

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2021 – 2026”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2021 – 2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady
Miasta

Robert Krajewski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA
na lata 2021-2026**

Wprowadzenie

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2021-2026 jest podstawowym dokumentem planistycznym obejmującym działania operacyjne, pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611). Zgodnie z powyższą ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w perspektywie najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju zasobu mieszkaniowego, należącego do Miasta Ostrów Mazowiecka.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, program ten obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Miasta Ostrów Mazowiecka w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach,
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Miasta Ostrów Mazowiecka,
- 3) poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka, a w szczególności:

- a) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
- b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- c) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Ilekoć w dokumencie jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2021-2026,
- 2) gminie lub mieście – należy przez to rozumieć Miasto Ostrów Mazowiecka,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Miasta Ostrów Mazowiecka,
- 5) lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal stanowiący w całości własność Miasta Ostrów Mazowiecka,
- 6) budynku wspólnotowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólna (określana także jako część wspólna nieruchomości),
- 7) konserwacji (remontie bieżącym) – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku,
- 8) remoncie – należy przez to rozumieć remont o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 9) modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,
- 10) wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany w drodze obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym,
- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

DZIAŁ I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka w poszczególnych latach

Rozdział 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§1.

- 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Ostrów Mazowiecka objęty programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale w budynkach wspólnotowych.
- 2. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka, według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku, wchodzi **314** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 11623,49 m², w tym:

- 1) **182** lokale (z czego **84** lokale objęte najmem socjalnym) o łącznej powierzchni użytkowej 5736,56 m², położone w budynkach stanowiących własność miasta (lub we władaniu miasta),
- 2) **132** lokale o łącznej powierzchni użytkowej 5886,93 m² położone w budynkach wspólnotowych.
3. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka prezentuje tabela 1 i 2.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Ostrów Mazowiecka – budynki należące do Miasta (stan na dzień 31 grudnia 2020 r.)

L.p.	Adres nieruchomości	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku (m²)
1.	Lubiejewska 141	5	94,05
2.	Sikorskiego 151	2	89,59
3.	3 Maja 80*	5	227,94
4.	3 Maja 82*	6	222,03
5.	Różańska 12	2	50,15
6.	Staszica 2	5	129,60
7.	Staszica 2A	5	129,60
8.	Staszica 11	3	101,74
9.	B. Prusa 59	10	351,79
10.	Szkoły Podchorążych Piechoty 2	5	187,50
11.	Szkoły Podchorążych Piechoty 2A	2	59,17
12.	Wołodyjowskiego 21	5	129,60
13.	Wołodyjowskiego 23C	30	1000,16
14.	Wołodyjowskiego 23	14	411,50
15.	Wołodyjowskiego 23A	14	512,52
16.	Wołodyjowskiego 23B	14	512,52
17.	Batorego 14	4	85,20
18.	Batorego 22*	9	193,64
19.	Taczanowskiego 5	6	130,16
20.	Taczanowskiego 7	6	128,41
21.	Taczanowskiego 9	5	129,60
22.	Taczanowskiego 9A	5	129,60
23.	Kościuszki 1**	9	331,16
24.	Legionowa 11	5	130,14
25.	B. Prusa 13	3	122,35
26.	Armii Krajowej 20	3	146,84
Łącznie:		182	5736,56

*- w budynku znajdują się lokale opróżnione i wyłączone z eksploatacji

** - budynek we władaniu Miasta Ostrów Mazowiecka (zasiedlone 7 lokali)

Tabela 2. Mieszkaniowy zasób Miasta Ostrow Mazowiecka - budynki wspólnotowe (stan na dzień 31 grudnia 2020 r.)

