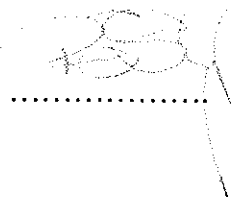


Zatwierdzam:

Ostrołęka, 19-11-2013

PREZYDENT
Janusz Kotowski
Akceptuję:



GKOŚ.7110.1.2013

Pan
Janusz Kotowski
Prezydent Miasta Ostrołęki


Przekazuję Informację o realizacji Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Ostrołęki w latach 2008 – 2012, przyjęto Uchwałę Rady Miasta Ostrołęki Nr 280/XXXVII/2008 z dnia 30 października 2008r., za 2012r.

Zgodnie z § 2 w/w uchwały Prezydent Miasta przekłada roczne informacje o realizacji programu. W związku z tym proszę o przekazanie informacji pod obrady Rady Miasta.

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Komunalnej
i Ochrony Środowiska

Elżbieta Gorlewska

22.11.2013



INFORMACJA

**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 2012**

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 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 2012 r. Miasto było właścicielem:

- 515 mieszkań pełnowartościowych;
- 203 mieszkania socjalne

Mieszkania te są zlokalizowane w 74 budynkach, w tym:

- 4 stanowiących wyłączną własność Miasta;
- 61 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych/ Miasto jest jednym ze współwłaścicieli/;
- 10 socjalnych

Liczba lokali stanowiących własność miasta Ostrołęki zmniejszyła się, w okresie objętym informacją, o 15 mieszkań pełnowartościowych / sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców z zastosowaniem 50% lub 70% bonifikaty oraz dodatkowo 15% bonifikaty w przypadku zapłaty ceny jednorazowo./

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

W 2012 r. zostały realizowane 10 wyroków orzekających eksmisję do lokali socjalnych. Wpłynęło 11 nowych wyroków orzekających eksmisję. Na koniec 2012 r. pozostawały jeszcze, do realizacji, 62 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 2012, po weryfikacji, wynosiła 410. W 2012 r. przydzielono 20 mieszkań pełnowartościowych i socjalnych.

Ostrołęckie TBS sp. z o.o. nie zawarło w 2012 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 2012 roku nie uległy zmianie zasady sprzedaży mieszkań komunalnych. Obowiązuje Uchwała Nr 499/LXIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 lutego 2010 r. r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki, z późn. zm. 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 2012 r. prywatną własność stanowiło 1459 mieszkań.

Do zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, których inwestorem jest Miasto Ostrołęka, a OTBS sp. z o.o., na podstawie umów zawartych z Miastem, wykonywała funkcję inwestora zastępczego, należały:

1. Nadbudowa budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeskiej 18.

Realizację tego przedsięwzięcia inwestycyjnego Miasto powierzyło w lutym 2010 r. zamówienie obejmowało zaprojektowanie i wykonanie robot budowlanych oraz złożenie kompletnego wniosku o dofinansowanie do Banku Gospodarstwa Krajowego. Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę została wydana w marcu 2012 r. Koszt wykonania dokumentacji projektowej budowlanej wraz z wcześniej opracowaną ekspertyzą wytrzymałości fundamentów, ochrony przeciwpożarowej, materiałów geodezyjnych oraz innych niezbędnych dokumentów wyniosły 103.639,80 zł.

Na podstawie umowy zawartej we wrześniu 2012 r. pomiędzy Miastem Ostrołęka a Bankiem Gospodarstwa Krajowego o udzielenie wsparcia finansowego ze środków Funduszu Doplát, 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, z późn. zm./ BGK przyznał Miastu na przewidywane koszty przedsięwzięcia, według złożonego wniosku w kwocie 1.773.304,38 zł. nie obejmujących kosztów przypadających na istniejącą część budynku, wsparcie finansowe w kwocie 531.991,31 zł. Wykonawca został wyłoniony w drodze przetargu. Umowę podpisano i przekazano plac budowy we wrześniu 2012 r. Do końca 2012 r. za roboty budowlane wykonane zgodnie z umową zapłacono 411.120 zł.

