

Ostrołęka 04.01.2012r.

ORM-RM.0003.47.2011

Sz. P.

Anna Szczubelek

Radna Miasta Ostrołęki

Odpowiadając na Pani interpelację z dnia 14 grudnia 2011 roku dotyczącą podjęcia działań w celu poprawy warunków lokalowych i mieszkalnych bloków socjalnych na ul. Padlewskiego 51/A, B, C w Ostrołęce, uprzejmie informuję, że:

W budynkach socjalnych przy ul. Padlewskiego w Ostrołęce wybudowanych w latach dziewięćdziesiątych XX wieku zlokalizowanych jest 66 lokali mieszkalnych – socjalnych, w tym:

- w budynku przy Padlewskiego 51 A - 16 lokali,
- w budynku przy Padlewskiego 51 B - 18 lokali,
- w budynku przy Padlewskiego 51 C - 32 lokale.

W budynkach tych zameldowane są na dzień 20 grudnia 2011 r. łącznie 223 osoby:

- budynek przy Padlewskiego 51A - 48 osób,
- budynek przy Padlewskiego 51B - 65 osób,
- budynek przy Padlewskiego 51C - 110 osób.

Lokale socjalne są zakwalifikowane do tej kategorii przez gminę, na podstawie art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z zm./ . Obecnie obowiązuje w tym zakresie Zarządzenie Nr 159/09 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 2 czerwca 2009 r. w sprawie zakwalifikowania części zasobu mieszkaniowego miasta na lokale socjalne.

Lokal socjalny – to wydzielony z gminnego zasobu mieszkaniowego lokal mieszkalny, który przysługuje osobom w trudnej sytuacji materialnej, i który może być lokalem o obniżonym standardzie. Lokal socjalny musi nadawać się do zamieszkania, a powierzchnia użytkowa na osobę nie może być mniejsza niż 5 m² (w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest to minimum 10 m²). Lokal socjalny wynajmuje się na czas określony. Pozostałe standardy w odniesieniu do lokali socjalnych precyzuje gmina w uchwale o zasadach wynajmowania lokali.

Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta określa Uchwała Nr 119/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r. W/w Uchwała określa w załączniku, między innymi, że: **„jako lokale socjalne wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez łazienki i w.c. w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji na tej samej posesji) ...”** Pełny tekst jest dostępny na stronie internetowej miasta.

Lokale socjalne przy ul. Padlewskiego wyposażone są w instalacje: zimnej wody, kanalizacji, elektryczną, miejscowe ogrzewanie (piece kaflowe i kuchnie węglowe

„westfalki”) a w budynku „C” kuchnie kafłowe z węzownicami i rozprowadzeniem ciepłej wody do grzejników, bojler na ciepłą wodę użytkową oraz ogrzewane z kuchni węglowej. Nadmienić należy, że budynki zostały wybudowane zgodnie z normami obowiązującymi w okresie ich powstawania.

W związku z przeznaczeniem lokali socjalnych dla osób najbiedniejszych oraz możliwością przeznaczenia na lokale socjalne mieszkań o obniżonym standardzie ustawodawca zobowiązał gminy do ustalenia stawki bazowej czynszu najmu w lokalach socjalnych w wysokości nieprzekraczającej połowy stawki bazowej czynszu najmu w lokalach pełnowartościowych.

