

I N F O R M A C J A

**o realizacji Uchwały Nr 466/XLVI/2013 Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 26 czerwca 2013 r.
w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta Ostrołęki w latach 2013 – 2017, za rok 2013**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego / Dz.U. Nr 71 poz. 733/, obowiązująca od 10 lipca 2001 r., w art. 21 nakłada na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. Miasto było właścicielem: 478 mieszkań pełnowartościowych; / 19 mniej w stosunku do 2012 r./ 229 mieszkań socjalnych. Mieszkania te są zlokalizowane w 81 budynkach, w tym: 2 stanowiących wyłączną własność Miasta; 69 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych/ Miasto jest jednym ze współwłaścicieli;/ 10 socjalnych.

Liczba lokali stanowiących własność miasta Ostrołęki zmniejszyła się, w okresie objętym informacją, o 19 mieszkania pełnowartościowe / sprzedaż w trybie bezprzetargowym

na rzecz dotychczasowych najemców z zastosowaniem 50% lub 70% bonifikaty /.

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

W 2013 r. zostało realizowanych 7 wyroków orzekających eksmisję do lokali socjalnych. Wpłynęły 2 nowe wyroki orzekające eksmisję. Na koniec 2013 r. pozostawało jeszcze, do realizacji, 66 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisję z przyznanym prawem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

Liczba lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej na koniec 2013, po weryfikacji, wynosiła 463. W 2013 r. przydzielono 24 mieszkania, w tym 14 socjalnych w nowo wybudowanej części budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18.

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

Miasto posiadało 1694 lokali mieszkalnych; do chwili obecnej sprzedało 1216 , co stanowi 71,78 %. Większe niż przewidywano w Programie zainteresowanie wykupem mieszkań spowodowało, że na koniec 2013 r. prywatną własność stanowiły 1216 mieszkania.

Do zadań inwestycyjnych realizowanych w 2013 r., których inwestorem jest Miasto Ostrołęka, a OTBS sp. z o.o., na podstawie umów zawartych z Miastem prowadzi funkcję inwestora zastępczego należały:

1. Nadbudowa budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeskiej 18

Realizację tego przedsięwzięcia Miasto powierzyło OTBS sp. z o.o. na podstawie umowy GKOS 71400-2/10 z dnia 18.02.2010 r. o pełnienie czynności zastępstwa inwestycyjnego. W 2013 r. wykonawca kontynuował roboty budowlane będące przedmiotem umowy, rozpoczęte w 2012 r. Odbiór techniczny wykonanych robót odbył się w październiku 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w listopadzie 2013 r. wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. W wyniku wykonanej nadbudowy budynku o dwie kondygnacje / jedna z mieszkaniami na poddaszu/ Miasto Ostrołęka pozyskało 14 mieszkań o pow. użytkowej od 18,93 do 41,96 m², których łączna powierzchnia użytkowa wynosi 428,07 m². Na podstawie ostatecznego rozliczenia rzeczowo-finansowego przedsięwzięcia Bank Gospodarstwa krajowego udzielił Miastu Ostrołęce wsparcia finansowego w tworzeniu lokali socjalnych w kwocie 442 043,56 zł. od kwoty podlegającej rozliczeniu w wysokości 1.473.478,54 zł.

2. Budowa budynku socjalnego przy ul. Braterstwa Broni

W 2013 r. dokonano wyboru wykonawcy w drodze przetargu nieograniczonego. Umowę podpisano we wrześniu 2013 r. Wynagrodzenie ryczałtowe wykonawcy w kwocie brutto wynosi 3.728.982, 93 zł. Termin wykonania przedmiotu umowy został ustalony na 31 grudnia 2014 r. W 2013 r. uzyskano wsparcie w tworzeniu lokali socjalnych z Banku Gospodarstwa Krajowego w kwocie 1.399.692,13 zł. na przewidywane koszty przedsięwzięcia wynoszące 4.665.640,47 zł. Umowa została podpisana w sierpniu 2013 r. Do końca 2013 r. wykonawca zrealizował następujące roboty: przełożenie istniejących sieci telekomunikacyjnych kolidujących z budową, wykonał ławy, ściany fundamentów i strop nad piwnicą. Za wykonane roboty wykonawca wystawił fakturę na kwotę brutto 140.000 zł.

