

## **I N F O R M A C J A**

**o realizacji Uchwały Nr 280/ XXXVII/2008 Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 30 października 2008 r.  
w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
miasta Ostrołęki w latach 2008 – 2012, za rok 2011**

### **Rozdział I *Zadania gmin w zakresie mieszkalnictwa***

W okresie objętym informacją zadania gmin w zakresie mieszkalnictwa nie uległy zmianie – opierały się o następujące przepisy:

- 1) Ustawę 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 nakładającą na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- 2) Uchwałę Nr 280/ XXXVII/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 października 2008 r. przyjęto program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2008 – 2012.

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***

Według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r. Miasto było właścicielem:

- 500 mieszkań pełnowartościowych
- 203 mieszkań socjalnych

Mieszkania te są zlokalizowane w 74 budynkach, w tym:

- 4 stanowiących wyłączną własność Miasta,
- 61 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych( Miasto jest jednym ze współwłaścicieli),
- 9 socjalnych.

Liczba lokali stanowiących własność miasta Ostrołęki zmniejszyła się w okresie objętym informacją o 17 mieszkania pełnowartościowe ( sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców z zastosowaniem 50% lub 70% bonifikaty oraz dodatkowo 15% bonifikaty w przypadku zapłaty ceny jednorazowo). W okresie obowiązywania programu przewidziano sprzedaż około 80 lokali stanowiących własność Miasta.

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

W 2011 r. zostały realizowane 4 wyroki orzekające eksmisję do lokali socjalnych. Wpłynęło 17 nowych wyroków orzekających eksmisję. Na koniec 2011 r. pozostawały jeszcze, do realizacji, 103 prawomocne wyroki sądowe 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 2011, po weryfikacji, wynosiła 325. W 2011 r. przydzielono 12 mieszkań pełnowartościowych i socjalnych.

W 2011 nie uległy zmianie zasady sprzedaży mieszkań komunalnych. W tym zakresie obowiązuje Uchwała Nr 154/XXVI/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 10 stycznia 2008 r. W sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony. Zasady udzielania bonifikat są obecnie następujące:

- 50% ceny lokalu dla najemców, w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta przed upływem 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie;

- 70% ceny lokalu w przypadku sprzedaży na rzecz najemców lokali, w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie,
- 15% ceny lokalu gdy nabywca wpłaca jednorazowo cenę za wykup nieruchomości.

Większe niż przewidywano w Programie zainteresowanie wykupem mieszkań spowodowało, że na koniec 2011 r. prywatną własność stanowiły 1444 mieszkania.

Do zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, których inwestorem jest Miasta Ostrołęka należy rozbudowa i modernizacja budynku mieszkalnego, socjalnego, przy ul. Kołobrzeskiej 18. Funkcje inwestora zastępczego, na podstawie umowy z Miastem Ostrołęka pełni Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne polega na wykonaniu w w/w istniejącym budynku socjalnym rozbiórki stropodachu nad ostatnią kondygnacją ( budynek posiada obecnie dwie kondygnacje), wykonaniu nadbudowy dwóch kondygnacji ( w tym jednej kondygnacja na poddaszu), w wyniku czego uzyska się 14 nowych mieszkań socjalnych o powierzchni użytkowej od 19,60 do 41,50 m<sup>2</sup>, łączna powierzchnia użytkowa części nadbudowanej – mieszkania + hole komunikacyjne wyniesie 530,77 m<sup>2</sup>. Budynek zostanie przykryty więźbą dachową dwuspadową, z lukarnami w dachu z mieszkań na poddaszu, z pokryciem dachowym z blachy powlekanej dachówkopodobnej. W części istniejącej budynku będą wymienione okna, a w części nadbudowywanej z profili PCV z higronawiewnikami. W oknach w ścianie na granicy z działką sąsiednią zostaną zamontowane także kurtyny ogniowe. Do części istniejącej budynku zostania dobudowany przedsionek ( wiatrołap), w którym będzie wyodrębnione pomieszczenie na kompaktowy węzeł cieplny dwufunkcyjny. W związku z tym w budynku zostanie także wykonana instalacja centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. W części istniejącej budynku instalacja ciepłej wody podgrzewana przez podgrzewacze elektryczne będzie przerobiona do możliwości dostawy z węzła ciepłego.

