

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 2007 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 Ostrołyce z dnia 20 lutego 2003 r. przyjęto 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 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 23 mieszkania pełnowartościowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż następowała 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 2007 r. Miasto Ostrołęka posiadało:

- 613 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 2007 r. nie uległo zmianie.

Rozdział III

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

W 2007 r. zostało realizowanych 7 wyroków o eksmisji do lokali socjalnych, w tym 1 wyrok poprzez zamiany pomiędzy najemcami za spłatą zadłużenia czynszowego. Wpłynęło

26 nowych wyroków sądowych orzekających eksmisję / w Programie szacunkowo przyjęto wpływ 10 nowych wniosków rocznie/. Na koniec 2007 r. pozostawało jeszcze, do realizacji, 96 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisji z przyznanym prawem do lokalu socjalnego/ wzrost o 20 w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego/. 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 2007 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 2007 r. wynosiła 338. W 2007 r skierowano do zawarcia umów na lokale mieszkalne 11 rodzin znajdujących się na liście przydziału mieszkań. Dodatkowo, poza listą, Komisja Mieszkaniowa, na posiedzeniu we wrześniu 2007 r., przydzieliło mieszkanie w budynku Kolberga 3 rodzinie o trudnych warunkach mieszkaniowych, finansowych i zdrowotnych/.

W 2007 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 2007 r. prywatną własność stanowiło 1081 mieszkań, co stanowi już 63,81 % pierwotnego zasobu / wzrost w stosunku do końca roku poprzedniego o 1,35 % /.

W 2007 r. OTBS sp. z o.o. kontynuowała realizację planu inwestycyjnego w zakresie budowy kolejnego budynku „C” przy al. Jana Pawła II. Jest to budynek o łącznej liczbie 48 lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowej 2.512,40 m². Przewidywana wartość inwestycji wynosi 4.941.322 zł. Inwestycja zostanie sfinansowana w 68% kredytem ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, który przyznał kredyt do wysokości 3.370.000 zł. Planowany termin zakończenia budowy to 31 lipiec 2008 r. Wykonawcą inwestycji, wyłonionym w przetargu, jest Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunalnego sp. z o.o. w Ostrołęce. Inwestycja ta, po zakończeniu, zwiększy zasób spółki, który obecnie wynosi 11.045,94 m² i 215 mieszkań.

W 2007 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. rozpoczęło przygotowania do realizacji kolejnego zadania inwestycyjnego, tj. budowy budynku mieszkalnego, który będzie również usytuowany przy al. Jana Pawła II. W budynku tym znajdować się będzie 40 mieszkań o łącznej powierzchni 2.091,80 m². Planowana wartość inwestycji 5.631.460 zł., a wartość przewidywana do sfinansowania kredytem ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego 3.942.000 zł.

W okresie objętym informacją prowadzone były prace przygotowawcze do budowy budynku wielorodzinnego z mieszkaniem socjalnym w Ostrołęce – Wojciechowicach, przy ul. Legionowej. Budynek o powierzchni użytkowej 1.580,50 m² będzie miał 39 mieszkań. Przewidywana wartość inwestycji wyniesie 4.878.966,51 zł, z czego

975.799,30 zł. będzie pochodziło ze środków budżetu Państwa w ramach Funduszu Dopłat, na podstawie 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/ oraz rozporządzenia ministra Budownictwa z dnia 15 marca 2007 r. w sprawie szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści wniosku, kryteriów jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia jakie muszą spełniać dofinansowane lokale mieszkalne / Dz.U. Nr 52 poz. 346/. Umowa o udzielenie finansowego wsparcia została już zawarta. Pozostałe koszty realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego – socjalnego wynoszące 3.903.167,20 zł. zostaną sfinansowane z budżetu Miasta Ostrołęki. Wykonawca prac został wyłoniony w przetargu. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w miesiącu kwietniu 2008 r. Planowany termin zakończenia inwestycji to sierpień 2009 r. Inwestorem zastępczym jest Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Rozdział IV