Rozdział IV /potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali/

W czasie corocznych zebrań wspólnot mieszkaniowych zarządcy określają potrzeby remontowe w danym budynku, a także zalecają kolejność ich wykonania. Ostateczne decyzje podejmują właściciele, natomiast zarządcy w ramach powierzonej funkcji ogłaszają przetargi, przygotowują i zawierają umowy z wykonawcami, koordynują realizację robót, sprawują nadzór techniczny oraz dokonują rozliczenia finansowego robót.

Wysokość uchwalonych przez właścicieli zaliczek na fundusz remontowy kształtowała się, w 2013 r., na poziomie od 0,50 do 5,00 zł/m². Na techniczne utrzymanie budynków, w tym samym okresie, w czynszu, ustalona była stawka 0,80 zł/m². Różnice pomiędzy ustalonymi stawkami były pokrywane z różnicy pomiędzy czynszem a zaliczkami na koszty wspólne. Uchwalone zaliczki oraz środki zgromadzone wcześniej na funduszach remontowych nie zapewniały pełnego finansowania zadań remontowych przyjętych przez wspólnoty do realizacji. Dlatego wiele wspólnot podjęło decyzję o uzupełnieniu środków własnych kredytami.

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

- wymiana wodomierzy mieszkaniowych zimnej i ciepłej wody w dwóch wspólnotach mieszkaniowych,
- wymiana zaworów grzejnikowych na termostatyczne w jednej wspólnotcie,
- modernizacja instalacji c.o. w dwóch wspólnotach,
- naprawa instalacji gazowej w jednej wspólnotcie,
- wymiana instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicach w jednej wspólnotcie,
- wykonanie utwardzonych placów pod miejsca postojowe dla samochodów w dwóch wspólnotach,
- wykonanie szlabanu odgradzającego miejsca parkingowe w dwóch wspólnotach,
- wymiana nawierzchni chodników w dwóch wspólnotach,
- wykonanie nowych osłon śmietnikowych w dziesięciu wspólnotach,
- wykonanie monitoringu zewnętrznego i wewnętrznego w trzech wspólnotach,
- remont kominów w części nad dachem w trzech wspólnotach,

- remonty dachów w jedenastu wspólnotach,
- renowacja powłok malarskich na klatkach schodowych w pięciu wspólnotach,
- docieplenie ścian zewnętrznych w jednej wspólnocie,
- inne roboty remontowe, typu: naprawa gzymsów, balkonów i rynien, montaż okien piwnicznych, zszywanie konstrukcji, naprawy rynien i inne.

Do sfinansowania zadań remontowych przyjętych przez właścicieli osiem wspólnot skorzystało z kredytu komercyjnego, tzw. inwestorskiego „Nasz remont”, zaciągniętego w banku PKO S.A. Łączna wartość kredytów w 2013 r. wyniosła 346,1 tys. zł.

Ogółem środki wydatkowane na remonty w 2013 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyniosły 964.600 zł. Były one o około 35% niższe od środków wydatkowanych w roku poprzednim.

Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w ramach zleconych przez Miasto Ostrołękę w zakresie zarządzania mieszkaniowym i użytkowym zasobem miasta prowadziło także zadania związane z przeprowadzaniem remontów.

