

I N F O R M A C J A

**o realizacji Uchwały Nr 30 / V / 2003 z dnia 20 lutego 2003 r.
Rady Miasta Ostrołęki w sprawie przyjęcia
Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki
za 2006 r.**

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 30/V/2003 Rada Miasta w Ostrołęce z dnia 20 lutego 2003 r. przyjęło program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2003 – 2007. Zgodnie z § 2 w/w uchwały Prezydent Miasta jest zobowiązany do przedkładania okresowych informacji o wykonaniu zadań z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i wniosków wpływających z analizy realizacji zadań określonych w Programie.

Poniżej przedstawiam zmiany danych i przewidywanych wskaźników zawartych w Programie:

Rozdział II

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

Liczba lokali stanowiących własność miasta Ostrołęki zmniejszyła się, w okresie objętym informacją, o 15 mieszkania pełnowartościowe / sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców z zastosowaniem 75% bonifikaty oraz dodatkowo 15% bonifikaty w przypadku zapłaty ceny jednorazowo/. Według stanu na 31 grudnia 2006 r. Miasto Ostrołęka posiadało:

- 636 lokali mieszkalnych pełnowartościowych,
- 150 lokali socjalnych.

Mieszkania te są zlokalizowane w 89 budynkach, w tym:

- 5 stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki,
- 74 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych / Miasto jest jednym ze współwłaścicieli/,
- 10 socjalnych.

Wyposażenie lokali w instalacje / tabele 2 i 3/ w 2006 r. nie uległo zmianie.

Rozdział III

/ Potrzeby oraz możliwości gminy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej/

W 2006 r. zostało realizowanych 7 wyroków o eksmisji do lokali socjalnych, w tym 3 wyroki poprzez zamiany pomiędzy najemcami za spłatą zadłużenia czynszowego. Wpłynęło 10 nowych wyroków sądowych orzekających eksmisję / w Programie szacunkowo przyjęto

wpływ 10 nowych wniosków rocznie/. Na koniec 2006 r. pozostawało jeszcze, do realizacji, 76 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisji z przyznanym prawem do lokalu socjalnego. W okresie objętym informacją nie stwierdzono ani jednego przypadku nie przedłużenia umów najmu dotychczasowym najemcom lokali socjalnych, ze względu na przekroczone kryterium dochodu, którego wysokość określona jest w Uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali.

Ostrołęckie TBS sp. z o.o. nie zawarło w 2006 r. żadnej umowy 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.

Liczba lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej na koniec 2006 wynosiła 350. W 2006 r skierowano do zawarcia umów na lokale mieszkalne 7 rodzin znajdujących się na liście przydziału mieszkań.

W 2006 r. nie uległy zmianie bardzo korzystne zasady sprzedaży mieszkań komunalnych. Nadal obowiązuje Uchwała Nr 120 / XII / 99 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 2 lipca 1999 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych i wydana na jej podstawie uchwała Nr 270/56/99 Zarządu Miasta Ostrołęki z 2 lipca 1999 r. Zasady udzielania bonifikat są następujące:

- 75% ceny lokalu w przypadku sprzedaży na rzecz najemców,
- 15% ceny lokalu nabywcy nie będącemu najemcą, wpłacającemu należność jednorazowo

Większe niż przewidywano w Programie zainteresowanie wykupem mieszkań spowodowało, że na koniec 2006 r. prywatną własność stanowiło 1058 mieszkań, co stanowi już 62,46 % pierwotnego zasobu.

W listopadzie 2006 r. OTBS oddał do użytku kolejny budynek mieszkalny przy al. Jana Pawła II 128 o 40 mieszkaniach na wynajem / pow. 2.034,00 m² oraz 14 garaży o łącznej powierzchni 251,70 m². Koszt realizacji tej inwestycji wyniósł 3.899.770 zł. i został sfinansowany kredytem z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 2.521.260 zł. i środkami własnymi w kwocie 1.378.510 zł. Po spełnieniu przez OTBS sp. z o.o. wszystkich warunków wynikających z rozporządzenia z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego /Dz.U. Nr 98 z 2000 r., poz. 1070, z późn. zm./ Bank Gospodarstwa Krajowego umorzył 10% kredytu, tj. 361.062 zł.