W nadbudowanej części budynku zostanie wykonana również instalacja elektryczna i instalacje teletechniczne niskoprądowe, dla których będą rozbudowane i dobudowane tablice rozdzielcze i zabezpieczające na parterze istniejącego budynku.

W związku z nadbudową opracowany projekt budowlany przewiduje rozbiórkę istniejącej klatki schodowej i wybudowanie nowej o wymiarach spełniających wymagania

przepisów w zakresie dróg ewakuacyjnych i pożarowych. Przewidywana jest również renowacja struktury tynku elewacyjnego na istniejącym ociepleniu budynku, odnowienie powłok malarskich w istniejących holach na parterze I piętrze.

W ramach rozbudowy i modernizacji budynku wymagane jest zabezpieczenie zjazdu z drogi publicznej do budynku oraz wybudowanie miejsc parkingowych dla mieszkańców budynku – zjazd i część miejsc parkingowych została zaprojektowana w pasie drogowym miejskim i część na działce nieruchomości budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18, z uwagi na ograniczoną powierzchnię działki przy budynku. Wybudowanie miejsc parkingowych w pasie drogowym wiąże się z koniecznością przebudowy sieci ciepłej i zabezpieczenia sieci energetycznych S.N. i N.N. zlokalizowanych pod projektowanym parkingiem. Realizacja tego przedsięwzięcia inwestycyjnego przewidywana jest z dofinansowaniem z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w ramach wsparcia budowy mieszkań socjalnych.

W zakresie budownictwa czynszowego na wynajem w 2011 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. kontynuowało budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „E” i „F”. Umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie o udzielenie kredytu zostały zawarte w maju 2011 r., a umowy z wykonawcą wyłonionym w trybie przetargu nieograniczonego w postępowaniu o udzielenie zamówienia zostały zawarte w lipcu 2010 r. Do końca 2011 r. wykonawca wykonał budynki w stanie surowym otwartym. Budynek „E” z wykonaną więźbą dachową, budynek „F” z rozpoczętą więźbą dachową. Zaawansowanie finansowe wykonanych robot budowlano-montażowych do końca 2011 r. wynosiło odpowiednio: budynek „E” kwota 2.593,8 tys. zł., budynek „F” kwota 2.542,5 tys. zł. Oddanie do użytkowania i zasiedlenie budynków jest planowane do końca III kwartału 2012 r.

#### ***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. Ostateczna 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 2011 r. na poziomie od 0,50 do 2,77 zł/m<sup>2</sup>. Na techniczne utrzymanie budynków ( w tym samym okresie) w czynszu, ustalona była stawka 0,65 zł/m<sup>2</sup>. 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:

- docieplenie ścian zewnętrznych budynków (w trzech wspólnotach mieszkaniowych),
- remont nawierzchni asfaltowej wewnętrznej (zadanie zrealizowały wspólnie dwie wspólnoty mieszkaniowe),
- wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej w jednej wspólnocie,
- wymianę wodomierzy zimnej i ciepłej wody (wykonano w dziewięciu wspólnotach mieszkaniowych),
- wymianę pokrycia dachowego przy krawędziach dachu z wymiana obróbek blacharskich dachowych i rynien (wykonano w dziesięciu wspólnotach),
- odnowienie klatek schodowych i korytarzy komunikacyjnych (wykonano w trzech wspólnotach),
- instalacje domofonowe (wykonano w dwóch wspólnotach),
- wykonanie utwardzenia placów pod miejsca postojowe dla samochodów (wykonano w dwóch wspólnotach),
- przebudowę chodników (wykonano w dwóch wspólnotach),
- docieplenia stropodachów budynków (wykonano w dwóch wspólnotach),