Kontynuacja prac w zakresie nadbudowy odbywa się w 2013 roku.

2. Budowa budynku socjalnego przy ul. Braterstwa Broni

Inwestorem zastępczym, na podstawie umowy z Miastem Ostrołęka jest OTBS sp. z o.o. Zamówienie obejmuje zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych. W 2012 r. wybrano w przetargu wykonawcę projektu – cena ryczałtowa 69.495 zł. w tym nadzór

autorski 6.150 zł. i jednorazowa aktualizacja kosztorysów inwestorskich 1.230 z. Projekt został wykonany

- poniesiony koszt 62.115,00 zł.

W zakresie budownictwa czynszowego na wynajem w 2012 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. kontynuowało budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „E” i „F”. W sierpniu 2012 r. dokonano odbioru technicznego budynków, a we wrześniu 2012 r. budynki zostały zasiedlone / 64 mieszkania/. Całkowity koszt budowy wyniósł: budynek „E” 4.575.004 zł., budynku „F” 4.440.187 zł.

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. Ostateczne decyzje podejmuje 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 2012 r., na poziomie od 0,50 do 5,00 zł/m². Na techniczne utrzymanie budynków, w tym samym okresie, w czynszu, ustalona była stawka 0,80 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:

- wymiany wodomierzy mieszkaniowych zimnej i ciepłej wody w ośmiu wspólnotach,
- przebudowa dachu w jednej wspólnotcie,
- montaż instalacji domofonowych w dwóch wspólnotach,

- wykonanie utwardzonych placów pod miejsca postojowe dla samochodów w jednej wspólnocie,
- wykonanie monitoringu wewnętrznego i zewnętrznego w jednej wspólnocie,
- zdemontowanie starych i wykonanie nowych instalacji elektrycznych w piwnicach w dwóch wspólnotach,
- remont kominów w części ponad dachem oraz przełożenie wylotów wentylacji pionów kanalizacyjnych w jednej wspólnocie,
- renowacja powłok malarskich na klatkach schodowych w dwóch wspólnotach mieszkaniowych.
- modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w jednej wspólnocie,
- docieplenie stropodachów w budynkach czterech wspólnot mieszkaniowych,
- docieplenie ścian z loggiami i remontem balustrad w jednej wspólnocie,
- zakup i montaż skrzynek listowych;
- inne roboty remontowe: naprawy gzymsów i rynien, wymiana okien piwnicznych, wymiana zaworów regulacyjnych, wymiana drzwi do piwnic, itp.

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 2012 r. wyniosła 261.000 zł.

Ogółem środki wydatkowane na remonty w 2012 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyniosły 1.351.000zł. Były one na poziomie środków wydatkowanych w roku poprzednim.

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 2012 r. Miasto Ostrołęka przeznaczyło na finansowanie remontów kwotę 336.200 zł. Zapewniły one sfinansowanie poniższych robót:

- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej ścian fundamentowych, opracowanie dokumentacji i wykonanie instalacji elektrycznej wewnętrznej i antyoblodzeniowej rynien, remont powłok malarskich i podłóg na korytarzach i klatce schodowej oraz remont trzech lokali użytkowych w budynku przy ul. Kościuszki 21,

- remont schodów zewnętrznych i muru oporowego przy lokalu użytkowym w budynku przy ul. Kilińskiego 2B,
- wymianę instalacji elektrycznej w piwnicach budynku socjalnego przy ul. Padlewskiego 51C,
- naprawę kominów w budynku przy ul. Warszawskiej 25A,
- wykonanie map do celów inwestycji oraz uzgodnienie dokumentacji odwodnienia budynku przy ul. Żeromskiego 29B,
- wykonanie przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej budynku przy ul. Turskiego,
- wymianę stolarki okiennej na PCV w budynkach socjalnych przy ul. Padlewskiego 51A, 51B i 51C,
- dofinansowanie 50% kosztów wymiany okien w 29 mieszkaniach najemców,
- remont 11 pustostanów w budynkach socjalnych, celem ponownego zasiedlenia.