Obowiązująca bazowa stawka czynszu najmu za lokale socjalne, zgodnie z Zarządzeniem Nr 381/08 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 23 grudnia 2008 r., wynosi 0,97 zł/m² lokalu miesięcznie (stanowi to 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w lokalach pełnowartościowych). Przypis miesięczny ze wszystkich mieszkań położonych w trzech budynkach socjalnych położonych przy ul. Padlewskiego wynosi 6.105 zł., co daje **średni czynsz za mieszkanie w wysokości zaledwie 92 zł.** Do najemcy należy także regulowanie opłat eksploatacyjnych. Mimo tak niskich opłat, zaległości najemców mieszkań socjalnych położonych w tych budynkach wynoszą łącznie, na koniec listopada 2011 r., aż **93.903,83 zł.** Dla porównania na koniec października 2011 r. zaległości czynszowe i z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosiły 85.473 zł. czyli w ciągu zaledwie jednego miesiąca nastąpił wzrost aż o **18.430 zł.** Biorąc pod uwagę dwa fakty: pierwszy – Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie pomaga w uzasadnionych przypadkach w spłacie czynszów, drugi – należności nieściągalne po wystawieniu protokołu nieściągalności przez komornika pokrywa Miasto Ostrołęka, należy stwierdzić, że wielu najemców tych budynków posiada wieloletnie zaległości w opłatach za czynsz i eksploatację.

Ad. 1

W ostatnich 3 latach wykonano następujące remonty:

Budynek Padlewskiego 51 A (wyposażony w piece i kuchnie):

- malowanie klatki schodowej w 2009 r.,
- uzupełnienie okładzin lastryko na biegach schodowych w 2009 r.,
- wymiana drzwi wejściowych do budynku i drzwi na poddasze w 2009 r.,
- montaż nowych skrzynek listowych w 2009 r.,
- wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku w celu odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w 2010 r.,
- likwidacja istniejącego i nieczynnego szamba bezodpływowego w 2011 r. (szambo dla 3 budynków).

Budynek Padlewskiego 51 B (wyposażony w piece i kuchnie):

- malowanie klatki schodowej i korytarzy w 2008 r.,
- naprawa i uzupełnienie rynien i rur spustowych w 2009,
- uszczelnienie pokrycia dachowego w 2009 r.,
- wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku w celu odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w 2010 r.

Budynek Padlewskiego 51 C (wyposażony w grzejniki zasilanie z kuchni):

- malowanie klatki schodowej w 2007 r.,
- naprawa i uzupełnienie rynien i rur spustowych w 2009 r.,
- odbudowa zniszczonej izolacji termicznej na stropie poddasza nad mieszkaniami w 2009 r.,
- uszczelnienie obróbek kalenicy pokrycia dachu i przy kominach w 2009 r.,
- wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku, w celu odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w 2010 r.

Ponadto w każdym roku, przed sezonem zimowym, w powyższych budynkach wykonywane jest szklenie wszystkich okienek w korytarzach i piwnicach lokatorskich.

Oprócz remontów wykonanych na częściach wspólnych budynków, wykazanych powyżej, w 2010 roku wykonano remonty w 16 lokalach mieszkalnych, w tym: wymiany kuchni, bojlerów i urządzeń sanitarnych na łączną kwotę - **39.520 zł**. Do końca listopada 2011 roku wykonano remont wraz z wymianą urządzeń w 12 lokalach na łączną kwotę **25.077,32 zł**. (wykaz w załączeniu).

Wszystkie koszty prac remontowych, zarówno w częściach wspólnych budynków (dach, ściany zewnętrzne, klatki schodowe, korytarze, piwnice) jak i w mieszkaniach najemców ponosi Miasto Ostrołęka ze środków na remonty budynków komunalnych.

Trudno, więc zgodzić się z opinią, że zarówno Miasto Ostrołęka jak i zarządca – Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. nie wykazują zainteresowania stanem technicznym budynków i instalacji wewnętrznych.

W każdym roku dokonywane są przeglądy techniczne budynków, na podstawie których określone są potrzeby remontowe. Wyniki oględzin i wnioski są zapisywane w protokołach. Ilość i rodzaj wykonanych remontów uzależniona jest od możliwości finansowych Miasta Ostrołęki. Przeglądy „kominiarskie” – drożności kanałów dymowych i wentylacyjnych wraz z ich czyszczeniem w niezbędnym zakresie i stanu instalacji elektrycznej są wykonywane z częstotliwością określoną przepisami. Przeglądy okresowe są wykonywane i udokumentowane. Mieszkańcy mają też możliwość zgłaszania nieprawidłowości i ewentualnych zagrożeń administratorce OTBS, która wizytuje budynki kilka razy w tygodniu.

