

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 2010**

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 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 wypływających z analizy realizacji zadań określonych w Programie.

Poniżej przedstawiam zmiany danych i przewidywanych wskaźników zawartych w Programie:

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

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

- 517 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 34 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. Zakładana wielkość sprzedaży zostanie przekroczona.

Wzrosła ze 179 do 204 liczba lokali socjalnych. W 2010 r. oddano do użytku, po adaptacji remoncie, budynek socjalny o 24 mieszkaniach i powierzchni użytkowej mieszkań 697,70 m² przy ul. Sienkiewicza 54B w Ostrołęce. Koszt prac adaptacyjno-remontowych wyniósł 2.514.096,52 zł.

Wyposażenie budynków i lokali w instalacje w 2010 r. nie uległo zmianie. Oddany budynek przy ul. Sienkiewicza 54B jest wyposażony we wszystkie media oprócz gazu.

Opracowywany został projekt techniczny nadbudowy, o dwie kondygnacje, budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeskiej 18, co pozwoli na uzyskanie kolejnych 14 mieszkań. Ekspertyza budowlana potwierdziła możliwości w tym zakresie. Zakres prac, oprócz nadbudowy obejmowałby także poprawienie izolacyjności cieplnej budynku poprzez wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenie obiektu, zmianą sposobu ogrzewania z elektrycznego / piece akumulacyjne/ na centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, poprawienie wentylacji budynku i zagospodarowanie terenu. W miesiącu wrześniu 2011 r. Miasto Ostrołęka wystąpi z wnioskiem o dofinansowanie 30% kosztów zadania z Funduszu Dopłat. Uzyskanie dofinansowania umożliwi rozpoczęcie robot.

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

W 2010 r. zostało realizowanych 6 wyroków o eksmisji do lokali socjalnych. Wpłynęło 7 nowych wyroków orzekających eksmisję. Na koniec 2010 r. pozostawało jeszcze, do

realizacji, 91 prawomocnych wyroków 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 2010 wynosiła 642. W 2010 r. przydzielono 31 mieszkań osobom znajdującym się na liście przydziału / wt ym 24 w budynku przy ul. Sienkiewicza 54B/.

W 2010 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 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 2010 r. prywatną własność stanowiły 1427 mieszkań.

W zakresie budownictwa czynszowego na wynajem w 2010 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.:

- opracowało dokumentację techniczną zamienną na dwa budynki mieszkaniowe wielorodzinne „E” i „F”. Koszt opracowania wyniósł 18.562 zł. Do końca 2010 r. Spółka poniosła koszty związane z przygotowaniem inwestycji w wysokości 382.752,37 zł.
- w miesiącu kwietniu 2010 r. Spółka otrzymała z Banku Gospodarstwa Krajowego promesę udzielenia kredytu dla obu budynków, na podstawie której rozpoczęła postępowanie na wybór wykonawcy. W lipcu 2010 r. zostały podpisane umowy na budowę budynków z wykonawcą wybranym w trybie przetargu nieograniczonego. Koszt robót budowlanych przedmiotowych budynków wynosi: budynek „E”

4.223.650 zł.; budynek „F” 4.207.600 zł. Na tej podstawie, także w miesiącu lipcu 2010 r. Spółka złożyła w banku dwa wnioski o udzielenie kredytu.

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 2010 r., na poziomie od 0,20 do 2,00 zł/m². Na techniczne utrzymanie budynków w czynszu, w tym samym okresie, ustalona była stawka 0,65 zł/m². Różnice pomiędzy ustalonymi stawkami były pokrywane z różnicy pomiędzy czynszem a zaliczkami na koszty wspólne. Uchwalone zaliczki oraz środki zgromadzone wcześniej na funduszach remontowych nie zapewniały pełnego finansowania zadań remontowych przyjętych przez wspólnoty do realizacji. Dlatego wiele wspólnot podjęło decyzję o uzupełnieniu środków własnych kredytami.

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

- termomodernizacja jednego budynku;
- montaż zaworów podpionowych w jednym budynku;
- remonty klatek schodowych w ośmiu budynkach;
- docieplenie stopodachów w dwóch budynkach;
- wymiana pokrycia dachowego na jednym budynku;

oraz inne roboty remontowe, typu: wymiana drzwi wejściowych, zakup i montaż skrzynek listowych, naprawa gzymsów i rynien, montaż okienek piwnicznych, remonty krawędzi dachów, malowanie korytarzy piwnicznych itp.