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 2012 r. przedstawiały się następująco:

Lp.	Rodzaj budynku.	koszty poniesione w 2012 r.	Przychody uzyskane w 2012 r.	różnica
I.	Budynki wspólnot mieszkaniowych			
	- koszty eksploatacji	733.976,53	702.972,12	
	- koszty sądowe i komornicze	27.836,36		
	RAZEM	761.812,89	702.972,12	- 58.840,77

Strata powstała na eksploatacji lokali najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych w wysokości 58.840,77 zł. została pokryta w części dochodem z lokali użytkowych położonych w

budynkach wspólnot mieszkaniowych. Na koniec roku 2012 dochód ten wyniósł 12.485,78 zł. pozostała strata pokryta została dochodem z innych działalności.

W 2012 r. dokonano zmian stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe. Obowiązujące stawki czynszu za lokale mieszkalne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe zostały określone z Zarządzeniu Nr 283/2012 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 27 sierpnia 2012 r. Stawka bazowa czynszu wynosi 1,96 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych.

Koszty i przychody budynków stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki / budynki w których nie powstały dotychczas wspólnoty mieszkaniowe i budynki socjalne oraz lokale użytkowe / w 2012 r. kształtowały się następująco:

Lp.	Rodzaj budynku	Koszty poniesione w 2012 r.	Przychody 2012 r.	Różnica
1.	Budynki komunalne			
	- z tytułu eksploatacji	14.467,07	15.335,62	
	- opłaty za korzystanie z mediów	30.674,56	26.143,02	
	- koszty sądowe i komornicze	71,35	-	
	Razem	45.512,98	41.478,64	- 4.034,34
2.	Budynki socjalne			
	- z tytułu eksploatacji	200.535,23	37.461,83	
	- opłaty za korzystanie z mediów	245.068,50	229.666,68	
	- koszty sądowe i komornicze	1.395,54	-	
	Razem	446.999,27	267.128,51	- 179.870,76
3.	Budynki użytkowe			
	- z tytułu eksploatacji	43.464,80	23.223,67	
	- za korzystanie z mediów	46.206,41	19.014,75	
	- koszty sądowe i komornicze	-	-	
	Razem	89.671,21	42.238,42	- 47.432,79
OGOLEM		582.183,46	330.848,57	- 231.337,89

Wszystkie należności z tytułu czynszów najmu i opłat eksploatacyjnych / wplacane przez najemców/ są dochodami Miasta. Wszystkie wydatki związane z utrzymaniem zasobu są wydatkami Miasta. W 2012 r. na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasto wydatkowało

582.183,46., natomiast wpływy do Miasta w tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych wyniosły 330.848,57 zł.

Zaległości czynszowe najemców mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na koniec grudnia 2012 r. wynosiły 462.888 zł. i zwiększyły się, w stosunku do końca grudnia 2011 r. o kwotę 105.169 zł. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

	2012	w tym w lokalach użytkowych
powyżej 12 miesięcy	230.479	---
od 6 do 12 miesięcy	92.735	---
od 3 do 6 miesięcy	58.518	---
do 3 miesięcy	81.156	12.889
RAZEM	462.888	12.889

Zaległości lokali mieszkalnych stanowiły 97,2 % ogółu zaległości, a pozostałe 2,8 % są to zaległości w lokalach użytkowych.

Zaległości najemców w zasobie którego Miasto jest 100% właścicielem na koniec grudnia 2012 r. wyniosły 218.937,56 zł. Struktura czasową należności przedstawia poniższe zestawienie:

	2012	w tym lokale socjalne
powyżej 12 miesięcy	178.009,46	167.367,88
od 6 do 12 miesięcy	22.392,72	22.392,72
od 3 do 6 miesięcy	5.970,13	5.970,13
do 3 miesięcy	12.565,25	7.819,51
RAZEM	218.937,56	203.550,24

W 2012 r. zaległości lokali mieszkalnych wynosiły 218.937,56 zł., co stanowi 98,1 % zaległości. Pozostałe zaległości w wysokości 4.087,87 zł. dotyczą lokali użytkowych. Zadłużenie w zasobach mieszkalnych dotyczy głównie rodzin mieszkających w lokalach socjalnych, gdyż stanowią one ponad 94,7 % ogółu należności czynszowych w zasobach mieszkaniowych. Należności w lokalach socjalnych na koniec grudnia 2012 r. wyniosły 203.550,24 zł.

