. zarząd zasobem jest sprawowany przez OTBS sp. z o.o. w sposób określony w piśmie o zarządanie GKOŚ 71400 /32 / 06 z dnia 20 grudnia 2007 r. W zakresie finansowym OTBS pobiera i przekazuje do budżetu Miasta wszystkie dochody pochodzące z czynszu i opłat eksploatacyjnych, a Miasto, na podstawie miesięcznych rozliczeń

przedkładanych przez Zarządcę pokrywa koszty utrzymania, przelewając odpowiednie kwoty na rachunek bankowy Zarządcy. 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 z mocy prawa / nie sprzedano ani jednego lokalu/.

Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe została dopuszczona możliwość zarządzania tymi lokalami przez inne uprawnione osoby i jednostki organizacyjne w celu zapewnienia sprawnego zarządzania lokalami. Zgodnie z ustawą o własności lokali Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych Psarskiego 18, Żeromskiego 29 „Tulipan”, Żeromskiego 29A, samodzielnie zarządzają nieruchomościami wspólnymi. Budynki przy ulicach: Psarskiego 14 i Partyzantów 16 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 jakkolwiek, nawet najmniejsze, udziały zarządzanie budynków, na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty, 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 dwie wspólnoty:

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

W ramach realizowanych zadań podejmowane są działania ograniczające koszty utrzymania zasobów. Jednym z tych kierunków było rozwiązanie umów o pracę z dozorczyńcami i podjęcie przez nich działalności gospodarczej na własny rachunek w tym nawiązanie współpracy ze spółką jako podmioty gospodarcze. Forma ta sprawdza się od wielu lat.

OTBS sp. z o.o, w zakresie administracji technicznej, wykonuje konserwacje instalacji przy pomocy własnych pracowników. Jest to zorganizowane w formie pogotowia technicznego, co zapewnia dyspozycyjność tej służby do usuwania awarii o każdej porze dnia i nocy. Pracownicy OTBS zostali przeszkoleni i nabyli stosowne uprawnienia w zakresie pomiarów instalacji elektrycznych, co także spowodowało obniżenie kosztów. Taki sposób administrowania będzie obowiązywał w okresie obowiązywania obecnego programu.

Oprócz konserwacji własnymi siłami wykonywane są również drobne naprawy na budynkach i lokalach mieszkalnych. Usługi w zakresie przeglądów kominiarskich i wentylacyjnych,

konserwacji anten zbiorczych wykonywane są na podstawie umów zawartych z osobami fizycznymi.

Schemat wykonywania funkcji administracyjnych przez OTBS

OTBS sp. z o.o.	
Dostawcy mediów <ul style="list-style-type: none">- OPWiK sp. z o.o.- OPEC sp. z o.o.- Zakład Energetyczny Warszawa-Teren,- Rejon Energetyczny Ostrołęka- Zakład Gazowniczy Białystok- Gazownia Ostrołęka	Usługi zlecane na zewnątrz Spółki <ul style="list-style-type: none">- wywóz śmieci- sprzątanie wewnątrz i na zewnątrz budynku,- konserwacja anten zbiorczych,- konserwacja instalacji wentylacyjnej

Spółka, działając w imieniu miasta, upoważniona jest do pobierania od najemców opłat czynszowych w części dotyczącej eksploatacji i innych opłat niezależnych od właściciela, które stanowią przychód Spółki, natomiast wydatki związane z utrzymaniem, administrowaniem i zarządem 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 przeznaczana 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, duże 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,
- proponowania zamian lokalu na tańszy w eksploatacji,
- proponowanie zatrudnienia przy sprzątaniu czy utrzymywaniu zieleni i rozliczaniu wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkania,

- niezwłocznego wypowiedzania umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

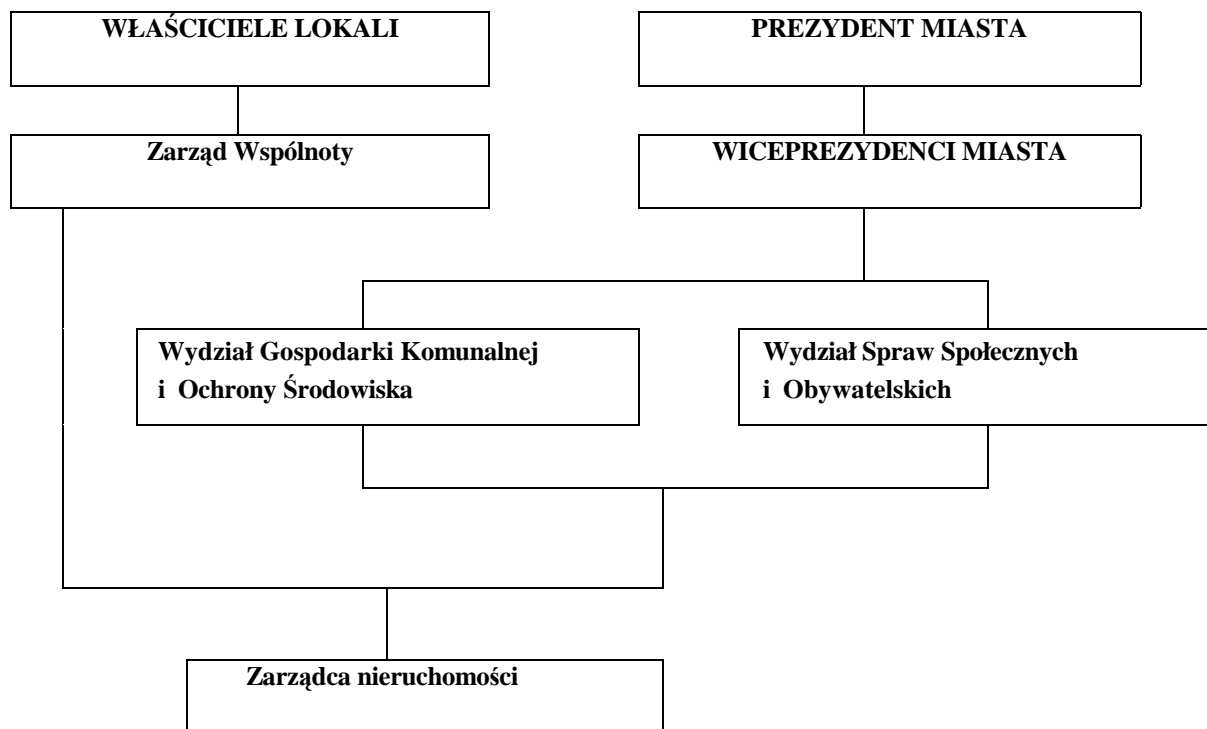
W okresie obowiązywania niniejszego programu, tj. do 2012 r. nie przewiduje się zmian w zakresie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, które zostały przyjęte Uchwałą nr 119 / XIX / 07 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Struktura zarządzania sektora mieszkaniowego