Wykonawcą prac, wyłonionym w drodze przetargu nieograniczonego, było Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunalnego sp. z o.o. z Ostrołęki.

Aktualnie OTBS sp. z o.o. kontynuuje realizację planu inwestycyjnego w zakresie budowy kolejnego budynku „C” przy al. Jana Pawła II. W maju 2006 r. wniosek wstępny został zakwalifikowany do uzyskania promesy udzielenia kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Natomiast w grudniu 2006 r. OTBS uzyskał promesę udzielenia kredytu do kwoty 3.370.000 zł. na sfinansowanie budowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II w Ostrołęce o łącznej liczbie 48 lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowej 2.512,40 m². Przewidywana wartość inwestycji wynosi 4.815.000 zł. Planowany termin zakończenia budowy to 31 lipiec 2008 r. Wykonawcą inwestycji, wyłonionym w przetargu, będzie Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunalnego sp. z o.o. w Ostrołęce.

Inwestycja ta, po zakończeniu, istotnie zwiększy zasób OTBS / mieszkania czynszowe na wynajem/. Obecnie zasób ten wynosi 215 mieszkań i 11.045,94 m² p.u.

Rozdział IV

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

W ramach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych zostały wykonane w 2006 r., między innymi:

- ocieplenia ścian zewnętrznych w 12 budynkach,
- remonty pokryć dachowych, w 4 budynkach;
- renowacje / malowanie/ klatek schodowych w 4 budynkach,
- modernizację instalacji c.o. i c.w. w 6 budynkach,
- wykonanie lub przebudowa chodników przy 4 budynkach,
- inne roboty remontowe, typu: montaż instalacji domofonowych / 7 budynków/, doszczelnianie instalacji gazowych, przebudowy kominów, wykonanie opasek, wymiany okien piwnicznych, wymiany odcinków kanalizacji sanitarnej, montaż nowych skrzynek listowych / 4 budynki/ i inne.

Ogółem wspólnoty mieszkaniowe w 2006 r. wydatkowały na remonty 1 904.789 zł., tylko nieco mniej więcej niż w roku poprzednim. Koszty remontów wspólnoty pokryły wpływami z zaliczek na fundusz remontowy, a 10 wspólnot posiłkowało także się kredytami zaciągniętym w:

- PKO BP S.A. – kredyt komercyjny „NOWY DOM” – 9 wspólnot na łączną kwotę 440.000 zł.
- Banku Ochrony Środowiska S.A. – kredyt preferencyjny / z dotacją FOŚiGW/ - 1 wspólnota w wysokości 265.000 zł.

Łączna wartość kredytów wyniosła 705.000 zł. i była niższa od wartości kredytów w roku poprzednim / 2005/ o 12,8 %.

W budynkach socjalnych i innych stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołki wykonano w 2006 r. następujące prace:

Lokalizacja budynku	Zakres rzeczowy robót	Koszt rzecz.	Uwagi
	Inwentaryzacja budynków wspólnot mieszkaniowych	39.528, 00zł.	Wykonanie – 2005 r.; płatność – 2006 r.
Kościuszki 21	1. wymiana okien w lokalach użytkowych na parterze budynku; 2. wykonanie badań z opracowaniem ekspertyzy o stanie technicznym, przyczynach i stopniu zawilgocenia ścian fundamentowych wraz z opinia i zaleceniami określającymi sposób i warunki techniczne wykonania robót w zakresie usunięcia przyczyn i zabezpieczenia ścian fundamentowych przed dalszym zawilgoceniem 3. wymiana drzwi wejściowych do pomieszczeń nad garażem	1.980, 00 zł. 2.440, 00zł. 1.830, 00 zł.	Wykonanie – 2005 r.; płatność – 2006 r.
Kościuszki 24/26	wykonanie badań z opracowaniem ekspertyzy o stanie technicznym, przyczynach i stopniu zawilgocenia ścian fundamentowych wraz z opinia i zaleceniami określającymi sposób i warunki techniczne wykonania robót w zakresie usunięcia przyczyn i zabezpieczenia ścian fundamentowych przed dalszym zawilgoceniem	3.660, 00 zł.	

