

Uchwała Nr 466/XLVI/2013

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 26 czerwca 2013 r.

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta
Ostrołęki w latach 2013 – 2017**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2013 r. poz. 594, / 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 2013 – 2017, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

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

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 4.

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

**Przewodniczący Rady Miasta
Ostrołęki**

Dariusz Maciak

Załącznik do Uchwały Nr 466/XLVI/2013 Rady
Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2013 r. w
sprawie przyjęcia Programu gospodarowania
zasobem mieszkaniowym Miasta Ostrołęki w latach
2013 - 2017

***PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA OSTROŁĘKI
W LATACH: 2013 – 2017***

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

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

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

Rozdział I

Zadania gmin w zakresie mieszkalnictwa

1.1. Podstawy prawne gospodarki 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 / Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733/,
2. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny, Dz. U z 2005 r. Nr 16 poz. 93/;
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 2010 r. Nr 243 , poz. 1631, 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. 1070, z późn. zm./,
7. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651/,
8. ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych / Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 734, z późn. zm./,
9. ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej / tj. Dz.U. z 2009 r. Nr 175 poz. 1362/,
10. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości / Dz.U. z 5 stycznia 2012 r. pozycja 11/
11. Uchwała nr 119/XIX/2007 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta,
12. Zarządzenie Nr 317/2012 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 20 września 2012 r. w sprawie zakwalifikowania części zasobu mieszkaniowego miasta na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,

13. Zarządzenie Nr 283/2012 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 27 sierpnia 2012 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i określenia stawki czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych;
14. Uchwała Nr 246/XXI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Miasta Ostrołęki do 2020 roku”

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

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,
- 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 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,
- zamiennych,

gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

Także Konstytucja obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki zmierzającej do stwarzania warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Gminy, z uwagi na ograniczone możliwości ekonomiczne, na ogół udzielają skromnej pomocy swoim najbiedniejszym mieszkańcom ale jej ograniczony zakres nie hamuje pożądaney aktywności większości rodzin mogących zaspokoić swoje potrzeby głównie z własnych środków i nie powiększa nadmiernie i tak już długiej kolejki oczekujących na tanie mieszkanie komunalne czy socjalne. Liczba składnych wniosków wynosi około 100 rocznie a ogólna liczna wniosków wykazuje tendencję wzrostową.

Rozdział II

Ocena stanu ilościowego i technicznego posiadanego przez Miasto zasobu mieszkaniowego.

W skład mieszkaniowego zasobu miasta Ostrołęki wchodzą lokale położone w budynkach będących w całości własnością miasta lub pozostających w jego posiadaniu samoistnym oraz lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe. Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. Miasto Ostrołęka posiada:

- 497 mieszkań pełnowartościowych / o 97 mniej w stosunku do 2008 r./
- 215 mieszkań socjalnych / wzrost o 67 lokali w stosunku do 2008 r./.

Mieszkania są zlokalizowane w 81 budynkach, w tym:

- 3 stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki,
- 68 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych / Miasto jest jednym ze współwłaścicieli,
- 10 socjalnych / również 100% własność Miasta/

Lokale użytkowe / 32/ są zlokalizowane w 11 budynkach:

- w 3 budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki /w tym 2 budynki: Kościuszki 21 i I AWP 40 – użytkowany obecnie przez Ostrołęckie Centrum Kultury /składają się wyłącznie z lokali użytkowych;
- w 8 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Szczegółowe dane dotyczące zasobu zawierają poniższe tabele:

2.1. Lokale pełnowartościowe

Informacje o zasobie mieszkaniowym zawiera zestawienie w poniższej tabeli:

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 42	53	38	28,3	2.554,16	1.920,77	3	291,57
3.	11 Listopada 15	45	16	64,4	2.155,32	733,12	---	---
4.	11 Listopada 17	70	26	62,8	3.240,40	1.227,27	---	---
5.	11 Listopada 19	70	24	65,7	3.240,40	1.148,73	---	---
6.	Batalionu Czwartaków 6	8	4	50,0	424,27	201,61	---	---
7.	Batalionu Czwartaków 8	4	1	75,0	257,31	70,00	---	---
8.	Berka Joselewicza 2	2	2	0	97,00	97,00	2	373,40
9.	Bielik i Makarowej 1	22	6	72,7	1.004,72	287,95	2	417,30
10.	Chętnika 3	22	3	86,4	931,49	113,82	---	---
11.	Chętnika 5	30	12	60,0	1.186,00	461,50	---	---
12.	Chętnika 6	45	11	75,5	1.878,10	458,02	---	---
13.	Chętnika 7	12	6	50,0	522,20	258,90	---	---
14.	Gocłowskiego 3	34	11	67,6	1.445,00	457,00	---	---
15.	Gocłowskiego	20	5	75,0	759,20	183,70	---	---
16.	Gocłowskiego 7A	20	6	70,0	758,00	213,40	---	---
17.	Gorbatowa 20A	20	4	80,0	1.073,10	226,63	---	---
18.	Gorbatowa 24 A	10	5	50,0	533,33	272,43	---	---
19.	Goworowska 18	--	1	--	--	48,17	---	---
20.	Goworowska 29	40	1	97,5	2.402,50	60,10	---	---
21.	Goworowska 35	40	6	85,0	2.394,00	371,20	---	---
22.	Hallera 16	45	9	80,0	2.158,55	385,69	---	---
23.	Kilińskiego 2A	15	2	86,7	789,25	106,22	3	468,37
24.	Kilińskiego 2B	22	5	68,2	764,40	166,38	3	236,82
25.	Kolberga 3	22	6	72,7	929,54	203,12	---	---
26.	Kolberga 4	30	8	73,3	1.189,49	305,76	---	---
27.	Kolberga 5	22	9	59,1	930,70	359,21	---	---
28.	Kolberga 6	15	1	93,3	652,05	42,35	---	---
29.	Kościuszki 24/26	14	13	7,1	599,62	569,30	5 / 13 pom. biurowych/	289,28
30.	Krańcowa 1	12	2	83,3	789,80	136,70	---	---
31.	Krańcowa 1 C	32	2	96,8	1.815,0	107,35	---	---
32.	Krańcowa 1 H	32	1	96,9	1.115,58	37,95	---	---
33.	Legionowa 15	18	11	38,9	864,79	530,98	---	---
34.	Łęczysk 1	18	4	77,8	780,00	192,00	---	---
35.	Nadnarwiańska 2A	12	1	91,7	792,27	77,70	4 garaże	99,03
36.	Orzeszkowej 1	41	15	63,4	1.610,56	601,08	---	---
37.	Orzeszkowej 3	30	12	60,0	1.219,33	526,66	---	---
38.	Parkowa 8	15	3	80,0	543,00	112,90	---	---
39.	Partyzantów 2	29	10	65,5	1.541,07	545,99	---	---
40.	Partyzantów 4	18	5	72,2	936,12	257,76	---	---
41.	Partyzantów 6	18	3	83,3	883,08	122,25	---	---
42.	Partyzantów 8	27	4	85,2	1.150,83	111,97	---	---
43.	Partyzantów 14	18	4	77,8	756,00	156,00	---	---
44.	Partyzantów 16	27	4	85,2	1.288,22	182,67	---	---
45.	Plac Bema 7	10	1	90,0	374,66	48,27	---	---
46.	Plac Bema 7A	13	2	84,6	593,55	86,17	1	174,93
47.	Plac Bema 12	2	1	50,0	215,78	114,41	---	---
48.	Psarskiego 12	30	3	90,0	1.186,40	136,50	---	---
49.	Psarskiego 14	30	7	76,7	1.186,31	267,80	---	---
50.	Psarskiego 16	18	5	72,2	682,60	203,60	1	56,30
51.	Psarskiego 18	65	25	61,5	2.838,55	1.132,16	---	---
52.	Psarskiego 20	65	26	60,0	2.838,65	1.132,16	---	---
53.	Sienkiewicza 18	45	10	77,8	2.158,55	500,11	---	---
54.	Sienkiewicza 24/26	80	11	86,2	4.360,00	603,50	---	---
55.	Sienkiewicza 30A	80	4	95,0	4.346,80	229,90	---	---