- modernizację instalacji c.o., tj. montaż zaworów regulacyjnych podpionowych, montaż zaworów grzejnikowych termostatycznych, odpowietrzników pionów i grzejników oraz montaż zaworów odcinających na rurach powrotnych (wykonano w jednej wspólnotcie), dodatkowo w dwóch wspólnotach założono zawory podpionowe,
- zdemontowanie starej i wykonanie nowej instalacji elektrycznej w piwnicach (wykonano w dwóch wspólnotach),
- remont wiatrołapów, instalację zewnętrzną monitoringu budynku oraz odnowienie (malowanie olejne) ogrodzenia przy budynku (wykonano w jednej wspólnotcie),
- wymianę rynien i rur spustowych (wykonano w dwóch wspólnotach),
- inne roboty remontowe: wymiana drzwi wejściowych, zakup i montaż skrzynek listowych, naprawa gzymsów i rynien, montaż okienek piwnicznych, likwidacja przecieków dachowych, malowanie korytarzy piwnicznych itp. były wykonywane w wielu wspólnotach.

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 2011 r. wyniosła 454.700 zł.

Ogółem środki wydatkowane na remonty w 2011 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyniosły 1.360.200 zł. Były one wyższe od środków wydatkowanych w latach poprzednich. Kredyty zaciągnęły 24 wspólnoty.

Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka 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 2011 r. Miasto Ostrołęka przeznaczyło na finansowanie remontów kwotę 273.800 zł. Zapewniły one sfinansowanie poniższych robót:

- dokończenie rozpoczętego w 2010 r. ocieplenia ścian zewnętrznych budynku Kościuszki 24/26 oraz wykonanie odnowienia klatek schodowych,

- wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej izolacji przeciwwilgociowej, poziomej i pionowej ścian fundamentowych, projektu organizacji ruchu na czas wykonywania robót i ekspertyzy mykologicznej dla budynku Kościuszki 21,
- wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej drenażu opaskowego i kanalizacji deszczowej z przepompownia ścieków do odprowadzenia wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z terenu nieruchomości przy budynku Żeromskiego 29B,
- wykonanie instalacji domofonowej w budynku socjalnym Żeromskiego 29B,
- wymiana stolarki okiennej na okna PCV w budynkach socjalnych przy ulicy Sienkiewicza 46 i 48,
- dofinansowanie do wymiany okien w mieszkaniach najemców w wysokości 50%,
- remonty mieszkań w budynkach socjalnych.

#### **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.

Koszty i przychody lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2011 r. przedstawiały się następująco:

<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj budynku.</b>	<b>koszty poniesione w 2011 r.</b>	<b>Przychody uzyskane w 2011 r.</b>	<b>różnica</b>
1.	Budynki wspólnot mieszkaniowych - koszty eksploatacji	740.811,81 15.624,17	736.574,35	

	- koszty sądowe i komornicze			
	<b>RAZEM</b>	<b>756.435,98</b>	<b>736.574,35</b>	<b>- 19.861,63</b>

Strata powstała na eksploatacji lokali najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych w wysokości 19.861,63 zł. została pokryta w całości dochodem z lokali użytkowych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Nadmienić należy, że przez cały okres objęty informacją obowiązywały stawki czynszu określone Zarządzeniem Nr 381/08 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 23 grudnia 2008 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i określenia stawek czynszu za najem lokali socjalnych. Stawka bazowa czynszu wynosi 1,78 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosi połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 0,97 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Koszty i przychody budynków stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki ( budynki w których nie powstały dotychczas wspólnoty mieszkaniowe i budynki socjalne oraz lokale użytkowe ) w 2011 r. kształtowały się następująco:

lp.	Rodzaj budynku	Koszty poniesione w 2011 r.	Przychody 2011 r.	Różnica
<b>1.</b>	<b>Budynki komunalne</b>			
	- z tytułu eksploatacji	21.564,60	27.375,80	
	- opłaty za korzystanie z mediów	51.036,00	49.059,78	
	- koszty sądowe i komornicze	1.561,82	-	
	<b>Razem</b>	<b>74.162,42</b>	<b>76.435,58</b>	<b>+ 2.273,16</b>
<b>2.</b>	<b>Budynki socjalne</b>			
	- z tytułu eksploatacji	166.495,48	35.517,03	
	- opłaty za korzystanie z mediów	200.056,03	200.066,58	
		11382,26	-	