L.p.	Adres nieruchomości	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych Gminy	Powierzchnia lokalii Gminy (m²)
1.	Warchalskiego 2	20	7	375,50
2.	Warchalskiego 2A	20	6	326,40
3.	Warchalskiego 2B	40	5	276,80
4.	3 Maja 41	17	1	49,00
5.	3 Maja 52	18	2	82,90
6.	3 Maja 52A	45	9	398,70
7.	3 Maja 48	35	5	207,30
8.	3 Maja 48A	35	5	208,60
9.	3 Maja 58*	6	6	241,97
10.	3 Maja 64	21	3	91,50
11.	Lubiejewska 2	36	5	231,14
12.	Lubiejewska 2A	36	6	266,78
13.	Lubiejewska 2B	45	7	294,40
14.	Lubiejewska 2C	45	7	297,20
15.	Lubiejewska 2D	45	11	496,20
16.	Lubiejewska 6A	20	3	129,10
17.	Pocztowa 14	18	6	269,49
18.	63 Rok 11	10	2	74,77
19.	63 Rok 13A	6	2	113,50
20.	Waryńskiego 20**	24	4	156,53
21.	Waryńskiego 20A	12	3	120,67
22.	Waryńskiego 20B	12	3	107,58
23.	B. Prusa 30	2	1	48,00
24.	B. Prusa 28	5	4	145,10
25.	Partyzantów 7	20	6	231,90
26.	Partyzantów 9	20	2	81,80
27.	Partyzantów 17	18	2	74,50
28.	Sikorskiego 39	12	3	177,50
29.	Lubiejewska 6**	30	3	178,00
30.	Batorego 15**	20	1	48,22
31.	Fabryczna 6**	5	1	38,31
32.	63 Rok 11C**	4	1	47,57
Łącznie:		702	132	5886,93

*- w budynku znajdują się lokale opróżnione i wyłączone z eksploatacji

** - budynki wspólnotowe nie zarządzane przez TBS w Ostrowi Mazowieckiej

Rozdział 2.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 2.

1. Analiza zasobu mieszkaniowego wskazuje, że jest on niezmiernie zróżnicowany gdyż znajdują się w nim zarówno budynki nowoczesne, wybudowane lub zmodernizowane w ostatnich latach nie wymagające obecnie większych nakładów inwestycyjnych oraz budynki wymagające w najbliższych latach remontów lub modernizacji. W skład zasobu mieszkaniowego wchodzi także budynki w złym stanie technicznym których generalny remont i dostosowanie do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych jest ekonomicznie nieuzasadnione.
2. Cztery wielorodzinne budynki w dobrym stanie technicznym wybudowane lub zmodernizowane w ostatnich latach zlokalizowane są przy ulicy Wołodyjowskiego. Trzy budynki wielorodzinne znajdujące się w złym stanie technicznym, przeznaczone do opróżnienia, których remont jest nieopłacalny zlokalizowane są przy ulicy 3 Maja 80 i 82 oraz Batorego 22. Pozostałe budynki komunalne zlokalizowane w różnych częściach miasta wymagają remontów lub modernizacji w zakresie zależnym od ich stanu technicznego.
3. W latach 2021-2026 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych należących do Miasta w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Ponadto Miasto Ostrów Mazowiecka stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 3.

Wypożaenie techniczne zasobu mieszkaniowego

§3.

Miasto Ostrów Mazowiecka poprzez swoje działania utrzymywać będzie zadowolający stan techniczny w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych w ostatnich latach budynkach oraz dążyć do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego znajdującego się w niezadowolającym stanie. Zakres działań wynikać będzie z możliwości finansowych Miasta, a także z możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej.

Tabela 3. Wypożaenie techniczne zasobu mieszkaniowego Miasta Ostrów Mazowiecka – stan na 31.12.2020 r.

Rodzaj wypożaenia	Liczba lokali	% udział liczby lokali w całym zasobie mieszkaniowym Gminy
Wodociąg sieciowy	287	94,10%
Kanalizacja sanitarna	286	93,77%
Gaz sieciowy (ziemny)	80	26,23%
Centralne ogrzewanie	194	63,61%
Centralna ciepła woda	194	63,61%

Rozdział 4.
Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Miasta Ostrów Mazowiecka

§4.

1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka w kolejnych latach.