56.	Szkolna 7	11	3	72,7	522,12	116,52	---	---
57.	Traugutta 2B	15	3	80,0	644,50	116,52	---	---
58.	Traugutta 4	15	4	73,3	664,78	200,52	---	---
59.	Traugutta 4A	30	9	70,0	1.195,50	337,58	---	---
60.	Warszawska 25A	2	2	0	134,30	134,30		
61.	Warszawska 25B	2	2	0	79,17	79,17		
62.	Witosa 2A	60	25	58,3	2.087,40	869,75	---	---
63.	Witosa 2B	60	19	68,3	2.087,74	661,01	---	---
64.	Żeromskiego 29	5	2	40,0	275,15	109,20	---	---
65.	Żeromskiego 31	5	2	60,0	214,00	75,90	---	---
66.	Żeromskiego 88A	20	1	95,0	1091,30	48,56		
67.	Żeromskiego 90	40	3	92,5	2.181,40	169,61		
68.	Żeromskiego 92	12	2	83,3	589,20	80,80		
RAZEM		1.818	497	Średnio 66,28% / dot. budynków wspólnot /	83.720,38	22.195,01	32	2.407

Wyposażenie techniczne lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta przedstawia 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 42	+	+	+	+	---	+
3.	11 Listopada 15	+	+	+	+	+	+
4.	11 Listopada 17	+	+	+	+	+	+
5.	11 Listopada 19	+	+	+	+	+	+
6.	Batalionu Czwartaków 6	+	---	+	+	---	+
7.	Batalionu Czwartaków 8	+	---	+	+	---	+
8.	Berka Joselewicza 2	+	+	+	+	---	+
9.	Bielik i Makarowej 1	+	+	+	+	---	+
10.	Chętnika 3	+	+	+	+	+	+
11.	Chętnika 5	+	+	+	+	+	+
12.	Chętnika 6	+	+	+	+	+	+
13.	Chętnika 7	+	+	+	+	+	+
14.	Gocłowskiego 3	+	+	+	+	+	+
15.	Gocłowskiego 7	+	+	+	+	+	+
16.	Gocłowskiego 7A	+	+	+	+	+	+
17.	Gorbatowa 20A	+	+	+	+	+	+
18.	Gorbatowa 24 A	+	+	+	+	+	+
19.	Goworowska 18	+	+	+	+	+	+
20.	Goworowska 29	+	+	+	+	+	+
21.	Goworowska 35	+	+	+	+	+	+
22.	Hallera 16	+	+	+	+	+	+
23.	Kilińskiego 2A	+	+	+	+	---	+
24.	Kilińskiego 2B	+	+	+	+	---	+
25.	Kolberga 3	+	+	+	+	+	+
26.	Kolberga 4	+	+	+	+	+	+
27.	Kolberga 5	+	+	+	+	+	+

28.	Kolberga 6	+	+	+	+	+	+
29.	Krańcowa 1	+	+	+	+	---	+
30.	Krańcowa 1C	+	+	+	+	---	+
31.	Krańcowa 1H	+	+	+	+	---	+
32.	Kościuszki 24/26	+	+	+	+	+	+
33.	Legionowa 15	+	---	+	+	---	+
34.	Łęczysk 1	+	+	+	+	+	+
35.	Nadnarwiańska 2A	+	+	+	+	+	+
36.	Orzeszkowej 1	+	+	+	+	+	+
37.	Orzeszkowej 3	+	+	+	+	+	+
38.	Parkowa 8	+	+	+	+	+	+
39.	Partyzantów 2	+	+	+	+	---	+
40.	Partyzantów 4	+	+	+	+	---	+
41.	Partyzantów 6	+	+	+	+	---	+
42.	Partyzantów 8	+	+	+	+	---	+
43.	Partyzantów 14	+	+	+	+	---	+
44.	Partyzantów 16	+	+	+	+	---	+
45.	Plac Bema 7	+	+	+	+	---	+
46.	Plac Bema 7A	+	+	+	+	---	+
47.	Plac Bema 12	+	---	+	+	---	+
48.	Psarskiego 12	+	+	+	+	+	+
49.	Psarskiego 14	+	+	+	+	+	+
50.	Psarskiego 16	+	+	+	+	+	+
51.	Psarskiego 18	+	+	+	+	+	+
52.	Psarskiego 20	+	+	+	+	+	+
53.	Sienkiewicza 18	+	+	+	+	+	+
54.	Sienkiewicza 24/26	+	+	+	+	+	+
55.	Sienkiewicza 30A	+	+	+	+	+	+
56.	Szkolna 7	+	+	+	+	+	+
57.	Traugutta 2B	+	+	+	+	+	+
58.	Traugutta 4	+	+	+	+	+	+
59.	Traugutta 4A	+	+	+	+	+	..+
60.	Warszawska 25A	---	---	+	+	---	---
61.	Warszawska 25B	---	---	+	+	---	---
62.	Witosa 2A	+	+	+	+	+	+
63.	Witosa 2B	+	+	+	+	+	+
64.	Żeromskiego 29	---	---	+	+	---	---
65.	Żeromskiego 31	---	---	+	+	---	---
66.	Żeromskiego 88A	+	+	+	+	---	+
67.	Żeromskiego 90	+	+	+	+	---	+
68.	Żeromskiego 92 „Oskar”	+	+	+	+	---	+

2.2. Lokale socjalne

W mieszkaniowym zasobie miasta Ostrołęki znajduje się 10 budynków, które Zarządzeniem Nr 159/09 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 2 czerwca 2009 r. zostały wyłączone ze sprzedaży i przeznaczone na lokale socjalne. Budynki z lokalami socjalnymi

oraz ich wyposażenie techniczne przedstawia tabela Nr 3 – stan na dzień 15 kwietnia 2013 r.

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.	Kołobrzaska 18	367,63	16	---	---	+	---	---
2.	Padlewskiego 51A	442,40	16	---	---	+	+	---
3.	Padlewskiego 51B	675,60	18	---	---	+	+	---
4.	Padlewskiego 51C	791,35	32	---	---	+	+	---
5.	Sienkiewicza 46	492,00	20	---	---	+	+	---
6.	Sienkiewicza 48	492,75	19	---	---	+	+	---
7.	Sienkiewicza 54 B	697,70	24	+	+	+	+	---
8.	Żeromskiego 29 B	680,00	18	+	+	+	+	---
9.	Koszarowa 6	1.580,50	39	+	+	+	+	---
10.	Turskiego 14	561,93	13	+	---	+	+	---
Razem		6.781,86	215	x	x	x	x	x

2.3. Pomieszczenia tymczasowe

W polskim systemie prawnym nie ma już eksmisji „na bruk”. Zakaz eksmisji "na bruk" wprowadziła nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego (art. 1046 ust. 4), a szczegółowe zasady jej przeprowadzania zawiera rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 26 stycznia 2005 roku w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe (D. U. nr 17, poz. 155). Zgodnie z art. 1046 § 4 kodeksu postępowania cywilnego "Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik – najemca znajdzie takie pomieszczenie albo też dokona tego wierzyciel – czyli właściciel lokalu."

Pomieszczenie tymczasowe winno:

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

5. zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

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

Miasto Ostrołęka dysponuje obecnie tylko jednym pomieszczeniem tymczasowym zlokalizowanym w budynku socjalnym przy ul. Sienkiewicza 48 w Ostrołęce o powierzchni 24,70 m², zakwalifikowanym Zarządzeniem wskazanym w pkt. 2.2..

Pozyskanie kolejnych pomieszczeń tymczasowych jest zadaniem niezwykle ważnym i pilnym.