Do sfinansowania zadań remontowych przyjętych przez właścicieli trzy wspólnoty skorzystały z kredytu komercyjnego, tzw. inwestorskiego „Nasz remont”, zaciągniętego

w banku PKO S.A. Łączna wartość kredytów w 2010 r. wyniosła 144.000 zł.

Ogółem środki wydatkowane na remonty w 2010 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyniosły 1.121.900 zł. Były one wyższe od środków wydatkowanych w latach poprzednich, bowiem wiele wspólnot w latach ubiegłych zaciągało kredyty na sfinansowanie kapitałochłonnych robót termo modernizacyjnych.

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

W 2010 r. Miasto Ostrołęka przeznaczyło na finansowanie remontów kwotę 275.552 zł. było to środki o 29% niższe w stosunku do roku poprzedniego, ale wyższe niż w roku 2008. Zapewniły one sfinansowanie poniższych robót:

- opracowanie opinii technicznej dotyczącej ustalenia przyczyn wypływu wody spod posadzek w podpiwniczeniu budynku socjalnego wielorodzinnego przy ul. Żeromskiego 29B;
- ocieplenie części elewacji budynku przy ul. Żeromskiego 31 / mieszkania najemców/ i pomalowanie elewacji drewnianej drewnochronem;
- remonty mieszkań socjalnych w niezbędnym zakresie;
- dofinansowanie wymiany okien w mieszkaniach najemców

Zabezpieczono ponadto środki finansowe na ocieplenie ścian zewnętrznych z tynkiem cienkowieńcowym strukturalnym oraz wymianę okien w budynku przy ul. Kościuszki 24/26 / ściana frontowa/ w 2011 r.

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 2010 r. przedstawiały się następująco:

Lp.	Rodzaj budynku.	koszty poniesione w	Przychody uzyskane	różnica
-----	-----------------	---------------------	--------------------	---------

		2010 r.	w 2010 r.	
1.	Budynki wspólnot mieszkaniowych			
	- koszty eksploatacji	766.926,52		
	- koszty sądowe i komornicze	15.070,98		
	RAZEM	781.997,50	779.756,23	- 2.241,27

Strata powstała na eksploatacji lokali najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych w wysokości 2.241,27 zł. została pokryta w całości dochodem z lokali użytkowych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Na koniec 2010 r. dochód ten wyniósł 15.141,67 zł.

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 powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosi połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 0,97 zł/m powierzchni użytkowej lokalu.

Koszty i przychody budynków stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki / cztery budynki w których nie powstały dotychczas wspólnoty mieszkaniowe i budynki socjalne oraz lokale użytkowe / w 2010 r. kształtowały się następująco:

Lp.	Rodzaj budynku	Koszty poniesione w 2010 r.	Przychody 2010 r.	Różnica
1.	Budynki komunalne			
	- z tytułu eksploatacji	21.491,85	26.532,84	
	- opłaty za korzystanie z mediów	55.221,52	51.402,35	
	- koszty sądowe i komornicze	0	-	
	Razem	76.713,37	77.935,19	+ 1.221,82
2.	Budynki socjalne			
	- z tytułu eksploatacji	134.001,35	57.647,07	
	- opłaty za korzystanie z mediów	196.658,29	155.373,09	
	- koszty sądowe i komornicze	14.094,74	-	
	Razem	344.754,38	213.020,16	- 131.734,22
3.	Budynki użytkowe			
	- z tytułu eksploatacji	26.746,02	42.850,39	

- za korzystanie z mediów	31.428,96	30.466,26	
- koszty sądowe i komornicze	-	-	
Razem	58.174,98	73.316,65	+ 15.141,67
OGÓŁEM	479.642,73	364.272,00	- 115.370,73

Powstała strata na eksploatacji lokali socjalnych wynika z tego, że czynsz jaki płać najemcy tych lokali nie pokrywa w całości kosztów eksploatacji budynków socjalnych. Rozwiązano wcześniej istniejący problem wynikający z braku podłączenia budynków socjalnych przy ul. Padlewskiego do sieci kanalizacji sanitarnej / koszt wywozu szamba wynosiły blisko 30% poniesionych kosztów/.