Sienkiewicza 46 i 48	Remont pomieszczeń sanitarnych wspólnych : ułożenie glazury na ścianach i terakoty na posadzkach; wymiana urządzeń sanitarnych, wymiana drzwi do kabin, odnowienie malowania ścian i sufitów	5.690,35 zł.	
Padlewskiego 51A	Naprawa uszkodzeń mechanicznych w wykonanym ociepleniu ścian zewnętrznych	1.998, 23 zł.	
Padlewskiego 51A; 51B; 51C	Wymiana istniejących i montaż brakujących wodomierzy w mieszkaniach	7.014, 77 zł.	
Najemcy mieszkań których właścicielem jest Miasta	Dofinansowanie w 50% wymiany okien w lokalach najemców	36.729, 98 zł.	
Remonty mieszkań komunalnych i socjalnych stanowiących własność Miasta	Remonty pustostanów, montaż drzwi, remonty pieców kaflowych, wymiany rynien, docieplenie ścian wewnętrznych itp.	35.605, 77 zł.	
Żeromskiego 29B	Wykonanie chodnika z płyt betonowych	1.500, 00 zł.	
	Uzupełnienie dokumentacji technicznej budynków wspólnot mieszkaniowych: Psarskiego 15; Szkolna 7; Hallera 16; Pl. Bema 12; Kolberga 3	25.376	
	RAZEM	163.353,10 zł.	

Na podstawie Uchwały Nr 83 / XIII / 2003 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 30 października 2003 r. w sprawie ustalenia zadania, na które przeznaczają się środki Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w 2005 r. dofinansowano, w wysokości do 70% wykonanie wymian pokryć dachowych z eternitu na inne / blachę/ na czterech budynkach wspólnot mieszkaniowych. Koszty wymiany pokryć dachowych na budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta są pokrywane w 100%. Całkowite koszty wymiany pokryć dachowych wyniosły:

- Plac Bema 7. - 69.500,00 zł. / w tym udział dotacji 48.660,00 zł. /
- Żeromskiego 92 „OSKAR” - 57.311,21 zł. / w tym udział dotacji 30.000,00 zł./
- Nadnarwiańska 2A „WODNIK” - 103.491,60 zł. / w tym udział dotacji 43.000,00 zł./
- Nadnarwiańska 2A - 103.491,60 zł. / w tym udział dotacji 43.000,00 zł./
- I AWP 32 /ZR PCK/ - 85.000,00 zł. / w tym udział dotacji 40.000,00 zł./

Łącznie wartość robót wyniosła 418.764,41 zł., a udział dotacji z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej – 204.660 zł.

Rozdział V

/ wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego miasta/

Koszt utrzymania lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowi zaliczka na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zaliczka na fundusz remontowy. W 2006 r. koszty te wyniosły 858.393,31zł. / i były większe od kosztów 2005 r. o 104.522,75 zł./, Koszty o których mowa wyżej, obejmują także koszty sądowe i komornicze / 24.644,08 zł./ oraz remontów mieszkań najemców i remontów pustostanów / 4.494,27 zł./ Przychody wyniosły 822.605,99 zł. / były większe od uzyskanych w 2005 r. o 32.853,05 zł./ Różnica pomiędzy przychodami

a kosztami wyniosła w 2006 r. – 35.787,32 zł., a więc wystąpiła strata w tym zakresie. Została ona pokryta dochodem z lokali użytkowych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Koszty i przychody budynków stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołki / pięć budynków w których nie powstały dotychczas wspólnoty mieszkaniowe i budynki socjalne i budynki z lokalami użytkowymi/ w 2006 r. kształtowały się następująco:

Lp.	Rodzaj budynku	Koszty poniesione w 2006 r.	Przychody 2006 r.	Różnica
1.	Budynki komunalne			
	- z tytułu eksploatacji	17.289,79 zł.	25.218,48 zł.	+ 7.928,69 zł.
	- opłaty za korzystanie z mediów	57.269,01 zł.	53.823,56 zł.	- 3.445,45 zł.
	razem	74.558,80 zł.	79.042,04 zł.	+ 4.483,24 zł.
2.	Budynki socjalne			
	- z tytułu eksploatacji	74.297,12 zł.	38.212,59 zł.	- 36.084,53 zł.
	- opłaty za korzystanie z mediów	119.048,91 zł.	65.646,92 zł.	- 53.401,99 zł.
	razem	193.346,03 zł.	103.859,51 zł.	- 89.486,52 zł.
3.	Budynki użytkowe			
	-z tytułu eksploatacji	25.484,64 zł.	40.984,57 zł.	+15.499,93 zł.
	- opłaty za korzystanie z mediów	30.195,72 zł.	28.617,46 zł.	- 1.578,26 zł.
	razem	55.680,36 zł.	69.602,03 zł.	+13.921,67 zł.
OGÓLEM		323.585,19 zł.	252.503,58 zł.	- 71.081,61 zł.

Powstała strata na eksploatacji lokali socjalnych wynika z tego, że czynsz jaki płać najemcy tych lokali nie pokrywa w całości kosztów eksploatacji budynków socjalnych. Nadal istotny problem stanowi brak kanalizacji w budynkach przy ulicy Padlewskiego. Strata spowodowana brakiem sieci kanalizacyjnej stanowi blisko 30% poniesionych kosztów.

Zaległości czynszowe najemców zasobu mieszkaniowego Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych na koniec grudnia 2006 r. wynosiły 304.390 zł. / dla porównania rok wcześniej 258.728 zł./ Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

- powyżej 12 miesięcy - 149.771 zł. / w 2005 r. -132.221 zł./,
- od 6 do 12 miesięcy - 59.649 zł. / w 2005 r. - 54.713 zł./;
- od 3 do 6 miesięcy - 41.521 zł. / w 2005 r. - 21.566 zł./,
- do 3 miesięcy - 53.449 zł. / w 2005 r. -50.228 zł./,

Niebezpiecznie wysoki poziom zadłużenia, bo aż 149.771 zł. występuje w okresie powyżej 12 miesięcy. Niepokojące jest to, że zadłużenie to w 2006 r. wzrosło o 45.662 zł., tj. o 17,6 %. Porównując dane w latach 2001 – 2005 zadłużenie powyżej 12 miesięcy ma stałą tendencję wzrostową. Zadłużenie to dotyczy głównie rodzin, mieszkających w lokalach socjalnych. Należności w lokalach socjalnych na koniec grudnia 2006 r. wyniosły 38.951 zł.

Strukturę czasową zaległości czynszowych w budynkach stanowiących 100% własność Miasta, w tym socjalnych / dane w nawiasach/, przedstawia poniższe zestawienie:

- powyżej 12 miesięcy - 20.525 zł. / w lokalach socjalnych – 20.525 zł./,
- od 6 do 12 miesięcy - 11.281 zł. / w lokalach socjalnych – 9.934 zł./;
- od 3 do 6 miesięcy - 9.606 zł. / w lokalach socjalnych - 3.615 zł./;
- do 3 miesięcy - 14.208 zł. / w lokalach socjalnych – 4.877 zł./

Zaległości lokali socjalnych stanowią 87% należności w zasobach komunalnych. Są to, przede wszystkim, zaległości długookresowe ponad sześciomiesięczne. Ponad trzy czwarte mieszkań socjalnych posiada istotne zaległości czynszowe.

Zaległości czynszowe najemców lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynoszą 32.131 zł., co stanowi około 11% należności występujących w tej kategorii budynków.

W strukturze organizacyjnej OTBS w 2006 r. istniały dwa stanowiska ds. windykacji należności. Osoby te odpowiadają za monitorowanie stanu zaległości najemców i właścicieli mieszkań. Do osób zalegających powyżej 2 miesięcy wysyłane są wezwania do spłaty zaległości. Termin do zapłaty dla właścicieli lokali wynosi 7 dni, natomiast dla najemców jest to zapowiedź o wypowiedzeniu warunków umowy najmu, z miesięcznym terminem do zapłaty. W przypadku nieuregulowania zadłużenia przez najemcę wysyłana była propozycja „ugody” spłat zadłużenia w ratach. Jeżeli osoba nie wywiązuje się z warunków ugody lub nie wyraziła zgody na podpisanie ugody, następuje rozwiązanie umowy najmu, po czym dokumenty są przygotowywane do skierowania sprawy do sądu o zapłatę i eksmisję. Po otrzymaniu wyroku z sądu sprawa kierowana jest do komornika w celu egzekucji zasądzonych należności. W przypadku właścicieli sprawy o zapłatę kierowane są do sądu.