Lokale użytkowe

Tabela Nr 4

lp.	adres	pow. lokali użytkowych	uwagi
1.	I AWP 40	94,00	użytkowany przez Ostrołęckie Centrum Kultury, twa procedura przekazania w trwały zarząd
2.	I AWP 42	299,57	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
3.	B.Joselewicza 2	381,70	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
4.	Bielik i Makarowej 1	417,30	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
5.	Kilińskiego 2a	468,37	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
6.	Kilińskiego 2b	236,82	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
7.	Kościuszki 21	278,00	Budynek z lokalami użytkowymi
8.	Kościuszki 24/26	289,28	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
9.	Plac Bema 7a	174,93	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
10.	Psarskiego 16	56,30	Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym
RAZEM		2.696,27	---

Własność Miasta Ostrołęki stanowią także dwa budynki przekazane w trwały zarząd następującym jednostkom:

- położony w Ostrołęce przy ul. Oświatowej 1 o pow. 1.087,48 m², przekazany Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej;
- położony w Ostrołęce przy ul. Mazowieckiej 2 o pow. 268,96 m², przekazany Polskiemu Komitetowi Pomocy Społecznej
- Warsztat Terapii Zajęciowej „MOTYLKI”

Zestawienie ilościowe, według lat budowy, przedstawia tabela Nr 5

lp.	lata budowy	ilość budynków
1.	przed 1945 r. / w tym w XIX wieku/	20/ 7/
2.	lata 1946-1959	10
3.	1960-1969	19
4.	1970-1979	15
5.	1980-1989	11
6.	po 1990 r.	5
7.	po 2000 r.	1
Ogółem		81

Rozdział III

Potrzeby oraz możliwości Miasta w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

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
 - przydział lokali w zasobach TBS na rzecz osób umieszczonych na liście przydziału mieszkań, na zasadach preferencyjnych, w przypadku spełniania kryteriów obowiązujących w zasobach TBS,
 - 2/ spółdzielnie mieszkaniowe
 - uzbrajanie w sieci magistralne terenów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe
- II. Tworzenie własnego, stałego zasobu mieszkaniowego dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych 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 wspomagania części mieszkańców miasta nie koniecznie najbiedniejszych/ ze środków finansowych gminy
- IV. wypłacanie dodatków mieszkaniowych

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

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

W latach 2008 – 2012, w okresie obowiązywania poprzedniego Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Ostrołęki, wybudowano nowy budynek mieszkalny socjalny przy ul. Koszarowej 6 w Ostrołęce - Wojciechowicach. Budynek o powierzchni użytkowej mieszkań 1.580,50 m² posiada 39 lokali socjalnych.

Miasto kontynuuje działania w zakresie zwiększenia bazy mieszkań socjalnych poprzez realizowaną obecnie nadbudowę i modernizację budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18 i planowaną budowę budynku wielorodzinnego, socjalnego przy ul. Braterstwa Broni.

3.2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

Potrzeby:

1. liczba niezrealizowanych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego , szt. - 85,
2. liczba osób oczekujących na pomieszczenia tymczasowe – 27 sztuk / Miasto posiada obecnie tylko jedno pomieszczenie tymczasowe – lokal nr 17 w budynku Sienkiewicza 48/;
3. liczba lokali niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej szt. - 450.

Możliwości:

1. Szacunkowa liczba lokali zwalnianych rocznie w całym zasobie mieszkaniowym w wyniku tzw. “ naturalnego ruchu ludności” – około 10 szt.
2. Liczba lokali zwalnianych rocznie w wyniku nie przedłużenia umów najmu dotychczasowym najemcom lokali socjalnych – na skutek przekroczenia kryterium dochodowego określonego w Uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali - od 2 do 5.
3. W wyniku nadbudowy budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeskiej 18 uzyska się 14 mieszkań;
4. Dokonując ewentualnej adaptacji budynku przy ul. Kościuszki 29 Miasto może uzyskać około 10 lokali socjalnych;

5. W wyniku realizacji nowego budynku socjalnego przy ul. Braterstwa Broni Miasto uzyska 32 lokale socjalne.

Ogółem planowana ilość lokali powstałych z w/w działań w okresie 5 lat wyniesie 66.

Lokal socjalny jest to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Minimalne wyposażenie lokali socjalnych stanowią:

- instalacja elektryczna;
- woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub poza nim,
- ustęp indywidualny lub zbiorowy,
- pomieszczenie mieszkalne posiadające naturalne oświetlenie,
- lokal jednoizbowy posiadający warunki do wymiany powietrza - przewody wentylacyjne,
- stałe i bezpieczne źródło ciepła,
- urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnia węglowa, elektryczna lub gazowa.

Na lokale socjalne czekają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, rodzinnej, zdrowotnej bądź społecznej, a przede wszystkim te z wyrokami eksmisyjnymi z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych.

Miasto powinno w pierwszej kolejności zapewniać lokale socjalne osobom posiadającym prawomocne wyroki o eksmisji, oraz pomieszczenia tymczasowe osobom, którym Sąd orzekając eksmisję z dotychczasowego mieszkania nie przyznał prawa do lokalu socjalnego. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego nie wnoszą żadnych opłat za jego użytkowanie mimo, że są do tego zobowiązane. Na mocy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego właścicielom mieszkań przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, która nie dostarczyła lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobom uprawnionym do jego otrzymania z mocy wyroku sądowego o eksmisji. Odszkodowanie stanowi wysokość czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu. W roku 2012 miasto Ostrołęka wypłaciło na rzecz właścicieli odszkodowanie w wysokości 99.975,41 zł. natomiast w 2011 r. 95.200 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. Obecnie występują także właściciele budynków prywatnych, ubiegający się o

wykwaterowanie swoich lokatorów. Obserwuje się w tym zakresie tendencję wzrostową. Zwiększeniu ulegają stawki czynszu, eksploatacji, oraz opłat niezależnych od właściciela tj. opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Ma to istotny wpływ na wysokość roszczeń odszkodowawczych, co stanowi znaczne obciążenie budżetu gminy.

Prognoza wielkości zasobu oraz nakładów na poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych komunalnych / w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta/ oraz lokali socjalnych

Lp.	wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	1. Ilość mieszkań komunalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta	6 mieszkań, 8 lokali użytkowych / 753,7 m2/	6	6	6	6	6
2.	Nakłady na poprawę stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkańiami pełnowartościowymi i lokalami użytkowymi	---	40.000 zł.	100.000 zł.	50.000 zł.	50.000 zł.	50.000 zł.
3.	Ilość mieszkań socjalnych	215	229	229	229	271	271
4.	Nakłady na poprawę stanu technicznego budynków socjalnych	---	160.000 zł.	130.000 zł.	200.000 zł.	220.000 zł.	250.000 zł.

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

W okresie do 2017 r. planuje się pozyskanie 56 lokali mieszkalnych – socjalnych w rozbudowywanym budynku socjalnym przy ul. Kołobrzesckiej 18 / 14 nowych mieszkań/ i planowanym do realizacji budynku przy ul. Braterstwa Broni w Ostrołęce – Wojciechowicach / 32 mieszkania/, adaptacji budynku przy ul. Kościuszki 29 na lokale socjalne – 10 lokali.

Po zrealizowaniu przedstawionego planu inwestycyjnego Miasto dysponować będzie ponad 700 mieszkaniem obecnie posiadanymi / czynszowymi – pełnowartościowymi i socjalnymi/ oraz nowo pozyskanymi w liczbie 56 . Przewidywany przyrost zasobu mieszkaniowego o około 7 % w ciągu 5 lat / biorąc pod uwagę kontynuowaną sprzedaż mieszkań komunalnych/ wydaje się zadaniem realnym do wykonania.

Sprzedaż mieszkań, zgodnie z Uchwałą Nr 499/LXIII /2010 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży

lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki, z późn. zm., odbywa się przy następujących zasady udzielania bonifikat:

- 50 % ceny nieruchomości w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta przed upływem 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie;
- 70 % ceny nieruchomości w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie;

Obowiązujące zasady udzielenie bonifikat są nieco mniej korzystne od unormowań wcześniejszych, które przewidywały bonifikatę, przy sprzedaży na rzecz najemców w wysokości 75%. Należy jednak zauważyć, że dotychczas sprzedano ponad 2/3 mieszkań z pierwotnego zasobu, nadal występuje zainteresowanie wykupem mieszkań stanowiących własność Miasta i nowe zasady udzielania bonifikat nie powinny wpłynąć na istotne zmniejszenie zainteresowania najemców.