	- koszty sądowe i komornicze			
	<b>Razem</b>	<b>377.933,77</b>	<b>235.583,61</b>	<b>-</b> <b>142.350,16</b>
<b>3.</b>	<b>Budynki użytkowe</b>			
	- z tytułu eksploatacji	28.628,31	40.131,20	
	- za korzystanie z mediów	34.200,96	29.002,36	
	- koszty sądowe i komornicze	-	-	
	<b>Razem</b>	<b>62.829,27</b>	<b>69.133,56</b>	<b>+ 6.304,29</b>
<b>OGÓŁEM</b>		<b>514.925,46</b>	<b>381.152,75</b>	<b>-</b> <b>133.772,71</b>

Powstała strata na eksploatacji lokali socjalnych wynika z tego, że czynsz jaki płać najemcy tych lokali nie pokrywa w całości kosztów eksploatacji budynków socjalnych.

Wszystkie należności z tytułu czynszów najmu i opłat eksploatacyjnych ( wpłacane przez najemców) są dochodami Miasta. Wszystkie wydatki związane z utrzymaniem zasobu są wydatkami Miasta. W 2011 r. na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasto wydatkowało 517.002,18 zł, natomiast wpływy do Miasta w tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych wyniosły 360.000 zł.

Zaległości czynszowe najemców mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na koniec grudnia 2011 r. wynosiły 354.719 zł. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

	<b>2011</b>	<b>w tym w lokalach użytkowych</b>
powyżej 12 miesięcy	184.864	---
od 6 do 12 miesięcy	80.693	---
od 3 do 6 miesięcy	34.564	440
do 3 miesięcy	54.598	867
<b>RAZEM</b>	<b>354.719</b>	<b>1.307</b>

Zaległości lokali mieszkalnych stanowiły 99,64 % ogółu zaległości, a pozostałe 0,36 % są to zaległości w lokalach użytkowych.

Zaległości najemców w zasobie którego Miasto jest 100% właścicielem na koniec grudnia 2011 r. wyniosły 144.291,94 zł. Strukturę czasową należności przedstawia poniższe zestawienie:

	<b>2011</b>	<b>w tym lokale socjalne</b>
powyżej 12 miesięcy	193.837	133.161
od 6 do 12 miesięcy	22.117	22.117
od 3 do 6 miesięcy	13.209	8.968
do 3 miesięcy	8.209	4.798
<b>RAZEM</b>	<b>183.372</b>	<b>169.044</b>

W 2011 r. zaległości lokali mieszkalnych wynosiły 182.802 zł., co stanowi 99,7% zaległości. Pozostałe zaległości w wysokości 570 zł dotyczą lokali użytkowych. Zadłużenie w zasobach mieszkalnych dotyczy głównie rodzin mieszkających w lokalach socjalnych, gdyż stanowią one ponad 92,5% ogółu należności czynszowych w zasobach mieszkaniowych. Należności w lokalach socjalnych na koniec grudnia 2011 r. wyniosły 169.044 zł.

Poziom zaległości czynszowych w 2011 r., był wyższy o 39.080 zł w stosunku do 2010 r. Największą grupę zalegających stanowią najemcy lokali socjalnych, gdyż ich zaległości na koniec roku objętego informacją wzrosły o 37.108 zł w porównaniu do 2010 r.

W 2011 roku:

- zrealizowano 4 wyroki orzekające eksmisje do lokali socjalnych;
- dokonano 2 zamian mieszkań komunalnych,
- wpłynęło 17 wyroków sądowych o eksmisji,
- na koniec 2011 r. pozostały do realizacji 103 prawomocne wyroki sądowe 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) 325,
- w 2011 r. skierowano do zawarcia umów na lokale mieszkalne 12 rodzin,
- Ostrołęckie TBS Spółka z o.o. nie zawarło w 2011 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.