Tabela 4. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka do 2026r.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale mieszkalne	291	277	290	260	248	264
Najem socjalny lokali	84	85	86	85	88	89
Pomieszczenia tymczasowe	1	1	1	1	2	2

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Ostrów Mazowiecka zakłada spadek liczby mieszkań do roku 2026, wynikający przede wszystkim ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wyłączenia z eksploatacji budynków w złym stanie technicznym których remont jest nieopłacalny.
3. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub modernizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.
4. W roku 2023 i 2026 w zależności od możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania planowana jest budowa dwóch budynków wielorodzinnych w których zaprojektowano po 27 lokali mieszkalnych. Miasto Ostrów Mazowiecka posiada kompleksową dokumentację projektową oraz ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dwóch budynków.
5. W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art.1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego, miasto planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń, poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Miasto Ostrów Mazowiecka na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.
6. Zakłada się, że w latach obowiązywania Programu ogólna liczba lokali zasobu mieszkaniowego Miasta Ostrów Mazowiecka zmniejszy się docelowo do około 264 lokali w tym 89 lokali o najmie socjalnym i 2 pomieszczenia tymczasowe.
7. Stan techniczny większości budynków wspólnotowych w ostatnich latach znacznie się poprawił poprzez przeprowadzenie kompleksowych termomodernizacji z udziałem

premię termomodernizacyjnych udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Sukcesywnie wykonywane są także wymiany pionów zasilających i instalacji elektrycznych części wspólnych budynków oraz pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych.

Tabela 5. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka w poszczególnych latach

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
stan techniczny budynku						
Budynki gminne	25	24	23	22	22	23
zadowolający	14	14	15	15	15	16
średni	8	8	8	7	7	7
zły	3	2	0	0	0	0
stan techniczny budynku						
Budynki wspólnotowe	32	31	31	30	30	30
zadowolający	28	28	28	28	28	28
średni	4	3	3	2	2	2
zły	0	0	0	0	0	0

DZIAŁ II.

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

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§5.

1. Z uwagi na regulacje ustawowe, Miasto podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:
 - 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
 - 2) zapewnienie lokali zamiennych;
 - 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń Miasto Ostrów Mazowiecka niezależnie od własnych możliwości lokalowych, w miarę potrzeb będzie dążyło do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu lokali, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.
3. W latach 2017-2020 do Urzędu Miasta w Ostrowi Mazowieckiej wpłynęły wnioski o wynajem lokali komunalnych i lokali socjalnych (najem socjalny lokalu). Pozytywnie zakwalifikowane wnioski do realizacji w latach 2017-2020 przedstawia tabela 6.

Tabela 6. Zestawienie wniosków o najem które wpłynęły do Urzędu Miasta Ostrów Mazowiecka

Rok	Ogólna liczba wniosków	Pozytywnie rozpatrzone wnioski lok. komunalne	Pozytywnie rozpatrzone wnioski lok. socjalne/najem socjalny
2017	32	0	9
2018	22	0	8
2019	22	0	2
2020	24	0	0

4. Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania programu liczba wniosków będzie utrzymywała się na podobnym poziomie, jak w latach poprzednich.
5. Zwiększenie liczby pozytywnie rozpatrzonych wniosków może nastąpić w wyniku oddania do użytku nowego budynku wielorodzinnego.
6. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Miasta Ostrów Mazowiecka, w tym:
 - 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny,
 - 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 3) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 5) przygotowanie założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych miasta, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§6.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz.1333 ze zm.), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i

osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Miasta Ostrów Mazowiecka wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
3. Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2021-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz utworzenie nowych lokali.

Rozdział 3.

Rzeczowy zakres potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka

§7.

1. Lokale mieszkalne Miasta Ostrów Mazowiecka zlokalizowane w budynkach wspólnotowych prezentują zadowalający stan techniczny. Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach Miasta Ostrów Mazowiecka w większości wymagają nakładów inwestycyjnych mających na celu poprawę stanu technicznego obiektów. W latach 2021-2026 planuje się w miarę posiadanych środków finansowych przeprowadzenie remontów polegających w szczególności na termomodernizacji oraz wymianie lub naprawie pokrycia dachowego, a także wymianie stolarki budowlanej.
2. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego. Remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:
 - 1) w zakresie standardu budynków między innymi:
 - a) sprawną instalację ogólną;
 - b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
 - c) elewację budynku bez ubytków;
 - d) sprawną instalację elektryczną;
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
 - f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy;
 - g) odwodnienia dachów;
 - 2) w zakresie standardu technicznego lokali mieszkalnych między innym:
 - a) sprawną wentylację w kuchni i łazience;
 - b) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
 - c) sprawne instalacje elektryczne i gazowe;