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

W ramach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych zostały wykonane w 2007 r., między innymi:

- ocieplenia ścian zewnętrznych w 6 budynkach,
- remonty pokryć dachowych, w 3 budynkach;
- renowacje / malowanie/ klatek schodowych w 4 budynkach,
- montaż instalacji domofonowych w 5 budynkach;
- montaż nowych skrzynek listowych w 5 budynkach
- inne roboty remontowe, typu: docieplenie stropodachu, wymiana okien piwnicznych i na klatkach schodowych, urządzenie placów zabaw, modernizacja instalacji gazowej i inne.

Ogółem wspólnoty mieszkaniowe w 2007 r. wydatkowały na remonty 1.410.412 zł., tj. o ponad 494 tys zł. mniej niż niż w roku poprzednim. Koszty remontów wspólnoty pokryły wpływami z zaliczek na fundusz remontowy, a 10 wspólnot posiłkowało także się kredytem inwestorskim „NASZ REMONT” zaciągniętym w banku PKO BP S.A. na łączną kwotę 507.130 zł. Łączna wartość kredytów była niższa od wartości kredytów w roku poprzednim / 2006/ o 28,1 % z dwóch przyczyn:

- kredyty zaciągnięte w latach poprzednich przez wspólnoty są spłacane w okresach wieloletnich;
- większość kosztownych zadań remontowych na które wspólnoty/ przy niedoborze własnych środków finansowych gromadzonych na funduszu remontowym/ zaciągają kredyty została zrealizowana w latach poprzednich.

W budynkach socjalnych i innych stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki wykonano w 2007 r. następujące prace:

Lokalizacja budynku	Zakres rzeczowy robót	Koszt rzecz.	Uwagi
Kościuszki 24/26	1. Wymiana drzwi wejściowych do lokali użytkowych i do klatek schodowych; 2. Wymiana okien w lokalu Ośrodka	10.962,15 zł. 3.632,12 zł.	

	Interwencji kryzysowej		
Sienkiewicza 46 i 48	Remont sanitariatów w budynkach	19.897,88 zł.	
Padlewskiego 51C	Renowacja tynku i powłok malarskich klatek schodowych i korytarzy piwnicznych, wymiana okien na klatce schodowej	25.097,02 zł.	
Remonty lokali socjalnych		37.067,15 zł.	Remonty obejmują np.: wymianę bojlerów, kuchni węglowych, wanień, umywalek, misek ustępowych, drzwi wejściowych do lokali, instalacji elektrycznej itp.
Warszawska 25	Inwentaryzacja budynku, opracowanie opinii technicznej dot. stanu technicznego obiektu	8.784,00 zł.	
Goworowska 8A	1. Wymiana stolarki okiennej 2. renowacja elewacji budynku i remont okładziny schodów wejściowych oraz wykonanie tynku kamyczkowego w wejściu	30.125,10 zł. 70.700,81 zł.	oczyszczenie elewacji, uzupełnienie ubytków tynku, naprawa szczelin; zagruntowanie tynku emulsją, wykonanie zaprawy klejowej zbrojonej siatką, wykonanie tynku strukt. cieńkowlarstwowego.
I Armii Wojska Polskiego 42	1. wykonanie dokumentacji technicznej na podział lokalu nr 48 2. połączenie dwóch lokali jednopokojowych nr 7 i 9 na mieszkanie dwupokojowe	6.100,00 zł. 9.347,12 zł.	
Kołobrzaska 18	1. wymiana drzwi wejściowych do budynku 2. remont kominów	2.313,34 zł. 2.675,00 zł.	
Kościuszki 21	1. Likwidacja schodów i zmiana wejścia do lokalu wynajmowanego przez SD; Demontaż starego i wykonanie nowego przyłącza energetycznego n.n. kablem napowietrznym do zasilania instalacji elektrycznej budynku.	9.367,16 zł. 7.454,20 zł.	
Berka Joselewicza 2	1. Dofinansowanie do wymiany pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, przebudowa kominów 2. Wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku wraz z przepompownią	10.000 zł. 29.854 zł.	Pozostała część kosztów – 40.995,80 zł. sfinansowano ze środków na utrzymanie budynków admin. Urzędu.
I Armii Wojska Polskiego 32	współfinansowanie wymiany okien w budynku stanowiącym własność Miasta, użytkowanym przez PCK na Dom Pomocy Społecznej	32.368 zł.	Całkowity koszt wyniósł 45.368,00 zł. Kwotę 13.000 zł. pokryło PCK z dotacji Urzędu Marszałkowskiego.
	Wymiana okien w mieszkaniach najemców, z 50% dofinansowaniem Miasta	39.313,69 zł.	
	Inne, drobne roboty / np. uzupełnienie rur spustowych w budynku Padlewskiego 51A; montaż samozamykacza, naprawa sufitu/ i opłaty / przyłączeniowa, za zrzut wody z instalacji c.c, za warunki techniczne/, wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu, itp../	13.807,53 zł.	
	RAZEM	368.866,27 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 2007 r. dofinansowano, w wysokości do 70% wykonanie wymian pokryć dachowych z eternitu na inne / blachę/ na jednym budynku wspólnoty mieszkaniowej oraz jednym budynkiem stanowiącym wyłączną własność Miasta Ostrołęki. Koszty wymiany pokryć dachowych na budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta są pokrywane w 100%. Całkowite koszty wymiany pokryć dachowych wyniosły:

- Partyzantów 2	- 209.727,97 zł.	/ w tym udział dotacji 150.000,00 zł. /
- Goworowska 8A	- 94.048,30 zł.	/ w tym udział dotacji 94.048,30 zł./

Łącznie wartość robót wyniosła 303.776,27 zł., a udział dotacji z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej – 244.048,30 zł.

Rozdział V

/ wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego miasta/

- I.** 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 2007 r. koszty eksploatacji wyniosły 814.219,57 zł. / i były niższe od kosztów 2006 r. o 44.174 zł., co stanowi spadek o ponad 5 procent/, Koszty o których mowa wyżej, obejmują także koszty sądowe i komornicze / 12.987,07 zł./, które w 2007 r. było o, mniej więcej, połowę niższe niż w roku poprzednim. Przychody wyniosły 781.248,18 zł. / były niższe od uzyskanych w 2006 r. o 41.357,81 zł./ Różnica pomiędzy przychodami a kosztami wyniosła w 2007 r. – 32.971,39 zł. / niższa o 2815,93 zł. od wyniku odnotowanego w 2006 r./, a więc wystąpiła strata w tym zakresie. Została ona pokryta częścią dochodu z lokali użytkowych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Dochód ten na koniec 2007 r. wyniósł 53.621,57 zł. W ramach tych środków finansowych wykonano także remont części budynku Bema 7A, obejmującej lokale użytkowe, w zakresie: częściowej izolacji fundamentów, docieplenia części parterowej, likwidacji tarasu itp. o wartości 37.796,19 zł.
- II.** Koszty i przychody budynków stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki / pięć budynków w których nie powstały dotychczas wspólnoty mieszkaniowe i budynki socjalne i budynki z lokalami użytkowymi/ w 2007 r. kształtowały się następująco:

Lp.	Rodzaj budynku	Koszty poniesione w 2007 r.	Przychody 2007 r.	Różnica
1.	Budynki komunalne			
	- z tytułu eksploatacji	16.920,73 zł.	23.945,29 zł.	+ 7.024,56 zł.
	- opłaty za korzystanie z mediów	59.505,78 zł.	55.843,05 zł.	- 3.662,73 zł.
	razem	76.426,51 zł.	79.788,34 zł.	+ 3.361,83 zł.