Problem stanowią:

1. Krótki okres użytkowania bojlerów ciepłej wody. Ich „żywołność” wynosi najczęściej 4-5 lat. Wymiany tych urządzeń dokonywane są w przynajmniej kilku mieszkaniach rocznie. Doraźne naprawy (np. spawanie) są nieuzasadnione, bowiem przedłużają okres użytkowania urządzenia tylko o kilka tygodni.
2. Stosowane piecyki typu „koza” zamiast pieców kaflowych, miały stanowić, zgodnie z projektami budynków podstawowe źródło ciepła. Posiadają one, zbyt małą moc grzewczą w stosunku do potrzeb, a także mają małą możliwość akumulowania ciepła. Nadmienić należy, że gruntowna naprawa pieców kaflowych lub odbudowa pieców rozebranych przez samych najemców, bez zgody OTBS jest kłopotliwa i kosztowna. Brak jest również w Ostrołęce i okolicach osób wykonujących zawód zduna czyli posiadających umiejętności budowy lub remontu pieców kaflowych. W Ostrołęce i okolicach nie ma też punktów handlowych prowadzących sprzedaż kafli i innych akcesoriów niezbędnych do budowy i remontu pieców kaflowych. Są one sprowadzane z innych województw.

W związku z tym zobowiązano administratora budynków – Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. do rozpatrzenia, możliwości zakupu:

1. Bojlerów ciepłej wody o zwiększonej grubości ścianek (grubsza blacha), aby wydłużyć okres ich użytkowania,
2. Pieców grzewczych o większej mocy umożliwiających akumulację ciepła.

Ad. 2

Odnosząc się do propozycji zapewnienia centralnego ogrzewania mieszkań położonych w tych budynkach, trzeba zwrócić uwagę na następujące fakty:

- a) ustawodawca nie nałożył na gminy obowiązku zabezpieczenia w mieszkaniach socjalnych takich samych warunków techniczno - eksploatacyjnych jak w mieszkaniach pełnowartościowych,

- b) na terenie prawobrzeżnej części Ostrołęki brak jest sieci ciepłowniczej, konieczna więc byłaby budowa kotłowni,
- c) biorąc pod uwagę wieloletnie, trudne doświadczenia z płatnościami czynszów za lokale socjalne, można przypuszczać, że Miasto Ostrołęka byłoby zmuszone ponosić kolejne, duże koszty eksploatacyjne za ogrzewanie tych budynków. Ostatecznie spadłyby one tak naprawdę na wszystkich mieszkańców Ostrołęki – podatników. Koszty budowy kotłowni i założenia sieci grzewczej w budynkach trudno precyzyjnie oszacować, ale stanowiłyby one kwotę ok. 2-3 mln zł.,
- d) zawilgocenie niektórych pomieszczeń wynika z kilku przyczyn, takich jak:
 - niedogrzewanie pomieszczeń,
 - stosowanie mniej wydajnych urządzeń grzewczych niż przewidziane w projektach,
 - niewłaściwa wentylacja pomieszczeń (brak wietrzenia).

Poprawę sytuacji może przynieść termomodernizacja budynków obejmująca np. wymianę zewnętrznych okien i drzwi jak również docieplenie ścian zewnętrznych. Działania takie zostały podjęte. Docieplono ściany zewnętrzne najstarszego budynku - „A”. Działania w tym zakresie będą kontynuowane w miarę możliwości finansowych Miasta Ostrołęki.