Praktykowane są również wizyty w mieszkaniach dłużników – zdarza się bowiem, że jeden ze współmałżonków nie ma wiedzy o występującym zadłużeniu. Przy okazji pracownicy ostrołęckiego TBS mają możliwość częściowego zapoznania się z faktyczną sytuacją materialną.

Pracownicy OTBS odpowiedzialni za windykację należności informują najemców o możliwościach rozwiązania problemu zadłużenia:

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

Rozdział VI

/ Zasady polityki czynszowej /

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołki na lata 2003 – 2007 określił zasady polityki czynszowej. Jednym z założeń przyjętych do realizacji w tym programie była likwidacja II strefy. W to miejsce wprowadzone zostały dodatkowe obniżenia stawki bazowej:

- w lokalach położonych w budynkach pokoszarowych o 10%,
- w lokalach położonych w budynkach zlokalizowanych na osiedlu Wojciechowice o 20%

W 2006 r. nadal obowiązywało Zarządzenie Nr 373 / 2003 Prezydenta Miasta Ostrołki z dnia 26 listopada 2003 r - stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosiła 1,59 zł/m², z czego:

- 0,60 zł/m² na utrzymanie techniczne budynku,
- 0,99 zł/m² – pozostałe elementy czynszu.

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 0,76 zł.

Rozdział VII

/ Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego miasta /

1. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych, innych niż socjalne, pokrywane są w całości z czynszu płaconego przez najemców. W 2006 r. wystąpił niedobór przychodów w stosunku do kosztów w wysokości 31.304,08 zł., co uzasadnia rozważenie podwyżki czynszów.
2. Koszty utrzymania lokali socjalnych są istotnie wyższe / o 89.486,52 zł./ od przychodów. Strata pokrywana jest, ze środków budżetu Miasta.
3. 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,
 - w coraz większym zakresie wspólnoty / chcąc przyspieszyć wykonanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych/ decydują się na zaciągnięcie kredytu bankowego. Spłata następuje z gromadzonego funduszu remontowego.
4. Remonty i modernizacje budynków socjalnych i innych stanowiących wyłączną własność miasta Ostrołęki są finansowane z budżetu miasta.
5. Miasto zamierza nadal korzystać z innych niż własny budżet źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowych. Chodzi o Fundusz Dopłat stworzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych /Dz.U. Nr 251 poz. 1844/. Wnioski w sprawie dofinansowania:
 - budowy budynku socjalnego o 39 mieszkaniach w Ostrołęce - Wojciechowicach / wsparcie w wysokości 20 % kosztów zadania/;
 - modernizacji i adaptacji na cele mieszkalne budynku położonego na terenie tzw. starego Szpitala przy ul. Sienkiewicza - po jego przejęciu przez Miasto / wsparcie w wysokości 30% wartości zadania/zostaną złożone, odpowiednio, w październiku 2007 r. i wiosną 2008 r.
6. Inwestycje OTBS / budownictwo czynszowe/ są realizowane przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Miasto udziela wsparcia w tym zakresie - np. poprzez wniesienie aportem do Spółki, w latach poprzednich, terenu przy ul. Kaczyńskiej, gdzie obecnie budynki czynszowe są realizowane.

Rozdział VIII

/ Kaucje mieszkaniowe/

Zgodnie z zapisem w Programie kaucja będzie stosowana w przypadku przydziału mieszkań w budynkach nowych lub po kapitalnym remoncie. Takich przypadków w 2006 r. nie było.

Rozdział IX

/ Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy/

Trwa sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom, na podstawie obowiązujących przepisów, przy bardzo korzystnych bonifikatach, co przynosi stopniową poprawę struktury własnościowej.

Zamiany mieszkań pomiędzy lokatorami / za zgodą właściciela zasobu/, w większości przypadków połączone ze spłatą występującego zadłużenia są kontynuowane

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

W zakresie zapobiegania bezdomności, zmian w 2006 r. nie było. Na miarę środków przeznaczanych corocznie na opiekę społeczną kontynuowane jest udzielanie potrzebującym pomocy materialnej i rzeczowej.