W strukturze organizacyjnej OTBS wyodrębniono dwa stanowiska ds. windykacji należności. Osoby zatrudnione 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. 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 wywiązała się z warunków ugody lub nie wyraziła zgody na podpisanie ugody, następowało rozwiązanie umowy najmu, a następnie przygotowywano dokumenty i skierowano sprawę do sądu o zapłatę i eksmisję. Po otrzymaniu wyroku z sądu sprawa kierowana była do komornika w celu egzekucji zasądzonych należności.

Pracownicy odpowiedzialni za windykację należności oferują pomoc najemcom w spłacie zadłużenia poprzez informowanie o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, możliwość zamiany mieszkania większego na mniejsze, a także możliwość spłaty zadłużenia w ratach, po zapoznaniu się z sytuacją materialną najemcy.

## **Rozdział VI *Zasady polityki czynszowej***

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki na lata 2008 – 2012 określił zasady polityki czynszowej. Przez cały 2011 r. obowiązywały stawki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne określone w Zarządzeniu Nr 381/08 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 23 grudnia 2008 r. Stawka bazowa czynszu wynosiła 1,78 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosił połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 0,97 zł/m<sup>2</sup>

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**

1. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych, innych niż socjalne, pokrywane są w całości z czynszu płaconego przez najemców. W 2011 r. wystąpiła strata na eksploatacji lokali najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych ( koszty były większe od przychodów) w wysokości - 19.861,63 zł. Obowiązujące stawki czynszu nie pokrywały już kosztów eksploatacji.
2. Koszty utrzymania lokali socjalnych są istotnie wyższe ( o 142.350,16 zł) od przychodów. Miasto Ostrołęka pobiera wszystkie przychody ( z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych) i pokrywa wszystkie wydatki.
3. W budynkach w lokalach użytkowych nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła w 2011 r. 6.304,29 zł. Nadwyżka ta została przeznaczona na sfinansowanie straty na eksploatacji lokali najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2011 r.
4. Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych są finansowane z dwóch źródeł:
  - funduszu remontowego którego stawka za 1 m<sup>2</sup> 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.
5. Remonty i modernizacje budynków socjalnych i innych stanowiących wyłączną własność miasta Ostrołęki są finansowane z budżetu miasta.
6. Inwestycje OTBS ( budownictwo czynszowe) są realizowane w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

## **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 2011 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), w większości przypadków połączone ze spłatą występującego zadłużenia są kontynuowane. W 2011 r. nie odnotowano takich przypadków.

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

Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie dysponuje 3 pomieszczeniami w budynkach socjalnych przy ul. Sienkiewicza z ogólną liczbą miejsc 15, w tym 10 dla mężczyzn i 5 dla kobiet. Ponadto kierowano bezdomnych do noclegowni zlokalizowanej przy ul. Przemysłowej 1, prowadzonej przez Zarząd Rejonowy PKPS gdzie jest 26 miejsc, z możliwością ich zwiększenia w okresie jesienno-zimowym. Taka ilość miejsc zabezpieczała w pełni potrzeby osób bezdomnych w 2011 r.

MOPR prowadzi też dwa mieszkania chronione przeznaczone dla pełnoletnich wychowanków opuszczających rodziny zastępcze i placówki opiekuńczo-wychowawcze. Jedno mieszkanie mieści się przy ul. Spokojnej 16 i dysponuje 5 miejscami dla pełnoletnich chłopców, drugie mieszkanie mieści się w budynku przy ul. Koszarowej 6 i dysponuje 4 miejscami dla pełnoletnich dziewcząt. Mieszkania są w pełni umeblowane i wyposażone.

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

W okresie objętym informacją w tym zakresie nie nastąpiły żadne zmiany.