Należy nadmienić, iż dodatkowym problemem z jakim się spotykamy są przejawy niezrozumiałego wandalizmu. Niszczenie części wspólnych budynków jest nagminne. Najbardziej rzucającym się w oczy przykładem, widocznym po przyjeździe na to osiedle, jest dewastacja ocieplenia budynku Padlewskiego 51A. Zniszczenia były naprawiane, ale pojawiają się kolejne. Zdarza się, że kilka dni po remoncie klatek schodowych ściany były pomalowane w takim zakresie, że uzasadniony byłby kolejny remont, a wymienione okna PCV były przypalone papierosami. Mamy świadomość, że są to działania nielicznych jednostek, ale problem strat i uciążliwości pozostaje.

Ad. 3

Na terenie osiedla jest zainstalowanych dziewięć urządzeń zabawowych dla dzieci oraz stół do gry w ping-ponga. W większości urządzenia były zainstalowane jako nowe, tylko jedno urządzenie było używane przed zainstalowaniem, ale było w dobrym stanie technicznym. Przeprowadzona kontrola potwierdziła, że urządzenia są sprawne technicznie i nadają się do bezpiecznego użytkowania. Teren jest wydzielony i widoczny z okien mieszkań dwóch budynków.

Ad.4

W wyniku zmiany przepisów i na podstawie uchwały podjętej przez Radę Miasta Ostrołęki w dniu 24 listopada 2011 r. w sprawie utworzenia Zespołu Placówek Wsparcia Dziennego w Ostrołęce, świetlica przy ul. Padlewskiego 51A od 1 stycznia 2012 r. funkcjonuje w ramach nowej jednostki. W związku z powyższym kierownik nowego podmiotu będzie ustalał priorytety w funkcjonowaniu wszystkich sześciu „świetlic”.

Zgadzam się, że istnieje potrzeba zabezpieczenia dostępu do internetu świetlicy przy ul. Padlewskiego. Starania w tym zakresie podejmie w najbliższym czasie Kierownik Zespołu Placówek Wsparcia Dziennego w Ostrołęce.

Miasto przekaże również ze swoich zasobów używany sprzęt komputerowy na potrzeby ww. świetlicy.

Ad. 5

Prawdopodobnie będzie istniała możliwość przeznaczenia nieużytkowanej obecnie części poddasza budynku Padlewskiego na powiększenie świetlicy, po opracowaniu projektu technicznego adaptacji części poddasza na cele użytkowe i uzyskaniu niezbędnych uzgodnień np. w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

Ad. 6

Odnosnie zaopatrzenia mieszkańców w węgiel uprzejmie informuję, że od wielu lat nie ma „przydziałów” na węgiel, jest on dostępny dla każdego. Osoby niezamożne będące w trudnej sytuacji życiowej, mają prawo wystąpienia do Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ostrołęce o sfinansowanie zakupu opału i często korzystają z tej możliwości.

Pomoc w formie zasiłku celowego na zakup opału jest przyznawana na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

Prawo do świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej określają artykuły 7 i 8 ustawy o pomocy społecznej zgodnie, z którymi przysługuje ono:

- **osobie samotnie gospodarującej, której dochód nie przekracza kwoty 477 zł.,**
- **rodzinie, w której dochód na osobę nie przekracza kwoty 351 zł.**

Ww. kwoty kryteriów dochodowych zostały określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 lipca 2009r. w sprawie zweryfikowanych kryteriów dochodowych oraz kwot świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej.

Poza spełnianiem kryterium dochodowego, do przyznania pomocy konieczne jest wystąpienie, co najmniej jednej z okoliczności wymienionych w art. 7 pkt. 2-15 ustawy o pomocy społecznej.

Do chwili obecnej pomoc na zakup opału otrzymało 61 rodzin (w tym 3 rodziny mają przyznany dodatek mieszkaniowy). Zasiłki zostały przyznane w II turach. W pierwszej transzy rodziny otrzymały pomoc na zakup 1 tony opału. Gospodarstwa jednoosobowe otrzymały pomoc na 1/2 tony opału. Rodziny, których łączny dochód przekraczał wysokość kryterium dochodowego, otrzymały pomoc na zakup 1/2 tony opału.