Rozdział X

/zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta/

W 2006 r. zarządzanie zasobem mieszkaniowym miasta, obejmującym lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach nie stanowiących wspólnot mieszkaniowych, w tym lokale socjalne oraz 42 lokale użytkowe, odbywało się na podstawie umowy nr GKOŚ 7142 / 8 / 05 / 06, zawartej dnia 2 stycznia 2006 r. pomiędzy Prezydentem Miasta Ostrołęki a Ostrołęckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o., który to zarządzający został wyłoniony w drodze przetargu nieograniczonego. Miasto pokrywało różnice pomiędzy kosztami utrzymania a przychodami, w okresach miesięcznych, na podstawie przedkładanych przez zarządzającego, szczegółowych analiz kosztów i przychodów dotyczących nieruchomości stanowiących własność Miasta, a objętych zarządzaniem na podstawie umowy.

Rozdział XI.

/Obowiązki wynajmującego i najemcy/

Nie ma nowych unormowań prawnych w tym zakresie. Zasady określone szczegółowo w Programie / na podstawie ogólnych zasad wynikających z Kodeksu cywilnego/ są nadal obowiązujące. Nadmienić ponadto należy, że każdy właściciel i najemca otrzymał na piśmie, od zarządzającego budynkiem, regulamin porządku domowego obejmujący, między innymi, tę problematykę.

Rozdział XII

/Podsumowanie i wnioski/

W Programie sformuowano 10 wniosków, których realizacja w 2006 r. była następująca:

Wniosek 1:

W okresie obowiązywania programu prowadzić politykę mieszkaniową w sposób umożliwiający wykonanie jak największej ilości mieszkań i lokali socjalnych, poprzez:

- 1/ budowę budynków komunalnych – pełnowartościowych i socjalnych,***
- 2/ dokonywanie prac modernizacyjno-remontowych w budynkach: IAWP 42, Plac Dworcowy 5, Sienkiewicza 46 i 48,***
- 3/ czynić dalsze starania celem pozyskania budynku przy al. Jana Pawła II 120 / hotel pielęgniarek / i inne***

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Do dnia opracowania niniejszej informacji nie podjęto budowy nowych budynków komunalnych – pełnowartościowych i socjalnych. Trwają przygotowania do podjęcia budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego - socjalnego / 39 mieszkań / w Ostrołęce

– Wojciechowicach, w rejonie ulic: Legionowej i Koszarowej. Opracowany został projekt techniczny obiektu. Szacunkowy koszt budowy wyniesie 4.138.650 zł. Miasto wystąpi o dofinansowanie z Funduszu Dopłat / środki budżetu Państwa / w wysokości 20% wartości kosztorysowej zadania. Oddanie budynku do eksploatacji jest planowane w 2009 r.

Podjęcie koniecznych kompleksowych prac modernizacyjno - remontowych w budynku I Armii Wojska Polskiego 42 jest absolutnie niemożliwe bez wykwaterowania wszystkich mieszkańców. W budynkach przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 / socjalne/, przewidzianych do wykwaterowania mieszkańców i zmiany funkcji, po modernizacji i adaptacji, wykonywane są tylko niezbędne prace remontowe.

Adaptacja budynku położonego przy Żeromskiego 29 B / dawniej Plac Dworcowy 5/, pozyskanego od PKP S.A, została zakończona w grudniu 2005 r. Budynek został zasiedlony w styczniu 2006 r. Nadmienić należy, że przy adaptacji i modernizacji budynku skorzystano z dofinansowania z Funduszu Dopłat / budżetu państwa/ w wysokości 30% wartości zadania.

Starania miasta o przejęcie niewykorzystanych budynków, od różnych podmiotów, i adaptacja na cele mieszkalne nie doszły do skutku i są nieaktualne. Tylko od PKP S.A. przejęto nieodpłatnie 35 mieszkań.