- d) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.
3. Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Miasta Ostrów Mazowiecka wskazuje się remonty obejmujące:
- 1) roboty dekarско-blacharskie;
 - 2) prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych;
 - 3) wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji.
4. Prace remontowe wykonywane będą przede wszystkim ze środków bieżących (czynsze, wpływy ze sprzedaży mieszkań). Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Szacowana wartość [PL] niezbędnych prac remontowych w latach 2021-2026

L.p	Wyszczególnienie	ilość	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Wymiana stolarki budowlanej	13	12000	15000	15000	10000	10000	15000
2.	Wymiana instalacji elektrycznej	10	10000	25000		10000		10000
3.	Remont klatek schodowych	2					40000	
4.	Roboty dekarские (remont obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych)	10		14000	17000		16000	
5.	Wymiana przyłączy wod-kan	2		30000	10000			
6.	Wymiana pokrycia i remont więźby dachowej	1				120000		
7.	Remont pomieszczeń przynależnych	3		10000	12000			10000
8.	Remont lokali i termomodernizacja budynków	10	40000	110000	130000	130000	160000	120000
RAZEM:			62000	204000	184000	270000	226000	155000

5. Z danych przedstawionych w tabeli 7 wynika, że najwięcej środków finansowych planuje się przeznaczyć na roboty termomodernizacyjne budynków, obejmujące: poprawę sprawności energetycznej budynków (docieplanie ścian i stropów, wymianę źródeł ciepła i instalacji grzewczych) oraz wymianę więźby i pokrycia dachowego. Do kompleksowego remontu dachu kwalifikuje się w chwili obecnej 1 budynek przy ulicy Szkoły Podchorążych Piechoty 2. Dodatkowo przewiduje się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w zasobie komunalnym w zależności od potrzeb. W pracach remontowych ujęto również modernizację układów pomiarowych i wymianę instalacji

elektrycznej w lokalach. Do remontu przewidziano także część pomieszczeń przynależnych zlokalizowanych poza obiektami mieszkalnymi.

6. Prace remontowe zaplanowane do realizacji w latach 2021-2026 przedstawiają się następująco:
 - 1) wymiana stolarki budowlanej uzależniona od stanu jej zużycia oraz terminowego uiszczania opłat przez najemców – za szacowaną kwotę 77 tys. zł,
 - 2) wymiana w miarę potrzeb wyeksploatowanej instalacji elektrycznej w lokalach których najemcy nie zalegają z opłatami oraz modernizacja układów pomiarowych z wymianą skrzynek zabezpieczających w budynkach przy ul. Taczanowskiego 5, 7, 9, 9A – szacowany koszt ok. 20 tys. zł. Wymiana złącza głównego do budynku przy ul. Szkoły Podchorążych Piechoty 2 – szacowany koszt ok. 10 tys. zł.
 - 3) remont klatek schodowych w budynku przy ulicy Wołodyjowskiego 23C.
 - 4) remonty dekarские obejmujące wymianę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych w budynkach przy ul. Taczanowskiego 5,7,9,9A, Stasica 2, 2A, 11, Lubiejewska 141, Różańska 12, Szkoły Podchorążych Piechoty 2A
 - 5) wykonanie i wymiana przyłączy wod-kan – przewidziano wykonanie przyłącza i instalacji kanalizacyjnej do lokalu nr 2 w budynku przy ul. Stasica 11 – szacowany koszt ok. 10 tys. zł. oraz wymianę przyłączy wod-kan do budynku przy ul. B. Prusa 59 z uwagi na jego nieodpowiedni stan techniczny – szacowany koszt ok. 30 tys. zł.
 - 6) wymiana pokrycia i remont więźby dachowej z przemurowaniem kominów w budynku Szkoły Podchorążych Piechoty 2 – koszt ok. 120 tys. zł.
 - 7) remont pomieszczeń przynależnych (budynków gospodarczych oraz ustępów) przy ulicy Lubiejewskiej 141, Stasica 11, Legionowej 11.
 - 8) docieplenie budynków – strop budynku przy ulicy Legionowej 11 koszt ok. 10 tys. zł, docieplenie trzech ścian w budynku przy ul. B.Prusa 59 – koszt ok. 90 tys. zł, docieplenie budynku przy ulicy Szkoły Podchorążych Piechoty 2 – koszt około 90 tys. zł, docieplenie budynków przy ulicy Taczanowskiego 5,7,9,9A – koszt ok 80 tys. zł/budynek oraz remonty lokali w zależności od potrzeb i ich aktualnego stanu technicznego.
7. Łączny planowany koszt prac remontowych w budynkach należących do miasta, w latach 2021-2026 szacuje się na ok. 1 101 000,00 zł. Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na poprawę stanu technicznego i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych.