W strukturze organizacyjnej OTBS w 2007 r. istniały dwa stanowiska ds. windykacji należności. Osoby te odpowiada 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 skierowanie 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 Ostrołęki 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%

Zarządzeniem Nr 316/07 z dnia 31 sierpnia 2007 r. zmienione zostały stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i określenia czynszu za najem lokali socjalnych. Z przedstawionego planu kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych w 2007 r. przez OTBS sp. z o.o. wynikało, że suma czynszów za najem lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki nie wystarczała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków. W celu pokrycia kosztów podjęto decyzję o podwyższeniu stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z 1,68 zł/m² do poziomu 1,73 zł/m² w tym : 0,65 zł/ m² – utrzymanie techniczne budynku; 1,08 zł/m² – pozostałe elementy czynszu. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wzrosła z 0,76 zł/ m² do 0,81 zł/m².

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 2007 r. wystąpił niedobór przychodów

w stosunku do kosztów w wysokości 32.971,39 zł., co uzasadniało wprowadzenie podwyżki czynszów.

2. Koszty utrzymania lokali socjalnych są istotnie wyższe / o 106.076,20 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/. Umowa z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na udzielenie, ze środków Funduszu Dopłat, wsparcia na pokrycie kosztów budowy budynku socjalnego o 39 mieszkaniach w Ostrołęce - Wojciechowicach / wsparcie w wysokości 20 % kosztów zadania/ została podpisana w marcu 2008 r.;
Wniosek o udzielenie wsparcia finansowego, w wysokości 30% wartości zadania, na modernizację i adaptację, na cele mieszkalne, budynku położonego na terenie tzw. starego Szpitala przy ul. Sienkiewicza – przejętego już przez Miasto na podstawie umowy użyczenia / przejęcie na własność może nastąpić po uregulowaniu spraw własnościowych/ - może zostać złożony jesienią 2008 r., jednak pod warunkiem uregulowania spraw własnościowych, bo tylko wtedy można ubiegać się o w/w dofinansowanie.
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 2007 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 2007 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 2007 r. zarządzanie zasobem mieszkaniowym miasta, obejmującym lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach nie stanowiących wspólnot mieszkaniowych, w tym lokale socjalne oraz 42 lokale użytkowe, odbywa się na podstawie powierzenia spółce OTBS, jako jednostce organizacyjnej Miasta Ostrołęki, prowadzenia tego zakresu spraw przez Prezydenta Miasta Ostrołęki / pismo GKOŚ 71400 – 74 / 06 z dnia 20 grudnia 2006 r./

Wszystkie dochody z wpłat od najemców za czynsz i eksploatację wpływają, za pośrednictwem OTBS-u, do budżetu Miasta. Wydatki są wydatkami Miasta, które, co miesiąc, są przekazywane z budżetu na rachunek OTBS.

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 2007 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:

W 2007 r. trwały przygotowania do podjęcia budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 39 mieszkaniami socjalnymi przy ul. Legionowej w Ostrołęce - Wojciechowicach. Inwestycja, której realizację już rozpoczęto, będzie współfinansowana przez Miasto Ostrołękę / 80% wartości zadania/ i Skarb Państwa poprzez tzw. Fundusz dopłat / 20% wartości zadania/. Oddanie budynku do eksploatacji jest planowane w 2009 r.

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

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, w latach poprzednich, nieodpłatnie 35 mieszkań.

W 2007 r. trwały starania Miasta aby przejąć od Marszałka Województwa Mazowieckiego budynek dawnego hotelu pielęgniarok, położonego na terenie tzw. starego szpitala przy ul. Sienkiewicza w Ostrołęce. Budynek stanowi własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Szpitala Specjalistycznego. Wiosną 2008 r. Miasto Ostrołęka przejęło przedmiotowy obiekt na podstawie umowy użyczenia. Uzyskanie własności nieruchomości będzie możliwe dopiero po uregulowaniu spraw własnościowych, które są obecnie prowadzone przez Miasto. Trwają przygotowania do ogłoszenia przez OTBS sp. z o.o. / inwestora zastępczego/ przetargu na opracowanie dokumentacji technicznej adaptacji i modernizacji obiektu na 39 lokali socjalnych, 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 w sprawie udzielenia finansowego wsparcia zostanie złożony do 30 września 2008 r. Prace modernizacyjno -remontowe przedmiotowego obiektu powinny zostać rozpoczęte w 2009 r., pod warunkiem wcześniejszego przejęcia budynku na własność Miasta Ostrołęki.