## **Rozdział XI. Obowiązki wynajmującego i najemcy**

Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest jasne określenie obowiązków wynajmującego i najemcy. Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych precyzowała je bardzo szczegółowo dla zasobu wynajmowanego za czynsz regulowany. Obecnie prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy są wymienione w Kodeksie cywilnym, jednak w sposób ogólny. W związku z tym wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien określać zasady działania zarządcy oraz prawa i obowiązki najemcy, by w przypadku sporów rozstrzygnięcie następowało przede wszystkim o prawo do lokalu, jakim będzie Uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu, dopiero w skrajnych przypadkach przez sądy powszechne.

### **Obowiązki wynajmującego**

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

Do wynajmującego ( właściciela ) należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że lokatora obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
- 3) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym lokatora, a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji; wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji

elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej, z wyjątkiem sprzętu,

- b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

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

Lokatora obciąża naprawa i konserwacja:

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

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

## **Rozdział XII Podsumowanie i wnioski**

W Programie sformuowano 11 wniosków, których realizacja w 2011 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 socjalnych.*
- 2. Podjęcie działań celem uzyskania własności budynku przy ul. Sienkiewicza 54B (hotel pielęgniarek) i wykonanie prac adaptacyjno-remontowych.*
- 3. Intensywne poszukiwanie możliwości rozwiązania problemu pomieszczeń tymczasowych.*

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Ad 1. W 2011 r. nie prowadzono budowy nowych budynków socjalnych ale prowadzono prace projektowe dot. nadbudowy i modernizacji budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeskiej 18.

Ad 2. Stan prawny nieruchomości położonej w Ostrołęce przy ul. Sienkiewicza 54B nie jest uregulowany – toczy się postępowanie sądowe w tej sprawie.

Ad 3. Miasto użytkuje obecnie jedno pomieszczenie tymczasowe w budynku socjalnym. przy ul. Sienkiewicza 48. Działania w zakresie pozyskania większej ilości pomieszczeń tymczasowych będą kontynuowane.

**Wniosek 2:** *Przy realizacji nowych budynków należy, w możliwie szerokim zakresie, korzystać z dotacji z Funduszu Doplát i innych środków zewnętrznych ( o ile przepisy prawne będą dopuszczały taką możliwość).*



Dotychczasowa realizacja wniosku:

Środki z Funduszu Dopłat są pozyskiwane na poszczególne zadania inwestycyjne. Ostatnio Miasto Ostrołęka korzystało z dofinansowania na budowę budynku socjalnego przy ul. Koszarowej 6 w Ostrołęce – Wojciechowicach.

W miesiącu marcu 2012 r. Miasto Ostrołęka wystąpiło z wnioskiem o przyznanie dofinansowania, w wysokości 30% wartości kosztorysowej zadania, na nadbudowę budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeskiej 18.

**Wniosek 3: *Miasto powinno wspierać budownictwa czynszowe na wynajem, realizowane przez OTBS.***

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2011 r. OTBS kontynuował budowę budynków wielorodzinnych z mieszkaniami na wynajem na terenie przekazanym wcześniej aportem do spółki. Budynki „E” i „F” zostaną oddane do użytku i zasiedlone do końca III kwartału 2012 r.

**Wniosek 4: *Rozważyć, ze względu na wysokie koszty utrzymania, możliwość sprzedaży kolejnych budynków socjalnych, po wykwaterowaniu najemców, bez przeprowadzenia prac remontowych, tj. budynki: Warszawska 25, Kolejowa 51 ewentualnie Kolejowa 59 i Sienkiewicza 46 i 48 – środki ze sprzedaży przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe.***

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Budynki: Kolejowa 51 i Kolejowa 59 zostały przekazane do sprzedaży w drodze przetargu. Działania w tym zakresie prowadzi Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM. Są one planowane do sprzedaży do końca 2012 r.

Formalnie nie zostało zakończone wykwaterowanie najemców z budynku przy ulicy Warszawskiej 25. Po opuszczeniu mieszkania przez ostatniego najemcę budynek zostanie przygotowany do sprzedaży.

Budynki Sienkiewicza 46 i 48 są nadal eksploatowane jako budynki mieszkalne z lokalami socjalnymi. W każdym z tych budynków znajduje się po 20 lokali socjalnych.