Obecnie czynione są starania aby, po uregulowaniu spraw własnościowych, które są obecnie prowadzone przez Miasto, przejąć od Marszałka Województwa Mazowieckiego budynek dawnego hotelu pielęgniarek, położonego na terenie tzw. starego szpitala przy ul. Sienkiewicza w Ostrołęce. Budynek stanowi własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Szpitala Specjalistycznego. Stanowisko Marszałka jest w tej sprawie pozytywne. Miasto zamierza, po pozyskaniu obiektu, dokonać adaptacji i modernizacji obiektu na 32 lokale socjalne, przy finansowym wsparciu w wysokości 30% wartości zadania z Funduszu Dopłat, na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych / Dz.U. Nr 251 poz. 1844/ i aktach wykonawczych do niej.

Wniosek 2:

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

OTBS przy realizacji budownictwa czynszowego na wynajem korzysta z kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego od kilku lat.

Szczegółowe dane w zakresie finansowania budynków realizowanych przez OTBS sp. z o.o. w ostatnim okresie zawarto w rozdziale III.

Miasto stara się także wykorzystać, w jak najszerszym zakresie, środki finansowe możliwe do pozyskania w ramach Funduszu Dopłat, wielokrotnie o możliwościach i staraniach w tym zakresie wspomniano w niniejszej informacji.

Wniosek 3:

Miasto powinno wspierać budownictwa czynszowe na wynajem, realizowane przez OTBS,

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Miasto wsparło, we wcześniejszych latach, budownictwo czynszowe realizowane przez OTBS sp. z o.o. poprzez przekazanie, aportem, gruntu pod budownictwo wielorodzinne

w rejonie skrzyżowania ulic: Jana Pawła II i Kaczyńskiej. Dotychczas wybudowano 2 budynki, jeden jest w budowie, a powierzchnia terenu przekazanego przez Miasto pozwoli na usytuowanie kolejnych 4 budynków.

Wniosek 4:

Rozważyć, ze względu na wysokie koszty utrzymania, możliwość sprzedaży budynków socjalnych, po wykwaterowaniu najemców, bez przeprowadzenia prac remontowych, tj. budynki: Warszawska 25, Jana Kazimierza 2, Mazowiecka 12, Kolejowa 51, Kolejowa 59 – środki ze sprzedaży przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe,

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Dotychczas sprzedano budynki położony przy ul. Mazowiecka 12 i Jana Kazimierza 2. Przetargi na sprzedaż budynków: Kolejowa 51 i Kolejowa 51 A będą przeprowadzone w miesiącu wrześniu 2007 r..

Wniosek 5:

Zwiększyć, do poziomu określonego w Programie/ tabela Nr 9/ nakłady na remonty budynków socjalnych, budynków w których Miasto jest właścicielem w 100 % i mieszkań najemców / w zakresie wymiany okien i podłóg/,

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Nakłady z budżetu miasta na remonty budynków komunalnych wyniosły w 2006 r. **163.353,10 zł.** Zadania remontowe wykonane w 2006 r. zostały przedstawione w tabeli zamieszczonej na 3 - 4 stronie informacji.

Obserwujemy malejące zainteresowanie najemców wymianą okien z dofinansowaniem Miasta w wysokości 50% kosztów. Rośnie natomiast ilość podań dotyczących wymiany posadzek fenolowych w mieszkaniach najemców / wykonano dotychczas wymiany posadzek w dwóch mieszkaniach najemców/. Opracowywane są zasady przyznawania dofinansowania robót w tym zakresie, podobnie jak w przypadku wymiany okien przy 50% dofinansowaniu ze środków Miasta.

Wniosek 6:

Wprowadzić nieoprocentowane pożyczki z budżetu miasta na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych,

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Uchwałą Nr 83/XIII/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce w sprawie ustalenia zadania na które przeznaczają się środki z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej ustalono, że będzie przyznawana dotacja na wymianę pokryć dachowych z eternitu falistego na budynkach wspólnot mieszkaniowych. W 2006 r. wykonano wymianę pokryć dachowych na budynkach:

- Plac Bema 7 / wspólnota mieszkaniowa/;
- Żeromskiego 92 „Oskar” / wspólnota mieszkaniowa/;
- Nadnarwiańska 2A / cały budynek, obejmujący dwie wspólnoty mieszkaniowe/;
- I AWP 32, stanowiący własność Miasta, a użytkowany przez Zarząd Rejonowy Polskiego Czerwonego Krzyża.