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

W 2012 r. przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych wyniosły około 557 tysięcy złotych.

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

W okresie do końca obowiązywania programu planuje się sprzedać tylko około 50 kolejnych mieszkań, w tym, w poszczególnych latach – tabela Nr 8:

2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
10	10	10	10	10

W zasobach czynszowych OTBS sp. z o.o.. w latach 2013 – 2017 nie planuje się realizacji nowych budynków, co wynika z likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego od dnia 31 maja 2009 r. W przypadku przywrócenia możliwości korzystnego dofinansowania budownictwa czynszowego na wynajem możliwa jest zmiana w tym zakresie.

Rozdział IV

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

W okresach poprzednich, w tym okresie obowiązywania poprzedniego Programu uzyskano zdecydowaną poprawę stanu technicznego ogromnej większości budynków mieszkalnych stanowiących własność / budynki socjalne i nieliczne inne budynki – np. Kościuszki 21, Berka Joselewicza 2/ i współwłasność Miasta Ostrołęki / budynki wspólnot mieszkaniowych/. Wykonano większość najpilniejszych i najbardziej kosztowych prac, takich jak: docieplenia budynków, wymiany pokryć dachowych / w przypadku pokryć z materiałów zawierających azbest na budynkach wspólnot mieszkaniowych z istotnym dofinansowaniem ze środków b. Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska/, wymiany węzłów cieplnych.

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

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

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

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

Plan nakładów na remonty i inwestycje w latach 2013 – 2017 / w zł./

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wydatki w latach				
		2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Remonty budynków komunalnych / w tym socjalnych/ i użytkowych stanowiących własność Miasta	200.000	230.000	250.000	270.000	300.000
2.	Nadbudowę i modernizację budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18	1.820.701	---	---	---	---
3.	Budowa budynku socjalnego przy ul. Braterstwa Broni	150.000 dokumentacja	1.050.000	1.200.000	2.100.000	---
4.	Adaptacja budynku przy ul. Kościuszki 29 na lokale socjalne	---	50.000 dokumentacja	1.000.000	---	---

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:

Lp.	Lokalizacja budynku	Zakres rzeczowy robót	Szacunkowy koszt / w zł./ - planowane lata realizacji				
			2013	2014	2015	2016	2017
1.	Padlewskiego 51A	Wymiana okienek piwnicznych	---	10.000 zł.		---	---
2.	Padlewskiego 51B	1. Ocieplenie ścian zewnętrznych z tynkiem cienkowarstwowym	---	---	180.000 zł.		---
		2. Wymiana okien piwnicznych	---	10.000 zł.	---	---	
3.	Padlewskiego 51C	1. Wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich – rynny i rury spustowe	---		---	---	200.000 zł.
		3. Wymiana okien piwnicznych	---	10.000 zł.		---	---
		3. Docieplenie ścian zewnętrznych	50.000 zł.				
4.	Sienkiewicza 46 i 48	Malowanie klatek i korytarzy, wymiana drzwi w częściach wspólnych budynków	60.000 zł.	---	---	---	---
5.	Żeromskiego 29B	Wykonanie odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej	---	300.000 zł.	---	---	---
6.	Budynki socjalne Miasta Ostrołęki	remonty socjalnych lokali mieszkalnych	73.420 zł.	100.000 zł.	120.000 zł.	150.000 zł.	150.000 zł.
7.	Lokale mieszkalne Miasta Ostrołęki	dofinansowanie do wymiany okien w mieszkaniach najemców do wysokości 50% kosztów wymiany	30.000 zł.	30.000 zł.	40.000 zł.	40.000 zł.	50.000 zł.

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

Zakres potrzeb remontowych w tych budynkach jest obszerny, niemożliwy do zrealizowania gdyby właścicielem tych budynków było tylko Miasto. Jednakże z uwagi na fakt, iż prawie we wszystkich budynkach są właściciele indywidualni którzy zrozumieli konieczność remontów i którzy są bardzo zainteresowani poprawą wyglądu i funkcjonowania budynków istnieje realna szansa na zrealizowanie tych remontów, przy partycypowaniu w kosztach proporcjonalnie do udziałów posiadanych w danym budynku.

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

Z uwagi na fakt, że rok rocznie 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, dlatego też w tabeli poniżej przedstawione zostały najpilniejsze potrzeby remontowe budynków wspólnot mieszkaniowych,/ na podstawie okresowych przeglądów /. Miast Ostrołęka uczestniczy w finansowaniu robót wykonywanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w wysokości odpowiadającej udziałom w nieruchomości.

lp.	adres budynku	zakres niezbędnych prac remontowych / wg stopnia pilności/	Szacunkowy koszt
1.	11 Listopada 15	Budowa loggi zamiast balkonów	350.000 zł.
2.	11 Listopada 17	- czyszczenie elewacji - pokrycie dachu papa nawierzchniową	35.000 zł. 60.000 zł.
3.	11 Listopada 19	- wymiana wodomierzy - wymiana drzwi wejściowych do klatek - remont szczytów budynku z dociepleniem styropianem - wymiana WLZ na klatkach - Wymiana obróbek okapowych dachu	17.000 zł. 28.000 zł. 30.000 zł. 90.000 zł. 65.000 zł.
4.	Batalionu Czwartaków 6	Remont klatki schodowej	12.000 zł.
5.	Batalionu Czwartaków 8	Wymiana uszkodzonych cegieł i krutek na kominach	5.000 zł.
6.	Bema 12	- Wykonanie ekspertyzy technicznej dotyczącej pęknięcia murów oraz wykonanie robót naprawczych - Wykonanie izolacji p.wodnej ściany fundamentowej ryzalitu klatki schodowej, od strony nieruchomości P. Wyrepek - Odgrzybienie murów piwnicznych i renowacja tynków - Uporządkowanie terenu nieruchomości - Renowacja elewacji budynku	20.000 zł. 20.000 zł. 60.000 zł. 20.000 zł. 50.000 zł.
7.	Bema 7	- Malowanie klatek schodowych - Wymiana rynien i pasa podrynnowego	20.000 zł. 20.000 zł.
8.	Bema 7A	- Wykonanie dokumentacji i robót ociepleniowych budynku styropianem z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych - Modernizacja instalacji c.o. - Wymiana instalacji wod-kan	220.000 zł. 27.000 zł. 80.000 zł.
9.	Bielik i Makarowej 1	- Remont klatek schodowych	35.000 zł.
10.	Chętnika 3	- Naprawa faktur zewnętrznych kominów - Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u. - Docieplenie stropodachu	15.000 zł. 40.000 zł. 20.000 zł.
11.	Chętnika 5	- Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u.	50.000 zł.
12.	Chętnika 6	- Remont spodnich płyt na balkonach - Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u	6.000 zł.
13.	Chętnika 7	- Remont klatki schodowej	18.000 zł.
14.	Gocłowskiego 3	- Docieplenie stropodachu granulatem z wełny mineralnej	15.000 zł.
15.	Gocłowskiego 7	- Docieplenie stropodachu - Wymiana instalacji sanitarnej wewnętrznej i przyłącza kanalizacyjnego	10.000 zł. 35.000 zł.
16.	Gocłowskiego 7A	- Remont klatki schodowej	35.000 zł.
17.	Gorbatowa 20A	- Utwardzenie tereny płytami ażurowymi - Instalacja domofonowa	100.000 zł. 4.600 zł.
18.	Gorbatowa 24 A	- Wykonanie przyłącza wodociągowego - Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.	8.000 zł. 30.000 zł.
19.	Goworowska 35	- Modernizacja nawierzchni chodników - Remont klatek schodowych	25.000 zł. 80.000 zł.
20.	Hallera 16	- Remont spodnich płyt balkonowych	25.000 zł.
21.	I AWP 24	- Docieplenie stropu poddasza	15.000 zł.
22.	I AWP 42	- Wzmocnienie konstrukcyjne ścian / murów/ klatek schodowych - Remont klatek schodowych / sukcesywnie/	15.000 zł. 25.000 zł.
23.	Kilińskiego 2A	- Remont pasa okapowego - Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u	10.000 zł. 50.000 zł.