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Rozdział 1.

Polityka Miasta Ostrów Mazowiecka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych § 8.

1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali

(Dz. U. z 2020 r., poz.1910 ze zm.). Szczegółowe zasady określone są uchwałą Nr IX/41/2007 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 26 września 2007 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców w drodze bezprzetargowej oraz Nr XL/209/2013 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie zmiany ww. uchwały.

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony- sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.
3. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, udziela się bonifikaty w wysokości 85%.
4. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

Tabela 8. Liczba sprzedanych mieszkań wraz z ich powierzchnią użytkową na terenie Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2016-2020

Liczba sprzedanych lokali									
2016		2017		2018		2019		2020	
ilość	pow. użytkowa (m ²)	ilość	pow. użytkowa (m ²)	ilość	pow. użytkowa (m ²)	ilość	pow. użytkowa (m ²)	ilość	pow. użytkowa (m ²)
11	478,80	24	1064,74	27	1134,97	10	455,88	15	677,32

Tabela 9. Wpływy ze sprzedaży mieszkań Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2016-2020

Wpływy ze sprzedaży (zł)				
2016	2017	2018	2019	2020
196 125,00	427 005,18	462 324,50	218 550,00	357 300,00

Rozdział 2.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 9.

1. Miasto Ostrów Mazowiecka na dzień 31 grudnia 2020 r. dysponuje 314 lokalami mieszkalnymi i docelowo planuje pozostać przy wielkości 250-270 lokali mieszkalnych.
2. W latach 2021-2026 Miasto Ostrów Mazowiecka planuje sprzedać 74 lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych na rzecz dotychczasowych najemców.
3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrów Mazowiecka, będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą nieruchomości, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłoszą wszyscy najemcy lokali mieszkalnych oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.
4. Nie przewiduje się sprzedaży lokali w budynkach w których istnieją lokale objęte najmem socjalnym.
5. Nie planuje się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego z uwagi na:
 - 1) objęcie najmem socjalnym,

- 2) niesamodzielnosc lokalu,
- 3) stwierdzone zaleglosci czynszowe,
- 4) inne przyczyny prawne uniemozliwiajace sprzedaz lokalu.
6. Prognoze sprzedazy mieszkani w latach 2021-2026 obrazuje tabela 10.

Tabela 10. Prognoza sprzedazy mieszkani na terenie Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2021-2026

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prognoza łącznej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych	14	14	13	10	12	11
W trybie bezprzetargowym	14	14	13	10	12	11
Pow. sprzedanych mieszkani w m ² (średnia pow. lokalu mieszkalnego 44m ²)	616	616	572	440	528	484
Cena 1m ² powierzchni użytkowej	3600,00	3750,00	3850,00	3900,00	4000,00	4050,00
Cena za 1 m ² po uwzględnieniu bonifikaty 85%	540,00	562,50	577,50	585,00	600,00	607,50
Wpływy ze sprzedazy w zł	332 640,00	346 500,00	330 330,00	257 400,00	316 800,00	294 030,00

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 10.