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 2010 r. na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasto wydatkowało 489.481 zł.

Zaległości czynszowe najemców mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na koniec grudnia 2010 r. wynosiły 334.093,09 zł. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

	2010	w tym w lokalach użytkowych
powyżej 12 miesięcy	149.356,58	---
od 6 do 12 miesięcy	56.753,68	---
od 3 do 6 miesięcy	49.657,16	---
do 3 miesięcy	78.325,67	13.716,49
RAZEM	334.093,09	13.716,49

Zaległości lokali mieszkalnych stanowiły 95,9% ogółu zaległości, a pozostałe 4,1% są to zaległości w lokalach użytkowych.

Zaległości najemców w zasobie którego Miasto jest 100% właścicielem na koniec grudnia 2010 r. wyniosły 144.291,94 zł. Strukturę czasową należności przedstawia poniższe zestawienie:

	2010	w tym lokale socjalne
powyżej 12 miesięcy	113.271,88	109.350,03
od 6 do 12 miesięcy	9.501,30	9.501,30
od 3 do 6 miesięcy	5.912,21	5.912,21
do 3 miesięcy	15.606,55	7.172,82
RAZEM	144.291,94	131.936,36

Poziom zaległości czynszowych w 2010 r., był wyższy o 23.878,94 tyś. zł. w stosunku do 2009 r. Największą grupę zalegających stanowią najemcy lokali socjalnych, gdyż ich zaległości na koniec roku objętego informacją wzrosły o 27.332 tyś. zł. w porównaniu do 2009 r.

W 2010 roku:

- zrealizowało 6 wyroków o eksmisji do lokali socjalnych;
- dokonano 2 zamian bez spłaty zadłużenia czynszowego;
- wpłynęło 7 wyroków sądowych o eksmisji;
- na koniec 2010 r. pozostało do realizacji 91 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisji z przyznanym prawem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego;
- liczba lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej na koniec 2010 r. wynosiła 642;
- w 2010 r. skierowano do zawarcia umów na lokale mieszkalne 31 rodzin znajdujących się na liście przydziału mieszkań, w tym 22 w oddanym do użytku budynku przy ul. Sienkiewicza 54B / dwóch najemców uzyskało lokale w tym budynku poprzez zamiany z innych mieszkań socjalnych/ .
- Ostrołęckie TBS sp. z o.o. nie zawarło w 2010 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 wywiązuje się z warunków ugody lub nie wyraziła zgody na podpisanie ugody, następuje rozwiązanie umowy najmu, po czym dokumenty są przygotowywane do skierowanie sprawy do sądu o zapłatę i eksmisję. Po otrzymaniu wyroku z sądu sprawa kierowana jest 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. Od kwietnia 2009 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/m² powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosił połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 0,97 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową zostały szczegółowo opisane w Programie .

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

Rozdział VII / *Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego miasta* /

1. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych, innych niż socjalne, pokrywane są w całości z czynszu płaconego przez najemców. W 2010 r. wystąpiła strata na eksploatacji lokali najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych / koszty były większe od przychodów/ w wysokości - 2.241,27 zł. Obowiązujące stawki czynszu nie pokrywały już kosztów eksploatacji.
2. Koszty utrzymania lokali socjalnych są istotnie wyższe / o 131.734,22 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 2010 r. + 15.141,67 zł. Nadwyżka ta została przeznaczona na:
 - sfinansowanie straty na eksploatacji lokali najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2010 r. – 2.241,27 zł.,
 - sfinansowanie wymiany okien w lokalu użytkowym zlokalizowanych w budynku przy ul. Kilińskiego 2B;
 - demontaż i wykonanie nowej instalacji elektrycznej wewnętrznej w lokalu użytkowym / ELMIX/ w budynku przy ul. Kilińskiego 2A
4. Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych są finansowane z dwóch źródeł:
 - funduszu remontowego którego stawka za 1 m² p.u. lokalu miesięcznie jest uchwalana corocznie przez wspólnotę,
 - wspólnoty / chcąc przyspieszyć wykonanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych/ decydują się na zaciągnięcie kredytu bankowego. Spłata następuje z gromadzonego funduszu remontowego.
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 przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu 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 2010 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 2010 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 15 dla kobiet. Ponadto kierowano bezdomnych do noclegowni zlokalizowanej przy ul. Przemysłowej 1, prowadzonej przez zarząd rejonowy PKPS gdzie jest 28 miejsc. Taka ilość miejsc zabezpieczała w pełni potrzeby osób bezdomnych w 2010 r.