W 2013 r. Miasto Ostrołęka przeznaczyło na finansowanie remontów kwotę 238.100 zł. Zapewniły one sfinansowanie poniższych robót:

- naprawa komina nad dachem w budynku przy ul. Padlewskiego 51C,
- odnowienia lokalu użytkowego w budynku przy ul. Kilińskiego 2B / Karate KYOKUSHIN/,
- wykonanie podjazdu dla wózków inwalidzkich do lokali użytkowych w budynku przy ul. Kościuszki 24/26;
- wykonanie instalacji przeciwoślodzeniowej rynien i rur spustowych na budynku Kościuszki 21,
- przedłużenie wylotów kominów dymowych na budynkach socjalnych Sienkiewicza 46 i 48,
- remont klatki schodowej i korytarzy z częściową wymianą drzwi wewnętrznych w budynku przy ul. Kościuszki 21,
- dofinansowanie do wymiany okien w mieszkaniach najemców w wysokości 50%,
- remonty mieszkań w budynkach komunalnych.

Rozdział V / wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego miasta/

KOSZTY

Koszt utrzymania lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki w 2013 roku to przede wszystkim koszty bezpośrednie, na które składają się wszystkie wydatki związane z bieżącą obsługą 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/ dostarczana 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.

Lp.	Koszty rodzajowe	Koszty za 12 miesięcy 2013 r.		
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale użytkowe
1.	Materiały	1.386,38	3.980,47	45,00
2.	Energia elektryczna	754,48	43.448,60	22.387,01
3.	Remonty i konserwacje	55,20	2.508,59	1.074,71
4.	Sprzątanie	0,00	54.460,00	6.085,44
5.	Zaliczka na koszty wspólne	423.750,15	0,00	37.859,02
6.	Zaliczka na fundusz remontowy	318.329,72	0,00	20.511,90
7.	Pozostałe koszty	3.655,61	12.735,38	5.595,49
8.	Koszty dostawy mediów	1.553,772,36	279.865,52	147.377,04

9.	Koszty administrowania	105.651,13	50.794,56	22.931,54
I.	Razem koszty	2.407.355,03	447.793,12	263.867,15
10.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	43.603,46		
II.	Razem koszty bezpośrednie	3.162.618,76		
III.	Koszty stałe	175.465,16	71.192,45	35.546,53
IV.	Razem koszty stałe	282.204,14		
V.	RAZEM KOSZTY CAŁKOWITE	3.444.822,90		

Do kosztów całkowitych OTBS sp. z o.o. dolicza rozsądny zysk stanowiący 6% kapitału. Podstawą wyliczenia rozsądnego zysku są koszty całkowite pomniejszone o koszt dostawy mediów do najemców Miasta Ostrołęki oraz koszty sądowe, komornicze oraz koszty eksmisji. Wyliczenie zysku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Rozsądny zysk
1.	Koszty całkowite	3.444.822,90
2.	Koszty dostawy mediów	1.981.014,92
3.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	43.603,46
	Podstawa do wyliczenia zysku (1-2-3)	1.420.204,52
	Stawka zysk	6%
	Rozsądny zysk	85.212,27

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

Lp.	Wpływy	Wpływy za 12 miesięcy 2013 r.		
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	lokale użytkowe
1.	Wpływy z tytułu czynszu i opłat	2.265.852,88	223.661,51	300.015,13
2.	Wpływy z tytułu zwrotu kosztów sądowych i komorniczych	11.780,63		
	RAZEM WPŁYWY	2.801.310,15		

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Zaległości czynszowe najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobu Miasta Ostrołęki na koniec grudnia 2013 r. wyniosły 695.725 zł.. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

- powyżej 12 miesięcy 300.016 zł.
- od 6 do 12 miesięcy 216.378 zł.
- od 3 do 6 miesięcy 97.480 zł.
- do 3 miesięcy 81.851 zł.

Należy podkreślić, że stan zaległości jest na bieżąco monitorowany. W strukturze OTBS sp. z o.o. są dwa stanowiska ds. windykacji należności. Do osób zalegających powyżej dwóch miesięcy wysyłane są wezwania do zapłaty zaległości. Termin do zapłaty wynosi 7 dni. W przypadku nieuregulowania wysyłane jest następne wezwania z zapowiedzią wypowiedzenia warunków umowy najmu. W wielu przypadkach najemcy deklarują spłatę w ratach. W przypadku nie spłacania rat przez najemców następuje rozwiązanie umowy najmu, po czym dokumenty są przygotowywane do skierowania sprawy do sądu o zapłatę i eksmisję.