- 1) nieruchomości, w których Miasto Ostrołęka jest 100% właścicielem



- 2) nieruchomości, w których Miasto Ostrołęka jest właścicielem określonych lokali we wspólnotach mieszkaniowych



Rozdział XI

Obowiązki wynajmującego i najemcy

Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest jasne określenie obowiązków wynajmującego i najemcy. Prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy są wymienione w Kodeksie cywilnym, jednak w sposób ogólny. W związku z tym wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien określać zasady działania zarządcy oraz prawa i obowiązki najemcy, by w przypadku sporów rozstrzygnięcie następowało przede wszystkim o prawo do lokalu, jakim będzie Uchwała Rady Gminy w sprawie wieloletniego programu, dopiero w skrajnych przypadkach przez sądy powszechne.

11.1. Obowiązki wynajmującego

Obowiązkiem wynajmującego jest zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

Do wynajmującego / właściciela / należy w szczególności:

- 1/ utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- 2/ dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że lokatora obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
- 3/ dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym lokatora, a zwłaszcza:
 - a/ napraw i wymiany wewnętrznych instalacji; wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej, z wyjątkiem sprzętu,
 - b/ wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

11.2. Obowiązki najemcy

Obowiązkiem najemcy jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Lokatora obciąża naprawa i konserwacja:

- 1/ podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- 2/ okien i drzwi,
- 3/ wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

- 4/ trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej / gazowych, elektrycznych i węglowych/, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych,
- 5/ osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
- 6/ pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
- 7/ etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- 8/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9/ innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, poprzez:
 - a/ malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b/ malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli i urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

Poza w/w naprawami lokator jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność lokatora i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

Rozdział XII

Podsumowanie i wnioski

Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa zadania, na miarę możliwości finansowych Miasta Ostrołęki, których realizacja może przynieść pewną poprawę warunków 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 mieszkań, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, poprzez:
 - 1/ budowę budynków komunalnych socjalnych,
 - 2/ podjęcie działań celem uzyskania własności budynku przy Sienkiewicza 54B / hotel pielęgniarek/ i wykonania prac adaptacyjno-remontowych.

- 3/ intensywne poszukiwanie możliwości rozwiązania problemu pomieszczeń tymczasowych.
2. Przy realizacji nowych budynków należy, w możliwie szerokim zakresie, korzystać z dotacji z Funduszu Dopłat i innych środków zewnętrznych / o ile przepisy prawne będą dopuszczały taką możliwość
 3. Miasto powinno wspierać budownictwa czynszowe na wynajem, realizowane przez OTBS,
 4. Rozważyć, ze względu na wysokie koszty utrzymania, możliwość sprzedaży kolejnych budynków socjalnych, po wykwaterowaniu najemców, bez przeprowadzenia prac remontowych, tj. budynki: Warszawska 25, Kolejowa 51, ewentualnie Kolejowa 59 i Sienkiewicza 46 i 48 – środki ze sprzedaży przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe,
 5. utrzymać, na poziomie określonym w Programie, nakłady na remonty budynków socjalnych, budynków w których Miasto jest właścicielem w 100 % i mieszkań najemców / w zakresie wymiany okien i podłóg/,
 6. Utrzymać sprzedaż mieszkań komunalnych z bonifikatami,
 7. Przyjąć, jako obowiązującą, zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta, poprzez ustalanie czynszu na odpowiednim poziomie,
 8. Kontynuować zamiany mieszkań między najemcami za spłatą zaległości czynszowych,
 9. Czynsz z lokali użytkowych powinien być ustalany na poziomie rynkowym i przeznaczany w całości na finansowanie zasobów mieszkaniowych.
 10. Kontynuować podziały mieszkań o dużej powierzchni na mniejsze / budynek I AWP 42/.
 11. Wykonać prace modernizacyjno-remontowe w budynku: I AWP 42, po wykwaterowaniu mieszkańców.