24.	Kilińskiego 2B	- Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych w zakresie wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u.	80.000 zł.
25.	Kolberga 3	- Wykonanie dokumentacji i wymiana instalacji kanalizacyjnej w budynku oraz przyłącza - Pokrycie papą wierzchniego krycia wyższej części budynku - Czyszczenie elewacji	60.000 zł. 15.000 zł. 20.000 zł.
26.	Kolberga 4	- Remont klatki schodowej - Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u	18.000 zł. 70.000 zł.
27.	Kolberga 5	- Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u	45.000 zł.
28.	Kolberga 6	- Ocieplenie szczytu wschodniego i ściany tylnej z tynkiem cienkowarstwowym - Pokrycie dachu papą wstępnego krycia - Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u	150.000 zł. 50.000 zł. 40.000 zł.
29.	Kościuszki 24/26	- Wymiana pokrycia dachowego z blachy płaskiej	70.000 zł.
30.	Krańcowa 1	- Wymiana okienek piwnicznych	15.000 zł.
31.	Krańcowa 1C	- Budowa osłony śmietnikowej - adaptacja pomieszczeń piwnicznych	15.000 zł.
32.	Krańcowa 1H	- Remont kominów w części nad dachem - Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u	25.000 zł. 60.000 zł.
33.	Legionowa 15	- Remont schodów wewnętrznych - Odgrzybienie murów w przyziemiu - Nakładki radiowe na wodomierze do zdalnego odczytu	20.000 zł. 60.000 zł. 1.600 zł.
34.	Łęczysk 1	- Modernizacja instalacji c.o. - Docieplenie stropu na poddaszu	26.000 zł. 20.000 zł.
	Orzeszkowej 1	- Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach - Oczyszczenie elewacji - Uporządkowanie terenu nieruchomości	20.000 zł. 30.000 zł. 20.000 zł.
35.	Orzeszkowej 3	- Remont pasa okapowego z wymianą rynien, remont tynków na kominach i czapek kominowych - Nakładki radiowe na wodomierze do zdalnego odczytu - Modernizacja instalacji c.o. - Wykonanie instalacji gazowej w budynku	50.000 zł. 7.000 zł. 55.000 zł. 130.000 zł.
36.	Parkowa 8	- Wykonanie instalacji monitoringu - Opracowanie dokumentacji i wykonanie robót dobudowanie wiatrołapu i przebudowa schodów do budynku - Wymiana WLZ na klatce schodowej do bezpieczników w mieszkaniach i na strychu - Renowacja powłok malarskich na klatce schodowej - Docieplenie stropu na poddaszu	10.000 zł. 20.000 zł. 25.000 zł. 20.000 zł. 15.000 zł.
37.	Partyzantów 2	- Docieplenie ścian fundamentowych - Remont klatek schodowych	7.000 zł. 45.000 zł.
38.	Partyzantów 4	- Docieplenie stropu poddasza	25.000 zł.
39.	Partyzantów 6	- Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u	50.000 zł.
40.	Partyzantów 8	- Wykonanie ekspertyzy technicznej i robót modernizacyjnych instalacji c.o. - Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u	80.000 zł. 60.000 zł.

41.	Partyzantów 14	- Wykonanie pionowej instalacji p.wodnej ścian fundamentowych	50.000 zł.
42.	Psarskiego 16	- Docieplenie stropodachu granulem z wełny mineralnej - Czyszczenie elewacji - Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u	10.000 zł. 25.000 zł. 180.000 zł.
43.	Psarskiego 18	- Urządzenie placu zabaw dla dzieci - Remont piwnic, schodów do piwnicy, wyrównanie posadzek, ścian i sufitów, wymiana drzwi do piwnic - Powiększenie i modernizacja parkingu - Remont elewacji zewnętrznej, w pierwszej kolejności cokołu i opaski, następnie ścian zewnętrznych - Remont klatek schodowych – naprawa tynków, malowanie ścian	10.000 zł. 12.000 zł. 15.000 zł. 85.000 zł. 35.000 zł.
44.	Psarskiego 20	- Remont tynków na kominach - Wymiana WLZ na klatkach schodowych i renowacja powłok malarskich - Docieplenie dachu budynku styropianem o gr. 10 cm, wymiana rynny od frontu, pokrycie dachu papą zgrzewalną	13.000 zł. 180.000 zł. 100.000 zł.
45.	Sienkiewicza 18	- Opracowanie dokumentacji i wymiana instalacji gazowej w budynku - Docieplenie przestrzeni stropodachu granulem wełny mineralnej - Wymiana WLZ na klatkach schodowych i instalacji elektrycznej w mieszkaniach - Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach - Parking dla mieszkańców bloku	130.000 zł. 10.000 zł. 120.000 zł. 20.000 zł. 10.000 zł.
46.	Sienkiewicza 24/26	- Wymiana wodomierzy / ze zdalnym odczytem/	20.000 zł.
47.	Sienkiewicza 30A	- Wykonanie ekspertyzy technicznej i robót modernizacyjnych instalacji c.o. - Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach i malowanie piwnic	150.000 zł. 50.000 zł.
48.	Szkolna 7	- Przebudowa nawierzchni chodnika przed budynkiem - Wykonanie instalacji domofonowej - Montaż podpionowych regulatorów ciśnienia na pionach c.o. i c.w.u	12.000 zł. 4.000 zł. 12.000 zł.
49.	Traugutta 2B	- Remont klatki schodowej	20.000 zł.
50.	Traugutta 4	- Remont kominów	40.000 zł.
51.	Traugutta 4A	- Wykonanie dokumentacji i robót budowlanych wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan i c.w.u. - Wykonanie robót modernizacyjnych instalacji c.o.	50.000 zł. 200.000 zł.
52.	Witosa 2A	- Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. - Docieplenie stropodachu granulem celulozowym - Wykonanie instalacji domofonowej - Wykonanie dokumentacji i modernizacji przyłączy kanalizacji sanitarnej - Malowanie klatek schodowych - Czyszczenie elewacji	65.000 zł. 10.000 zł. 12.000 zł. 30.000 zł. 60.000 zł. 30.000 zł.
53.	Witosa 2B	- Wykonanie dokumentacji i modernizacji przyłączy kanalizacji sanitarnej - Urządzenie terenu przy północnym szczycie budynku - Malowanie ogrodzenia terenów zielonych - Nakładki radiowe na wodomierze do zdalnego odczytu - Czyszczenie elewacji	30.000 zł. 4.000 zł. 2.000 zł. 10.200 zł. 30.000 zł.

54.	Żeromskiego 31	- Wykonanie przyłączy wod-kan - Impregnacja drewnianej elewacji	25.000 zł 8.000 zł.
55.	Żeromskiego 88; 88A; 90 „Kolejarz”	- Częściowa wymiana pokrycia dachowego na budynku Żeromskiego 88	10.000 zł.

W latach 2013 – 2017 nie przewiduje się remontów budynków stanowiących własność lub współwłasność Miasta Ostrołęki / wspólnoty mieszkaniowe/ w takim zakresie aby niezbędne było wykwaterowanie / zamianą/ mieszkań właścicieli indywidualnych lub najemców.

Rozdział V

Wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego miasta.