Łączenie w 2006 r. na wymianę pokryć dachowych z GFOŚiGW wydano 204.660 zł., przy wartości wszystkich robót – 418.764,41 zł. Wymiany będą kontynuowane w latach następnych.

Wspólnoty mieszkaniowe zaciągają kredyty w bankach. Informacje o zaciągniętych kredytach są opisane na 3 stronie informacji.

Wniosek 7:

Utrzymać sprzedaż mieszkań komunalnych z bonifikatami,

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Utrzymano sprzedaż mieszkań komunalnych z bardzo korzystnymi bonifikatami.

Wniosek 8:

Przyjąć, jako obowiązującą, zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta, poprzez ustalanie czynszu na odpowiednim poziomie,

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Jak wynika z danych podanych w Informacji czynsz, w ostatnim okresie, nie pokrywał kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta w zakresie mieszkań pełnowartościowych, co stanowiło uzasadnienie do rozważenia podwyżki czynszów.

Prezydent Miasta Ostrołęki, Zarządzeniem Nr 316 / 07 z dnia 31 sierpnia 2007 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i określenia czynszu za najem lokali mieszkalnych, ustalił:

- stawkę bazową czynszu za 1 m² p.u. lokalu w wysokości 1,73 zł/m² miesięcznie z tego 0,65 zł/m² – na techniczne utrzymanie budynku i 1,08 zł/m² – pozostałe elementy czynszu / poprzednio stawki te wynosiły odpowiednio: 1,59 zł/ m²; 0,60 zł/m² i 0,99 zł./m²;
- stawkę czynszu za najem lokali socjalnych w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym – 0,81 zł/m² p.u. lokalu / poprzednio 0,76 zł/m².

Zmienione stawki czynszu będą obowiązywały od 1 stycznia 2008 r., z uwagi na 3 miesięczny okres wypowiedzenia

Utrzymanie lokali socjalnych od lat przynosi poważne straty i jest dofinansowane z budżetu Miasta. Istnieją dwie przyczyny takiego stanu:

1. zgodnie z obowiązującymi przepisami stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,
2. zaległości w opłatach czynszowych za lokale socjalne są nadal bardzo wysokie; w większości przypadków brak jest możliwości ściągnięcia tych należności. Po przekazaniu przez Komornika protokołu o nieściągalności należności właściciel zasobu – Miasto pokrywa zobowiązania.

Zmienione stawki czynszu za najem lokali socjalnych nie wpłyną w sposób istotny, na zmniejszenie ponoszonych strat, wzrost stawki jest bowiem niewielki – 0,05 zł/m² miesięcznie.

Wniosek 9:

Kontynuować zamiany mieszkań między najemcami za spłatą zaległości czynszowych,

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2006 r. miało miejsce pięć zamian mieszkań ze spłatą występującego zadłużenia, ale dotyczyły one wyłącznie zamian pomiędzy najemcami mieszkań komunalnych, a członkami spółdzielni mieszkaniowych posiadającymi mieszkania lokatorskie, po wyrażeniu zgody przez Prezydenta Miasta i zarządy właściwych spółdzielni. W ramach zasobu mieszkaniowego miasta wzajemnych zamian nie zanotowano.

Wniosek 10:

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W okresie realizacji Programu czynsz najmu za lokale użytkowe nie był podwyższany. Zarządzeniem Nr 406 / 03 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 19 grudnia 2003 r., zmienionym częściowo Zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr 16 / 2004 z dnia 19 stycznia 2004 r., zmodyfikowano częściowo zasady wynajmowania lokali użytkowych w budynkach komunalnych oraz wprowadzono dodatkową grupę wynajmujących / jednostki pozarządowe prowadzące działalność społeczno – użyteczną w sferze zadań publicznych - działające na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie/ ze stawką 3,50 zł/m² miesięcznie. Sprawa ewentualnych korekt wysokości czynszu najmu za lokale użytkowe jest analizowana pod koniec każdego roku. Dotychczas, biorąc pod uwagę sytuację ekonomiczną ostrołęckich przedsiębiorców i organizacji społecznych, Prezydent Miasta pozostawił stawki czynszu za wynajem lokali użytkowych w budynkach komunalnych na dotychczasowym poziomie, bowiem przychody przekraczają jeszcze ponoszone koszty.