Ad. 7

Odnosnie instalacji elektrycznej w piwnicach i korytarzach piwnicznych - instalacja ta została odłączona. Funkcjonuje tylko oświetlenie klatki schodowej. Przyczyną było nadmierne zużycie energii elektrycznej, tj. ok. 11.000 kWh (zużywane miesięcznie do oświetlenia 1 klatki schodowej). Za energię elektryczną do oświetlenia klatki schodowej mieszkańcy nie płacą, jednak część mieszkańców korzystała z tej energii do ogrzewania mieszkań i przygotowywania posiłków.

W I kwartale 2012 r. zostanie wykonana w korytarzach piwnicznych budynku „C” instalacja elektryczna 24V, co uniemożliwi nielegalny pobór energii.

Ad. 8

Kuchnia węglowa jest sprawna. Bojler z perforacją, uszczelniony prowizorycznie przez najemcę. Drzwi do mieszkania zostały uszkodzone mechanicznie. Najemca posiada, na koniec listopada br., zadłużenie w wysokości 1.258,94 zł. Ustalono, że bojler i drzwi wejściowe zostaną wymienione na koszt Miasta po spłaceniu przez najemcę zaległości w opłatach czynszowych i eksploatacyjnych.

Ad. 9

Wymiana dziurawego bojlera w mieszkaniu nr 13 w budynku przy ul. Padlewskiego 51A nr 13 zostanie wykonana w najbliższym czasie.

Ad. 10

Budynek nie posiada instalacji gazowej. Najemca może zwrócić się w określonych przypadkach do zarządcy budynków – Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. o wyrażenie zgody na zakup i zainstalowanie kuchenki gazowej tzw. bezprzewodowej.

Ad. 11

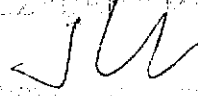
Lokal został zasiedlony 23 listopada 2010 r., po gruntowym remoncie, obejmującym naprawę tynków, malowanie ścian i sufitów, wymianę wszystkich drzwi z ościeżnicami, ułożenie nowej wykładziny podłogowej, wymianę wszystkich urządzeń sanitarnych – wanny, umywalki, miski ustępowej, zlewozmywaka z szafką oraz wszystkich baterii.

W pokoju zainstalowano nowy piecyk grzewczy typu „koza”. Najemca został poinformowany o wymogach bezpieczeństwa w zakresie korzystania z zainstalowanych urządzeń grzewczych. Zatrucie czadem prawdopodobnie mogło być spowodowane uszkodzeniem mechanicznym uszczelnienia wlotu rury odprowadzającej spaliny z pieca do komina. Najemca, jak stwierdzono w czasie wizji lokalnej, nie używa kuchni węglowej do przygotowywania posiłków, a korzysta z gazu butlowego i kuchenki gazowej dwupalnikowej.

Dziękuję Pani Radnej za zainteresowanie problemami związanymi z eksploatacją budynków socjalnych przy ul. Padlewskiego w Ostrołęce. Mimo licznych trudności (duże zaległości czynszowe najemców, ciągła dewastacja, niezwykle trudna do opanowania itp.) będziemy kontynuować, w kolejnych latach, działania zmierzające do stopniowej poprawy warunków zamieszkiwania w tych budynkach, w miarę możliwości finansowych Miasta Ostrołęki.