Koszty eksploatacji nieruchomości Miasta Ostrołęki to przede wszystkim koszty bezpośrednie, na które składają się wszystkie wydatki związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, w tym wydatki związane z bieżącą obsługą techniczną budynków i lokali (przeglądy techniczne, drobne naprawy, stała konserwacja i przeglądy urządzeń i instalacji, stała konserwacja ogólnobudowlana), utrzymanie porządku i czystości w zarządzanych nieruchomościach, pozostałe wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją zasobu (obsługa finansowa, dezynfekcja i inne). Koszty bezpośrednie to również wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały wynikające z uchwalonych zaliczek: udział Miasta Ostrołęki w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości wspólnych, w tym udział w kosztach utrzymania porządku i czystości, wydatki związane z partycypacją w kosztach remontów nieruchomości wspólnych – wpłaty na fundusz remontowy.

Koszty bezpośrednie zostały powiększone o wydatki niezależne od właściciela, tzn. wydatki na usługi (media) dostarczane do lokali w nieruchomościach będących w 100% własnością Miasta Ostrołęki i do lokali komunalnych usytuowanych w innych budynkach (pozycje te są rozliczane i pokrywane przez najemców lokali).

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

Koszty wymienione powyżej zostały powiększone o odpowiedni udział kosztów stałych oraz rozsądny zysk stanowiący 6% zwrotu kapitału. Udział tych pozycji wynika z zawartej przez Miasto Ostrołęka umowy wykonawczej w ramach, której Miasto

powierzyło swojemu podmiotowi wewnętrznemu, kwestie związane z realizacją zadania własnego Miasta dotyczącego całości zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Wynagrodzenie zostało ustalone jako rekompensata kosztów związanych ze świadczeniem usług powierzonych umową wykonawczą.

Plan wydatków na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu Miasta Ostrołęki w latach 2013-2017 ustalono przy założeniu, że wzrost kosztów utrzymania będzie na poziomie inflacji określonej poniżej:

	2013	2014	2015	2016	2017
Przewidywany wskaźnik inflacji	2,7%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%

Plan kosztów na lata 2013-2017 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Koszty rodzajowe	koszty roczne [zł]				
		2013	2014	2015	2016	2017
	KOSZTY BEZPOŚREDNIE					
1.	Energia elektryczna	39 060	39 958	40 957	41 981	43 031
2.	Energia ciepła	1 380 000	1 411 740	1 447 034	1 483 209	1 520 290
3.	Energia gazowa	242 400	247 975	254 175	260 529	267 042
4.	Zimna woda	145 200	148 540	152 253	156 059	159 961
5.	Ścieki	388 440	397 374	407 308	417 491	427 928
6.	Wywóz nieczystości	225 600	230 789	236 559	242 472	248 534
7.	Utrzymanie czystości	62 760	64 203	65 809	67 454	69 140
8.	Zaliczki na koszty wspólne	482 640	493 741	506 084	518 736	531 705
9.	Wpłaty na fundusz remontowy	345 240	353 181	362 010	371 060	380 337
10.	Koszty pozostałe	36 900	37 749	38 692	39 660	40 651
11.	Drobne naprawy i drobne remonty	49 800	50 945	52 219	53 525	54 863
12.	Koszty administratora	114 600	117 236	119 932	122 931	126 004
I.	Razem koszty bezpośrednie	3 512 640	3 593 431	3 683 032	3 775 108	3 869 486
II.	Koszty stałe	293 100	299 841	307 337	315 021	322 896
	RAZEM KOSZTY BEZPOŚREDNIE I STAŁE	3 805 740	3 893 272	3 990 369	4 090 129	4 192 382
13.	Zysk 6% (liczony od kosztów bez mediów)	83 460	85 380	87 343	89 352	91 407
14.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	36 000	36 828	37 675	38 542	39 428

III.	RAZEM KOSZTY	3 925 200	4 015 480	4 115 388	4 218 022	4 323 217
-------------	---------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Plan wpływów z czynszów w latach 2013-2017 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 3

Lp.	Wpływy	koszty roczne [zł]				
		2013	2014	2015	2016	2017
	KOSZTY BEZPOŚREDNIE					
1.	Przychody z tytułu czynszu	3.366.180	3.443.602	3.529.692	3.617.934	3.708.383
2.	Kwota zaległości	-55.200	-56.470	-57.881	-59.329	-60.812
	RAZEM WPŁYWY	3.310.980	3.387.132	3.471.811	3.558.605	3.647.571

Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji a wpływami z czynszu w latach 2013-2017 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	koszty roczne [zł]				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Wpływy	3.310.980	3.387.133	3.471.811	3.558.606	3.647.571
1.	Koszty	3.925.200	4.015.480	4.115.388	4.218.022	4.323.217
2.	Różnica	-614.220	-628.347	-643.577	-659.416	-675.646

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej

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

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, przynajmniej jeden raz w roku.

Podwyżkę czynszu uznaje się za uzasadnioną, jeżeli nie przekracza poziomu inflacji z roku poprzedniego. Może być większa gdy czynsz nie pokrywa wydatków związanych z utrzymaniem lokali lub nie gwarantuje zysku. Podwyższając czynsz albo inne opłaty

za używanie lokalu, właściciel może ustalić zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż 1,5 % nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu lub 10 % nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową, aż do ich pełnego zwrotu.

Jeżeli podwyżka czynszu przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej, lokator ma prawo żądać jej uzasadnienia oraz kalkulacji od właściciela w terminie 14 dni od jej otrzymania. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik przeliczeniowy ustala wojewoda na okres 6 miesięcy, osobno dla województwa i osobno dla miast wojewódzkich. Wartość odtworzeniową 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego wynosi obecnie : 3.504 zł

Prognozę stawek czynszu w latach 2013- 2017 przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Przewidywany wskaźnik inflacji	2,7%	2,3%	2,5 %	2,5 %	2,5 %
2.	Wskaźnik przeliczeniowy Im powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla województwa	3.504zł	3.585 zł	3.675 zł	3. 767 zł	3.861 zł
3.	Wskaźnik procentowy rocznego udziału maksymalnej stawki czynszu we wskaźniku przeliczeniowym	1,2%	1,3 %	1,3%	1,3%	1,4%
4.	Maksymalna miesięczna stawka czynszu za Im ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (zł/ m ²)	3,58	3,86	3,95	4,15	4,35
5.	Stawka czynszu w lokalach socjalnych (50 % najniższego czynszu w zł/m ²)	1,06	1,14	1,17	1,23	1,29
6.	Stawka czynszu w pomieszczeniach tymczasowych	1,06	1,14	1,17	1,23	1,29
7.	Powierzchnia lokali mieszkalnych miasta (m) Powierzchnia lokali socjalnych Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych	22.300 7.410 24	21.900 9.010 48	21.500 9.010 48	21.100 9.010 70	20.700 9.010 70
8.	Średnia miesięczna stawka czynszu	3,21	3,28	3,45	3,62	3,79
9.	Szacunkowe wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych ; miasta bez uwzględnienia zaległości (w tys. zł.)	953,6	985,1	1.016,9	1.049,9	1.081,3

Składnikami stawki czynszu za najem m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego są:

- 1/ Stawka bazowa stanowiąca element zmienny czynszu z uwagi na czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową wynajmowanego lokalu. Podwyżka stawki bazowej ustalana jest na podstawie średniego kosztu utrzymania powierzchni użytkowej zasobów komunalnych w okresie 10 miesięcy poprzedzających planowaną podwyżkę, z zachowaniem przepisów prawa w tym zakresie,
- 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 zasobu mieszkaniowego ustala się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

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

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

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

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

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| a/ lokal wyposażony w ciemną kuchnię | o 15 % |
| b/ lokal usytuowany na parterze | o 10 % |
| c/ lokal usytuowany na IV piętrze | o 15 % |
| d/ lokal na poddaszu | o 20 % |
| e/ lokal w budynkach 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 we o 25 %

b/ lokal wyposażony w łazienkę o 25 %

c/ centralne ogrzewanie o 25 %

d/ ciepła woda o 25 %

e/ gaz o 25 %

f/ lokal usytuowany w budynku na I piętrze o 15 %

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

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

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

Stawka czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wynosi połowę najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

Warunki obniżania czynszu:

Na podstawie art. 7 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U z 2005r., Nr 31, póź. 266 ze zmianami/ Miasto może stosować określone obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

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

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

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

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

c) 30 % kwoty najniższej emerytury

- 30 % obniżki

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

7. Prawo do udzielenia obniżki czynszu nie przysługuje wobec gospodarstwa domowego najemcy, któremu przyznano prawo do dodatku mieszkaniowego, bądź posiadającemu zaległości czynszowe.
8. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności, zastosowana obniżka czynszu wygasa.
9. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym dziale do postępowań w sprawach udzielania obniżek czynszu zastosowanie mają niżej wymienione przepisy:
 - a) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2005r. Nr 31, póź. 266 ze zmianami/,
 - b) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych / Dz.U. z 2001 r. Nr 156, póź. 1817 ze zmianami/,
 - c) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu / Dz.U. z 2001r. Nr 156, poz.1828/.