1. Racjonalna polityka czynszowa Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2021 - 2026 powinna zmierzac do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu docelowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.
2. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Ostrów Mazowiecka.

3. Stawkę czynszu podwyższa się nie częściej niż raz na rok, przy czym celem polityki czynszowej Miasta Ostrów Mazowiecka będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2026 roku stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczonej według wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określonej obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego.

Rozdział 2.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu oraz warunki obniżania czynszu

§ 11.

1. Stawki bazowe czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka.
2. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Ostrów Mazowiecka uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość.
3. Procentowe różnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
4. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może nastąpić z uwzględnieniem jednego z następujących czynników i ich wysokości:
 - 1) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną – 20%
 - 2) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, CO. – 40%
 - 3) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, CO, i CWU – 60%
 - 4) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, CO, gazu ziemnego, CWU, po termomodernizacji – 80%.
5. Obniżenie stawki bazowej czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:
 - 1) lokal z WC poza budynkiem – 5%
 - 2) lokal położony w suterenie – 5%
 - 3) lokal zlokalizowany w budynku przeznaczonym do remontu (zgodnie z protokołem przeglądu okresowego budynku) – 10%
 - 4) lokal położony w budynku drewnianym zlokalizowanym poza ścisłym centrum miasta Ostrów Mazowiecka – 5%.
6. Łącznie czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego nie mogą przekroczyć 15%.
7. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu o których mowa w ust. 5 nie dotyczą lokali objętych najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 3.

Zaległości w opłacaniu czynszu

§ 12.

1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, w przypadku braku innych osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych na dzień złożenia wniosku, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczenia czynszu.
2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczenia czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.
3. Zawieszenie naliczenia czynszu może być udzielone na czas określony do 6 miesięcy.
4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. zalanie lokalu, pożar itp.)

Rozdział 4.

Zaległości w opłacaniu czynszu

§ 13.

1. Zadłużenie mieszkańców z tytułu opłat za najem lokalu należącego do Miasta Ostrowi Mazowieckiej na dzień 31.12.2020 r. w przypadku budynków komunalnych wyniosło 291 492,85 zł, natomiast w przypadku budynków wspólnotowych wyniosło 85 576,68 zł. Wysokość zaległości w poszczególnych latach prezentuje tabela nr 11.

Tabela 11. Zaległości z tytułu czynszu w latach 2016 – 2020

Rok	Wysokość zaległości z tytułu czynszu (zł)	
	Budynki komunalne	Budynki wspólnotowe
2016	276 684,88	91 395,86
2017	259 536,82 ↓6,2%	84 234,47 ↓7,84%
2018	251 695,70 ↓3,02%	74 618,59 ↓11,42%
2019	277 594,92 ↑10,29%	74 410,59 ↓0,28%
2020	291 196,53 ↑4,90%	85 573,87 ↑15,00%

2. W przypadku budynków komunalnych w stosunku do 2016 roku zadłużenie wzrosło w roku 2020 o 5,24%, natomiast w przypadku budynków wspólnotowych w stosunku do 2016 roku zadłużenie w roku 2020 zmalało o 6,37%.

Rozdział 5.

Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 14.

1. Miasto Ostrowi Mazowieckiej oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o. prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, będą podejmowane działania w zakresie:
 - 1) podejmowania windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia,
 - 2) zamiany zadłużenia na świadczenie rzeczowe (odpracowanie),
 - 3) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 1.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym

§ 15.

1. Z wyłączeniem 5 wspólnot mieszkaniowych nieruchomości w których znajduje się 10 lokali mieszkalnych należących do Miasta Ostrów Mazowiecka, mieszkaniowym zasobem gminy zarządza i administruje na podstawie umowy zlecenia spółka miejska Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o.
2. W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2021-2026 planuje się pozostawić zarządzanie zasobem mieszkaniowym miasta przez TBS w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu lokali,
 - 2) naliczaniu i pobieraniu czynszu oraz opłat za odpady, wodę i ścieki,
 - 3) utrzymywaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynkach instalacji technicznych w ramach posiadanych środków,
 - 4) zapewnieniu czystości i porządku części wspólnych budynków i ich otoczenia.