**Wniosek 5: utrzymać na poziomie określonym w Programie nakłady na remonty budynków socjalnych, budynków w których Miasto jest właścicielem w 100 % i mieszkań najemców ( w zakresie wymiany okien i podłóg).**

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2011 r. na remonty budynków komunalnych przeznaczono w budżecie Miasta kwotę 273.800 zł., w ramach których wymieniono okna w budynkach socjalnych przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 - koszt 48.800 zł.

**Wniosek 6: Utrzymać sprzedaż mieszkań komunalnych z bonifikatami.**

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2011 r. nie uległy zmianie zasady sprzedaży mieszkań komunalnych. Obowiązuje Uchwała Nr 154/XXVI/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 10 stycznia 2008 r. r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony. Zasady udzielania bonifikat opisano szczegółowo powyżej.

W 2011 r. sprzedano kolejnych 17 mieszkań komunalnych. Zainteresowanie wykupem mieszkań jest większe niż zakładano w Programie.

**Wniosek 7: Przyjąć jako obowiązującą, zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta, poprzez ustalanie czynszu na odpowiednim poziomie.**

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Zgodnie z ustaleniami programu czynsze najmu mogą być podnoszone nie częściej niż raz w roku w takim zakresie aby ich wysokość pokrywała koszty eksploatacji lokali stanowiących zasób miasta ( bez kosztów niezależnych od wynajmującego). Dnia 23 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta Zarządzeniem Nr 381/ 08 w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i określenia czynszu najmu za najem lokali mieszkalnych dokonał ustalenia nowej stawki bazowej czynszu. Weszło ono w życie w kwietniu 2009 r. i obowiązywało przez okres objęty informacją ( przez cały rok 2011).

**Wniosek 8: *Kontynuować zamiany mieszkań między najemcami za spłatą zaległości czynszowych.***

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2011 r. nie dokonano ani jednej zamiany ze spłatą zadłużenia najemcy.

**Wniosek 9: *Czynsz z lokali użytkowych powinien być ustalany na poziomie rynkowym i przeznaczany w całości na finansowanie zasobów mieszkaniowych.***

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2011 r. obowiązywało Zarządzenie Nr 406/2003 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 13 grudnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych w budynkach komunalnych oraz ustalenia stawek czynszu najmu za te lokale, zmienione, w zakresie stawek czynszu najmu, Zarządzeniem Nr 389/08 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 31 grudnia 2008 r.

Dochody z lokali użytkowych są w całości przeznaczane na finansowanie zasobów mieszkaniowych.

**Wniosek 10: *Kontynuować podziały mieszkań o dużej powierzchni na mniejsze ( budynek I AWP 42).***

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Duże mieszkania zlokalizowane w budynku przy ul. I Armii Wojska Polskiego 42, nadające się do podziału, zostały wyodrębnione w latach wcześniejszych. Pozostały, w tym budynku, 3 duże mieszkania o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> ale są one zamieszkałe. Najemcy nie zgłaszają wniosków o podział tych mieszkań.

**Wniosek nr 11: *Wykonać prace modernizacyjno-remontowe w budynku I AWP 42, po wykwaterowaniu mieszkańców.***

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Podjęcie kompleksowego remontu tego zabytkowego budynku wymaga podjęcia szeregu działań organizacyjno-technicznych i uzgodnień. W 2008 r. opracowano ekspertyzę techniczną budynku która, potwierdziła konieczność wykonania następujących prac:

- wymiany stropów drewnianych,
- wymiany wszystkich instalacji,
- wymiany okien i drzwi balkonowych,
- przynajmniej częściową wymianę więźby dachowej,
- przebudowę wszystkich kominów.

Podjęcie remontu budynku, gdzie, w 53 mieszkaniach, zamieszkuje obecnie 170 osób, bez czasowego wykwaterowania właścicieli i najemców jest ( przy podanym powyżej przewidywanym zakresie prac) niemożliwe. Z tych powodów w 2011 r. Miasto nie podejmowało dalszych działań w tym zakresie.