Pracownicy OTBS odpowiedzialni za windykację oferują pomoc najemcom w spłacie zadłużenia poprzez:

- informowanie o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
- możliwość zamiany mieszkania większego na mniejsze,
- możliwość spłaty zadłużenia w ratach po zapoznaniu się z sytuacją materialną.

W 2013 roku:

- zrealizowano 4 wyroki orzekające eksmisję do lokali socjalnych;
- dokonano 3 zamian mieszkań komunalnych – 1 zamiana dotyczyła spłaty zadłużenia czynszowego za byłego najemcę;
- wpłynęły 2 wyroki sądowe o eksmisję;
- na koniec 2013 r. pozostało do realizacji 66 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisji z przyznanym prawem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego;
- liczba lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej na koniec 2011 r. wynosiła, po weryfikacji 463;
- w 2011 r. skierowano do zawarcia umów na lokale mieszkalne 24 rodziny;
- Ostrołęckie TBS sp. z o.o. nie zawarło w 2013 r. żadnej umowy najmu na lokale w swoich zasobach z rodzinami umieszczonymi na liście przydziału mieszkań z

zasobów komunalnych z powodu nie spełniania przez te osoby kryteriów obowiązujących w tych zasobach.

Rozdział VI / Zasady polityki czynszowej/

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki na lata 2013 – 2017 określił zasady polityki czynszowej. Przez cały 2013 r. obowiązywały stawki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne określone w Zarządzeniu Nr 283/2012 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 27 sierpnia 2012 r. Stawka bazowa czynszu wynosiła 1,96 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosił połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 0,98 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową zostały szczegółowo opisane w Programie .

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

Rozdział VII / Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego miasta/

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są:

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

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizacje;
- 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych.

1. Koszty bieżącego utrzymania

Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych pokrywane są z czynszu płaconego przez najemców oraz dochodami budżetu miasta w ramach w umowy wykonawczej

Nr GKOS 7131.2.2012 z dnia 19 grudnia 2012 r. Miasto przekazuje OTBS sp. z o.o. miesięczną rekompensatę stanowiącą różnicę pomiędzy wpływami a kosztami administrowania z uwzględnieniem godziwego zysku w wysokości 6%. W 2013 r. Miasto Ostrołęka przekazało rekompensatę w łącznej kwocie 720.886,57 zł.

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

- funduszu remontowego którego stawka za 1 m² p.u. lokalu miesięcznie jest uchwalana corocznie przez wspólnotę,
- wspólnoty / chcąc przyspieszyć wykonanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych/ decydują się na zaciągnięcie kredytu bankowego. Spłata następuje z gromadzonego funduszu remontowego.

3. Remonty i modernizacje budynków socjalnych i innych stanowiących wyłączną własność miasta Ostrołęki są finansowane z budżetu miasta.

Rozdział VIII / Kaucje mieszkaniowe/

Zgodnie z zapisem w Programie kaucja będzie stosowana w przypadku przydziału mieszkań w budynkach innych niż socjalne, nowych lub po kapitalnym remoncie. Takich przypadków w 2013 r. nie było.

Rozdział IX / Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy/

Kontynuowana jest sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom, na podstawie obowiązujących przepisów, przy korzystnych bonifikatach, co przynosi stopniową poprawę struktury własnościowej. Zasady udzielania bonifikat opisano szczegółowo w rozdziale III.

Zamiany mieszkań pomiędzy lokatorami / za zgodą właściciela zasobu/, są kontynuowane.

W 2013 r. dokonano 3 zamian, w tym jednej ze spłatą zadłużenia.