2 powariano

PREZYSTAWIENIE



PREZYSTAWIENIE

WYKAZ WYKONANYCH REMONTÓW W BUDYNKACH SOCJALNYCH NR 51a, 51B, 51C PRZY UL PADLEWSKIEGO

Lp	Lokalizacja budynku	Zakres rzeczowy remontów	Wykonanie	
			Netto	Brutto
1	Padlewskiego 51A m 10	wymiana bojlera (podgrzewacza ciepłej wody) 80l z podłączeniem	774,82	836,81
2	Padlewskiego 51C m 21	wymiana kuchni węglowej z wkładem grzewczym	2 117,81	2 287,23
3	Padlewskiego 51B m 18	wymiana kuchni z wkładem grzewczym, wymiana baterii wannowej i zlewozmywakowej, syfonu wannowego, miski ustępowej, deski sedesowej, spłuczki, zaworu odcinającego spłuczkę, sprawdzenie instalacji elektrycznej z wymianą gniazd i wyłączników elektrycznych	2 913,80	3 146,90
4	Padlewskiego 51 C m 3	wymiana ościeżnicy i drzwi wejściowych powleczonych blachą stalową, dostarczenie i montaż drzwi piwnicznych wraz z uzupełnieniem muru i obrobieniem tynkiem i pomalowaniem	2 100,00	2 268,00
5	Padlewskiego 51 B m 1	Montaż kuchni węglowej z wkładem grzewczym	1 792,32	1 935,71
		Malowanie lokalu oszklenie drzwi pokojowych, montaż nowych drzwi łazienkowych, wymiana zlewozmywaka, miski ustępowej i spłuczki, montaż nowego piecyka grzejnego, wymiana uszkodzonych gniazd elektrycznych	4 579,81	4 946,19
6	Padlewskiego 51 B m 7	Wymiana skrzydła drzwiowego obitego blachą stalową	500,17	540,18
7	Padlewskiego 51 A m 3	dostarczenie i wymiana drzwi piwnicznych z osadzeniem i uzupełnieniem muru	300,00	324,00
		wykonanie nowej instalacji wodnej dla zasilenia kuchni i łazienki, montaż nowych baterii i zaworów montażnowej wanny, miski ustępowej, spłuczki, zlewozmywaka i umywalki, sprawdzenie instalacji elektrycznej z wymianą osprzętu	2 913,88	3 146,99
		wymiana wykładziny podłogowej, wymiana dwóch skrzydeł drzwiowych wewnętrzlokalowych, uzupełnienie posadzek z terrakoty, wymiana drzwi wejściowych wraz z ościeżnicą, szpachlowanie i malowanie farbami emulsyjnymi i olejnymi, wymiana rury dymowej	5 300,00	5 724,00
8	Padlewskiego 51 A m 13	wymiana kuchni węglowej z wkładem grzewczym	1 937,88	2 092,91
9	Padlewskiego 51 A m 5	Wymiana ościeżnicy i drzwi zewnętrznych obitych blachą stalową z obrobieniem i malowaniem ościeży	680,00	734,40

WYKAZ WYKONANYCH REMONTÓW W BUDYNKACH SOCJALNYCH NR 51a, 51B, 51C PRZY UL PADLEWSKIEGO

10	Padlewskiego 51 A i B	Uszczelnienie pokrycia dachowego przy konstrukcjach ław kominiarskich uszczelnienie kalenicy uszczelką z uzupełnieniem pianką poliuretanową na całej długości kalenicy oraz dostarczenie i montaż drzwi piwnicznych 1 szt	2 050,00	2 214,00
11	Padlewskiego 51 B m 4	Wymiana bojlera podgrzewacza ciepłej wody 80 l z podłączeniem	728,79	787,09
12	Padlewskiego 51 B m 7	Wymiana miski ustępowej i spłuczki	306,34	330,85
RAZEM			23 189,19	25 044,32

Ostrołęka, dn. 24.12.2011.

Sporych:

**OSTROŁECKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.**
07-410 Ostrołęka, ul. Berka Joselewicza 1
NIP 765-15-69-825
tel. (0-29) 765-05-00, fax 765-06-04

Kierownik
Wydziału Inwestycji i Remontów
Inspektor Nadzoru Inwestycyjnego

Jerzy Przestrzelski
Upr. budowlane Nr 658/87/Os