MOPR prowadzi też dwa mieszkania chronione przeznaczone dla pełnoletnich wychowanków opuszczających rodziny zastępcze i placówki oświatowo-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 rozstrzyganie następowało przede wszystkim o prawo do lokalu, jakim będzie Uchwała Rady Gminy 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.

Obowiązki najemcy

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 2010 r. mogła być, z natury rzeczy, tylko częściowa:

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 2010 r. nie prowadzono budowy nowych budynków socjalnych

Ad 2. W 2010 r. wykonano adaptację budynku Sienkiewicza 54B na lokale socjalne. Po uzyskaniu zgody na odstępstwo w zakresie zachowania minimalnej powierzchni pokoju

/ 16 m2/ dokończono opracowanie dokumentacji technicznej na adaptację budynku. Wybrany w trybie przetargu wykonawca rozpoczął roboty budowlane 20 maja 2010 r., a decyzja o pozwoleniu na użytkowanie została wydana 5 listopada 2010 r. W grudniu 2010 r. budynek został zasiedlony. Całkowita powierzchnia mieszkań wynosi 697,70 m2, a liczba lokali 24. Są to mieszkania o powierzchni od 20,90 do 44,60 m2 i jedno mieszkanie o powierzchni 64,80 m2.

Dodatkowo informuję, że opracowana została dokumentacja techniczna na nadbudowę, o 2 kondygnacje, budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeskiej 18. Zadanie to nie było zapisane w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2008 – 2012. Efektem będzie kolejnych 14 mieszkań socjalnych. Oprócz nadbudowy planuje się wykonanie instalacji c.o. z sieci miejskiej / dotychczas budynek ogrzewany jest piecami elektrycznymi, akumulacyjnymi/, poprawienie izolacyjności cieplnej budynku poprzez docieplenie ścian i wymianę stolarki, poprawienie wentylacji budynku, zagospodarowanie terenu. We wrześniu 2011 r. zostanie złożony wniosek o dofinansowanie w wysokości 30% wartości kosztorysowej zadania, z Funduszu Dopłat.

Ad 3. Istnieje możliwość wykorzystania części pomieszczeń kondygnacji „0” w budynku socjalnym położonym przy ul. Sienkiewicza 54 B na lokale tymczasowe.

Wniosek 2: *Przy realizacji nowych budynków należy, w możliwie szerokim zakresie, korzystać z dotacji z Funduszu Dopłat 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 wrześniu 2011 r. Miasto Ostrołęka wystąpi z wnioskiem o przyznanie dofinansowania, w wysokości 30% wartości kosztorysowej zadania, na nadbudowę i modernizację budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeskiej 18.

Wniosek 3: *Miasto powinno wspierać budownictwa czynszowe na wynajem, realizowane przez OTBS, Dotychczasowa realizacja wniosku:*

W 2010 r. OTBS kontynuował budowę budynków wielorodzinnych z mieszkaniami na wynajem na terenie przekazanym wcześniej aportem do spółki.

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 całkowicie opróżnione z lokatorów i przekazane do sprzedaży w drodze przetargu. Działania w tym zakresie prowadzi Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM. Są one planowane do sprzedaży w latach: 2011-2012.

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 2010 r. na remonty budynków komunalnych przeznaczono w budżecie Miasta kwotę 275.552 zł.

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2010 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 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.

W 2010 r. sprzedano kolejne 34 mieszkania komunalne. 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. 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 do końca okresu objętego informacją / przez cały rok 2010/.

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2010 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 2010 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, między innymi, 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 IAWP 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.

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, w którym, w 53 mieszkaniach, zamieszkuje obecnie 170 osób, bez czasowego wykwaterowania właścicieli i najemców jest, przy podanym powyżej przewidywanym zakresie prac, niemożliwe. W 2010 r. Miasto nie podejmowało dalszych działań w tym zakresie.