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

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, 2) zapobieganie narastaniu zjawiska bezdomności. Powyższe działania realizowane będą przez:
 - jednostki organizacyjne pomocy społecznej,
 - jednostki organizacyjne Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie,
 - organizacje pozarządowe.

Miasto będzie wspiera 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 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.

Rozdział 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., obecnie w sposób określony w umowie wykonawczej Nr GKOŚ 7131.2.2012 z dnia 19 grudnia 2012 r.

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

Rozdział XI. /Obowiązki wynajmującego i najemcy/

W 2103 r. zmian w tym zakresie nie było. Prawa i obowiązki najemców zostały bardzo szczegółowo opisane w Programie.

Rozdział XII /Podsumowanie i wnioski/

W Programie sformuowano 10 wniosków, których realizacja w 2013 r. była następująca:

Wniosek 1: *W okresie obowiązywania programu prowadzić politykę mieszkaniową w sposób umożliwiający wykonanie jak największej ilości lokali socjalnych, poprzez budowę budynków komunalnych – socjalnych.*

W 2013 r. oddano do użytku 14 nowych mieszkań socjalnych w rozbudowanym budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18. Rozpoczęto budowę kolejnego budynku socjalnego przy ul. Braterstwa Broni w Ostrołęce-Wojciechowicach.

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

W 2013 r. nie przejęto od innych podmiotów budynków nadających się na cele mieszkalne

Wniosek 3: *Przy realizacji nowych budynków należy, w możliwie szerokim zakresie, korzystać z kredytów i innych środków zewnętrznych / o ile przepisy prawne będą dopuszczały taką możliwość/.*

Szczegółowe dane w tym zakresie zostały podane w rozdziale III informacji

Wniosek 4: *Miasto powinno wspierać budownictwo czynszowe na wynajem, realizowane przez OTBS.*

W zakresie budownictwa czynszowego na wynajem w 2013 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. nie realizowało nowych budynków z mieszkaniami na wynajem, co wynika z likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego od 31 maja 2009 r. W przypadku przywrócenia możliwości korzystnego dofinansowania budownictwa czynszowego na wynajem możliwa jest zmiana w tym zakresie.

Wniosek 5: *Przyspieszyć działania mające na celu sprzedaż budynków wyłączonych z eksploatacji, bez przeprowadzenia prac remontowych, tj. budynki: Warszawska 25, Kolejowa 51, Kolejowa 59 – środki ze sprzedaży przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe.*

W 2013 r. został sprzedany budynek przy ul. Kolejowej 51.

Wniosek 6: *Dążyć do zwiększenia nakładów na remonty budynków socjalnych, budynków w których Miasto jest właścicielem w 100% i utrzymać dofinansowanie w wysokości 50% kosztów dla najemców którzy dokonują wymiany okien i ew. podłóg.*

Utrzymano finansowanie remontów budynków na poziomie gwarantującym nie tylko utrzymanie obecnego stanu technicznego ale także stopniową poprawę. Przykładem jest wymiana okien, docieplenie budynku i podłączenie do miejskiej sieci ciepłej istniejącej części budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18 wraz z jego rozbudową.

Wniosek 7: *Utrzymać sprzedaż mieszkań z bonifikatami.*

Sprzedaż mieszkań z bonifikatami została utrzymana.

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

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

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

W 2013 r. wystąpił jeden przypadek zamiany mieszkania ze spłatą zadłużenia czynszowego.

Wniosek 10: *Czynsz z lokali użytkowych powinien być ustalany na poziomie rynkowym i przeznaczany w całości na finansowanie zasobów mieszkaniowych.*

Lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Ostrołęki są w ogromnej większości wynajęte / oprócz bardzo dużego lokalu o pow. ponad 400 m² przy ulicy Bielik i Makarowej w Ostrołęce – Wojciechowicach oraz nowo pozyskanego lokalu o pow. 70 m² przy ul. Kołobrzeskiej 15/. Stawki czynszu są niższe od średnich rynkowych ale dają możliwość wynajęcia posiadanych lokali.