Rozdział VII

Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego miasta.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2013 – 2017 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Miasta.

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizacje;

- 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych.

I. Koszty bieżącego utrzymania

Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych i socjalnych pokrywane będą z czynszu płaconego przez najemców oraz dochodami budżetu miasta, w formie rekompensaty przekazywanej w okresach miesięcznych, zgodnie z zawartą umową wykonawczą zawartą dnia 19 grudnia 2012 r. pomiędzy Miastem Ostrołęka a Ostrołęckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. Rozliczenia rekompensaty będą następowały, zgodnie z § 8 pkt. 6 w okresach półrocznych. W przypadku gdy nadwyżka rocznej rekompensaty nie przekracza 10% może zostać zaliczona na kolejny rok kalendarzowy, jeżeli przekracza 10% podlega zwrotowi.

Remonty budynków stanowiących własność miasta, jak również remonty w lokalach, których właścicielem jest miasto finansowane są bezpośrednio z budżetu miasta (zarządca przygotowuje, prowadzi, nadzoruje i rozlicza remonty).

II. Koszty napraw i remontów

Koszty napraw i remontów pokrywane będą:

1. w budynkach wspólnot mieszkaniowych – z czynszu płaconego przez najemców, w tym 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

Planuje się, iż w okresie obowiązywania programu miasto wybuduje 56 nowych lokali socjalnych:

- 14 lokali poprzez nadbudowę dwóch kondygnacji budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18,
- 32 lokale w wyniku budowy nowego budynku przy ul Braterstwa Broni,
- 10 lokali poprzez adaptację budynku Kościuszki 29 na lokale socjalne.

W 2012 roku została podpisana umowa z wykonawcą robót budowlanych na nadbudowę budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18 oraz podpisana umowa na opracowanie dokumentacji projektowej budynku przy ul. Braterstwa Broni.

Wydatki na tworzenie nowych lokali pochodzą z budżetu miasta wspieranych dofinansowaniem ze środków budżetu państwa poprzez Bank Gospodarstwa Krajowego realizującego programy rządowe. W 2012 roku podpisana została umowa z BGK na udzielenie wsparcia finansowego na nadbudowę budynku socjalnego położonego przy ul. Kołobrzeskiej 18 w kwocie 531.000 zł.

II. Ogółem wydatki na realizację zadań pkt. I, II i III w latach obowiązywania Programu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj kosztu	Lata				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Na pokrycie wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego / koszty zarządu/	614.220	628.347	643.577	659.416	675.646
2.	Na utrzymanie zasobu istniejącego (remonty i naprawy zasobu, gdzie w 100% Miasto Ostrołęka jest właścicielem)	200 000	230 000	250 000	270. 000	300.000
3.	Budowa nowego budynku socjalnego przy ul. Braterstwa Broni / koszty inwestycji	150 000	1.050.000	1.200.000	2.100.000	---
4.	Rozbudowa budynku polegająca na dobudowaniu 2 kondygnacji w budynku przy ulicy Kołobrzeskiej 18 / koszty inwestycji/	1.820.701	---	---	---	---
5.	Adaptacja budynku przy ul. Kościuszki 29 na lokale socjalne / koszty inwestycji/	---	50.000	1.000.000	---	---
I.	RAZEM KOSZTY	2.784.921	1.958.347	3.093.577	3.029.416	975.646

IV. Środki niezbędne z budżetu do finansowania zasobu miasta.

Lp.	zakres	lata				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	na utrzymanie bieżące zasobu mieszkaniowego	614.220	628.347	643.577	659.416	675.646
2.	na remonty budynków socjalnych	200.000	230.000	250.000	270.000	300.000
3.	na budowę nowych lokali socjalnych	1.970.701	1.100.000	2.200.000	2.100.000	---

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) należną kaucję należy wpłacić na konto administratora czy zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Wpłata kaucji przez najemcę stanowić będzie zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu, odpowiada iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu

przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu popisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

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. Lepsza struktura własnościowa pozwoli na bardziej efektywne użytkowanie zarówno zasobów mieszkaniowych jak i nakładów finansowych.

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

Zamiany mieszkań będą występować także w przypadku wykwaterowań najemców lokali socjalnych z budynków kwalifikujących się do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, nieopłacalność remontów kapitalnych oraz zbyt wysokie koszty utrzymania tych budynków, a także zbyt atrakcyjne położenie tych budynków.

Wykaz budynków socjalnych do sprzedaży przedstawia tabela :

lp.	adres budynku	liczba mieszkań	ilość osób	powierzchnia działki
1.	ul. Kolejowa 51 i 51A	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
OGÓLEM		13	35	8.730 m²

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

9.1 Zamiany między najemcami ze spłatą zaległości czynszowych.

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

9.2. Remonty mieszkań z odzysku na koszt przyszłego najemcy.

Miasto Ostrołęka od kilku lat nie wybudowało budynku mieszkalnego z mieszkaniami komunalnymi – pełnowartościowymi – 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. Działania Miasta dla zapobiegania bezdomności.

Bezdomność jest zjawiskiem stale towarzyszącym ludzkości. Ludzie bezdomni są częścią struktury społecznej współczesnych miast, nie wyłączając Ostrołęki. Dlatego Miasto, zobligowane ustawą o samorządzie terytorialnym oraz ustawą o pomocy społecznej, prowadzić będzie działania w zakresie: 1/ pomocy osobom bezdomnym, poprzez :

- udzielanie schronienia,
- tworzenie warunków dla powrotu do samodzielnego i aktywnego życia w społeczności miejskiej, 21 zapobieganie narastaniu zjawiska bezdomności. Powyższe działania realizowane będą przez:

- jednostki organizacyjne pomocy społecznej,

- jednostki organizacyjne Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie,
- 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 (obecnie jest 9 miejsc w tym: 5 miejsc dla chłopców, 4 miejsca dla dziewcząt) dla wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo- wychowawcze i rodziny zastępcze,
- b) udzielanie pomocy materialnej i rzeczowej.

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

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

Dla złagodzenia problemu doraźnych potrzeb mieszkaniowych wychowanków placówek opieki całkowitej / Domów Dziecka, Rodzinnych Domów Dziecka / lub wychowanków opuszczających rodziny zastępcze, Miasto 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 samodzielny wychowankom lokali mieszkalnych z zasobu Miasta / zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych,
- umieszczanie wychowanków w mieszkaniu chronionym.

3. Miasto udostępnić 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.

Dział X

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta

Od 1997 r. funkcjonuje Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o., które administruje zasobem mieszkaniowym Miasta. Od 1 stycznia 2013 r. zarząd jest sprawowany przez OTBS sp. z o.o. w sposób określony w umowie wykonawczej Nr GKOŚ 7131.2.2012 z dnia 19 grudnia 2012 r. Obecnie sposób administrowania jest następujący - rekompensata, płacona miesięcznie, stanowi różnicę pomiędzy wpływami a kosztami administrowania, z uwzględnieniem 6% zysku. Nadmienić należy, że umowa ta dotyczy tej części zasobu który stanowi wyłączną własność Miasta Ostrołęki tj. mieszkań we wszystkich budynkach socjalnych i tych z lokalami mieszkalnymi pełnowartościowymi i lokalami użytkowymi w których nie powstały wspólnoty mieszkaniowe / nie sprzedano ani jednego lokalu/.

Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe, zarządzanie tymi lokalami prowadzone jest przez uprawnione osoby i jednostki organizacyjne w celu zapewnienia sprawnego zarządzania lokalami. Zgodnie z ustawą o własności lokali Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych: Psarskiego 18, Żeromskiego 29 „Tulipan”, 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”, Nadnarwiańska 2A administrowana przez licencjonowanego zarządcę z Łomży. Zarządy pozostałych wspólnot mieszkaniowych w których Miasto Ostrołęka posiada jakikolwiek, nawet najmniejsze, udziały administracje budynków przekazały Ostrołęckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o.o. Istnieją wspólnoty mieszkaniowe, powstałe na bazie dawnego zasobu mieszkaniowego Miasta w których Miasto Ostrołęka nie posiada już udziałów / wszystkie mieszkania zostały wykupione/. Są to trzy wspólnoty:

- Szkolna 3 której zarząd powierzył administrowanie OTBS sp. z o.o;
- Partyzantów 10 której zarząd powierzył administrowanie OTBS sp. z o.o;

- Psarskiego 15 która jest zarządzana we własnym zakresie,
W najbliższych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta Ostrołęki.

Schemat wykonywania funkcji administracyjnych przez OTBS

OTBS sp. z o.o.	
Dostawcy mediów	Usługi zlecane na zewnątrz Spółki
- OPWiK sp. z o.o.	- wywóz śmieci
- Energa OPEC sp. z o.o.	- sprząatanie wewnątrz i na zewnątrz budynku,
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa	- konserwacja anten zbiorczych,
- DUON Marketing and Trading S.A. Gdańsk	- konserwacja instalacji wentylacyjnej
- PGNiG SA Mazowiecki Oddział Obrotu Gazem w Warszawie, gazownia Białystok	

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

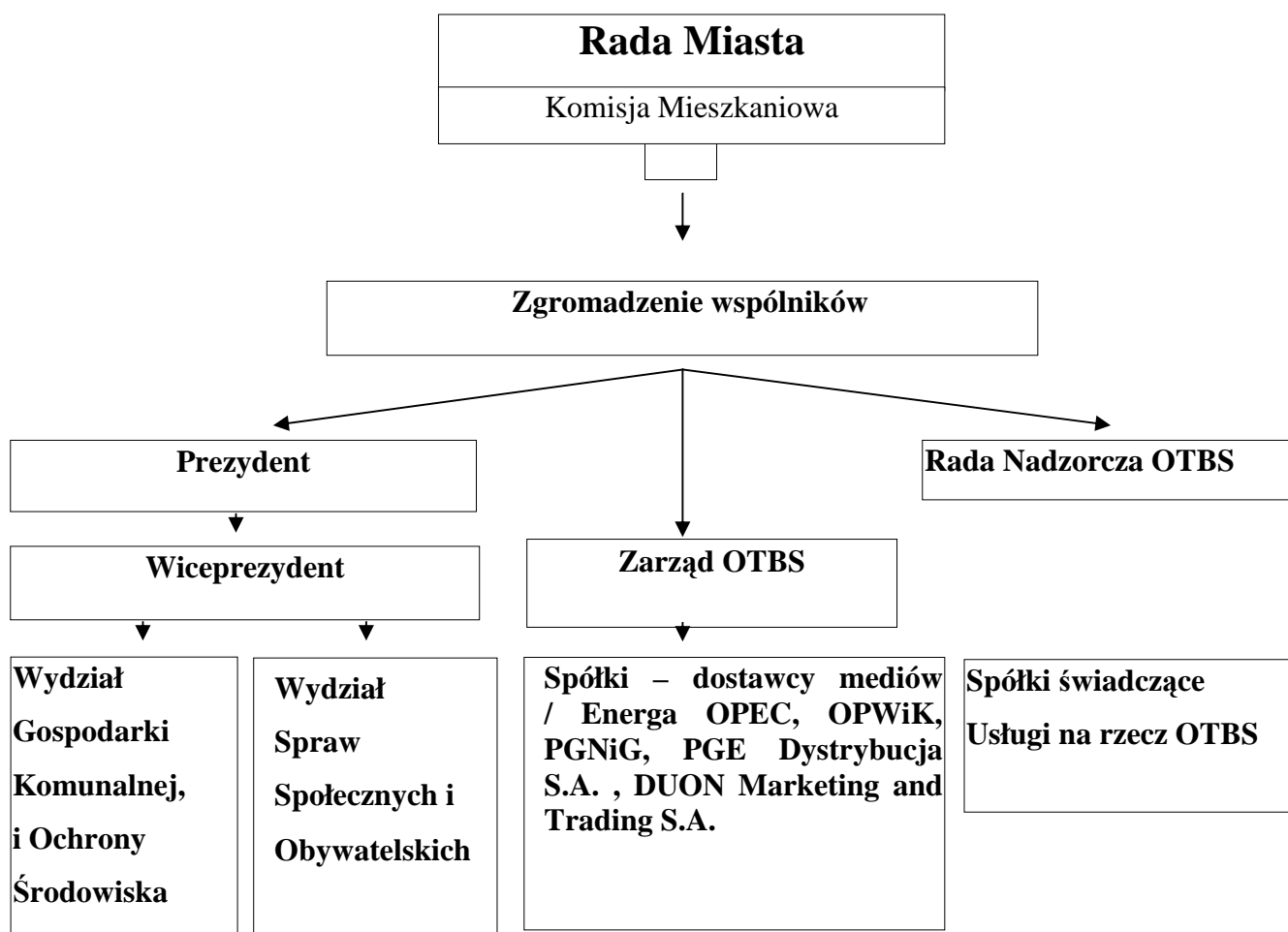
Do szczególnych zadań administratora w zakresie obsługi najemców lokali należy windykacja opłat czynszowych. Powolne tempo wzrostu płac, duże bezrobocie, znaczny wzrost opłat za dostarczane media do lokalu powodują, że coraz więcej najemców ma problemy z regularnym i terminowym wnoszeniem czynszu i opłat. 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.

Struktura zarządzania sektora mieszkaniowego



Obowiązki wynajmującego i najemcy

Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest jasne określenie obowiązków wynajmującego i najemcy. Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych precyzowała je bardzo szczegółowo dla zasobu wynajmowanego za czynsz regulowany. Obecnie 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 Miasta

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 należyтым 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 z 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 lokali socjalnych, poprzez budowę budynków komunalnych – socjalnych,
2. Czynić dalsze starania celem pozyskania budynków nadających się na cele mieszkalne od innych podmiotów, zainteresowanych ich zbyciem, na warunkach możliwie korzystnych dla Miasta Ostrołęki;
3. Przy realizacji nowych budynków należy, w możliwie szerokim zakresie, korzystać z kredytów i innych środków zewnętrznych / o ile przepisy prawne będą dopuszczały taką możliwość/;
4. Miasto powinno wspierać budownictwa czynszowe na wynajem, realizowane przez OTBS,
5. Przyspieszyć działania mające na celu sprzedaż budynków wyłączonych z eksploatacji, bez przeprowadzenia prac remontowych, tj. budynki: Warszawska 25, Kolejowa 51, Kolejowa 59 – środki ze sprzedaży przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe,
6. Dążyć do zwiększenia nakładów na remonty budynków socjalnych, budynków w których Miasto jest właścicielem w 100 % i utrzymać dofinansowanie w wysokości 50% kosztów dla najemców którzy dokonują wymiany okien i ew. podłóg/,
7. Utrzymać sprzedaż mieszkań komunalnych z bonifikatami,
8. Przyjąć, jako obowiązującą, zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta, poprzez ustalanie czynszu na odpowiednim poziomie,
9. Kontynuować zamiany mieszkań między najemcami za spłata zaległości czynszowych,
10. Czynsz z lokali użytkowych powinien być ustalany na poziomie rynkowym i przeznaczany w całości na finansowanie zasobów mieszkaniowych.