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, realizacja kolejnego jest przygotowywana, a powierzchnia terenu przekazanego przez Miasto pozwoli na usytuowanie kolejnych 3 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 położone przy ul. Mazowiecka 12 i Jana Kazimierza 2. Sprzedaż pozostałych budynków nie nastąpiła w okresie realizacji Programu. Przygotowywany jest do sprzedaży budynek przy ul. Kolejowej 51. Zlecono opracowanie koncepcji podziału działki.

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 2007 r. 368.866,27 zł. Zadania remontowe wykonane w 2007 r. zostały przedstawione w tabeli zamieszczonej na 3 - 4 stronie informacji.

Pozytywnie ocenić należy istotny wzrost nakładów na remonty budynków w stosunku do 2006 r. Przy przynajmniej takim samym poziomie nakładów finansowych w kolejnych latach można założyć dalszą, stopniową, poprawę stanu technicznego budynków stanowiących własność Miasta Ostrołęki poprzez wykonywanie niezbędnych prac remontowych i utrzymaniowych.

Obserwujemy nadal zainteresowanie najemców wymianą okien z dofinansowaniem Miasta w wysokości 50% kosztów. Ilość podań dotyczących wymiany posadzek fenolowych w mieszkaniach najemców utrzymuje się na podobnym poziomie jak w latach poprzednich / 1-2 rocznie/. 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 i budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta. W 2007 r. wykonano wymianę pokryć dachowych na budynkach:

- Partyzantów 2 / wspólnota mieszkaniowa/ Całkowity koszt 209.727,97 zł, w tym dotacja 150.000 zł.;
- Goworowska 8A / własność Miasta/. Całkowity koszt 94.048,30 zł. został w całości pokryty z dotacji GFOŚiGW

Łączenie w 2007 r. na wymianę pokryć dachowych z GFOŚiGW wydano 244.048,30 zł., przy wartości wszystkich robót – 303.776,27 zł.

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 ustalenie 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: stawka bazowa - 1,59 zł/ m²; na utrzymanie techniczne budynku -0,60 zł/m² i 0,99 zł./m²/ za pozostałe elementy czynszu;

- 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 obowiązują od 1 stycznia 2008 r.

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 2007 r. miała miejsce jedna zamiana mieszkań ze spłatą występującego zadłużenia, na podstawie wyroku eksmisyjnego.

Wniosek 10:

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2007 r. podjęto decyzję o niewielkiej korekcie stawek czynszu najmu za lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Ostrołęki. Zarządzeniem Nr 429/07 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 18 grudnia 2007 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych w budynkach komunalnych oraz ustalania stawek czynszu najmu za te lokale podniesiono poszczególne stawki o 1,00 zł., np. stawka dla jednostek prowadzących działalność gospodarczą wzrosła z 10,00 do 11,00 zł/ m² miesięcznie, a stawka dla jednostek prowadzących działalność społeczną i kulturalną / partie polityczne, stowarzyszenia, organizacje związkowe/ z 7,00 do 8,00 zł/m² miesięcznie. Podwyższone stawki czynszu najmu obowiązują od dnia 1 stycznia 2008 r. Nadmienić należy, że poprzednie stawki obowiązywały od stycznia 2004 r.

Obecnie przygotowwany jest Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Ostrołęki na lata 2008 – 2012, który zostanie przedłożony pod obrady Rady Miasta Ostrołęki w III kwartale 2008 r.