DZIAŁ VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział 1.

Możliwość finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 16.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Ostrów Mazowiecka w kolejnych latach będą w szczególności:
 - 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
 - 2) czynsz najmu lokali użytkowych,

- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali,
 - 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych,
 - 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu,
 - 6) dotacje przedmiotowe i celowe z budżetu miasta.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2021-2026 będzie mogło odbywać się również:
- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
 - 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
 - 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
 - 4) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczonych m. in. na dodatki mieszkaniowe,
 - 5) z innych źródeł.

DZIAŁ VII.

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

Rozdział 1.

Koszty utrzymania zasobu

§ 17.

1. Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Ostrów Mazowiecka są wpływy z czynszów za najem lokali. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Tabela 12. Koszty utrzymania i remontu mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2018-2020 (w złotych)

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	93 008,94	91 638,47	91 404,67
Zakup energii-media	570 253,65	548 127,10	640 039,91
Remonty bieżące	326 635,67	373 167,71	303 285,44
Inwestycje	20 000,00	542 78,00	0,00
Koszty zarządu nieruchomościami Wspólnymi w tym wynagrodzenie zarządców	420 757,39	385 810,59	369 709,72

Tabela 13. Koszty utrzymania i remontu mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2021-2026 (w złotych)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	91 256	93 400	93 860	94 121	95 350	97 330
Zakup energii-media	642 350	643 255	643 450	644 100	645 280	647 120
Remonty bieżące	320 400	351 000	338 500	315 800	320 600	370 000
Inwestycje	10 000	42 000	2900000	41 000	48 500	2950000
Koszty zarządu nieruchomościami Wspólnymi w tym wynagrodzenie zarządców	368 860	369 500	372 320	381 450	382 300	385 450

2. Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą się sukcesywnie zmniejszać.
3. Przewiduje się, że w latach obowiązywania Programu nastąpi spadek wysokości funduszu remontowego spowodowany spłatą zobowiązań finansowych zaciągniętych przez wspólnoty na termomodernizację.
4. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Miasto Ostrów Mazowiecka udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, pokrywane będą w szczególności:
 - 1) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym;
 - 2) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza dodatkowe środki);
 - 3) z kredytów.

DZIAŁ VIII.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 1.

Pozostałe działania poprawiające i racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka

§ 18.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasto Ostrów Mazowiecka będzie podejmować działania zmierzające do:
 - 1) zabezpieczenia corocznie w budżecie miasta stosownych środków na wykonanie remontów bieżących,
 - 2) sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości,
 - 3) rozważenia możliwości pozyskania lokali komunalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej,
 - 4) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego oraz poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach,

- 5) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 6) wyłączenia z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki,
- 7) wyrażenia zgody najemcy na zamianę lokalu na inny lokal, znajdujący się w mieszkaniowym zasobie Miasta Ostrów Mazowiecka albo na lokal należący do innego zasobu, za zgodą zarządzających tymi zasobami lub na wolny lokal dostarczony przez miasto w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy,
- 8) najmu lokali na potrzeby miasta od innych właścicieli nieruchomości,
- 9) zakupu lokali na wolnym rynku,
- 10) zamiany lokali z podmiotami prywatnymi dla racjonalizowania sposobu zarządzania nieruchomością,
- 11) eksmitowania osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego,
- 12) podejmowania działań zmierzających do pozyskania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe od innych podmiotów.

Rozdział 2.

Działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości

§ 19.

1. W okresie obowiązywania programu Miasta Ostrów Mazowiecka będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
 - 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników,
 - 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych,
 - 4) podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych oraz wprowadzanie obniżek czynszu dla najemców, którzy na własną rękę i na własny koszt podejmą się wymiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system ogrzewania.
2. Ponadto w latach obowiązywania programu Miasto Ostrów Mazowiecka w związku z planowaną budową dwóch budynków wielorodzinnych przy ulicy Wołodyjowskiego zamierza wykonać zagospodarowanie terenu wokół planowanych obiektów w zakresie którego wchodzi chodniki i utwardzenia oraz miejsca postojowe dla najemców lokali.