Poziom zaległości czynszowych w 2012 r., był wyższy o 35.566,21 zł. w stosunku do 2011 r. Największą grupę zalegających stanowią najemcy lokali socjalnych, gdyż ich zaległości na koniec roku objętego informacją wzrosły o 34.206,88 zł. w porównaniu do 2011 r.

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. Zarządzeniem Nr 283/2012 Prezydenta Miasta

Ostrołęki z dnia 27 sierpnia 2012 r. wprowadzono nowe stawki czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

Stawka bazowa czynszu wynosiła, po zmianie, 1,96 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosił połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych.

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. Zasada 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 2012 r. wystąpiła strata na eksploatacji lokali najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych / koszty były większe od przychodów/ w wysokości - 58.840,77 zł. Obowiązujące stawki czynszu nie pokrywały już kosztów eksploatacji.
2. Koszty utrzymania lokali socjalnych są istotnie wyższe / o 179.870.76 zł./ od przychodów. Miasto Ostrołęka pobierało wszystkie przychody / z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych/ i pokrywało wszystkie wydatki.
3. W budynkach z lokalami użytkowymi strata wynikająca z różnicy przychodów i kosztów wyniosła w 2012 r. – 47.432,79 zł.
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 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 2012 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 2012 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 noclegowymi 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 2012 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. W 2012 roku powyższe mieszkania były zamieszkałe przez wychowanków Domu Dziecka .

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

W 2012 roku Miasto powierzyło OTBS Sp. z o.o. zarządzanie zasobem mieszkaniowym miasta Ostrołęki, który pobierał czynsz najmu z opłatami z eksploatacji od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych i przekazywał je na konto miasta, natomiast miasto poniosło koszty zarządzania tymi zasobami. Różnica między wpływami a kosztami była ponoszona przez Miasto.

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 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 2012 r. była następująca:

Wniosek 1: W okresie obowiązywania programu prowadzić politykę mieszkaniową w sposób umożliwiający wykonanie jak największej ilości mieszkań i lokali socjalnych, poprzez:

- Budowę budynków komunalnych socjalnych;
- Podjęcie działań celem uzyskania własności budynku przy ul. Sienkiewicza 54B / hotel pielęgniarek/ i wykonanie prac adaptacyjno-remontowych;
- Intensywne poszukiwanie możliwości rozwiązania problemu pomieszczeń tymczasowych.

Dotychczasowa realizacja wniosku:

- Ad 1. W 2012 r. rozpoczęto nadbudowę i modernizację budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeszkiej 18. Koszt zadania 1.773.304 / bez nakładów na część istniejącą budynku, w tym dofinansowanie z Funduszu Dopląt w wysokości 531.991,31 zł. W 2012 r. na zadanie wydatkowano 411.120 zł.
- Ad 2 Zadanie wykonane w latach poprzednich.
- Ad 3. Miasto użytkuje obecnie jedno pomieszczenie tymczasowe w budynku socjalnym przy ul. Sienkiewicza 48. Działania w zakresie pozyskania większej ilości lokali tymczasowych będą kontynuowane.

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

Środki z Funduszu Dopląt są pozyskiwane na poszczególne zadania inwestycyjne. Miasto Ostrołęka korzystało z dofinansowania na budowę budynku socjalnego przy ul. Koszarowej 6 w Ostrołęce – Wojciechowicach, adaptacje i nadbudowę budynku przy ul. Żeromskiego 29B.

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. Kołobrzeszkiej 18 i dofinansowanie takie uzyskało.

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2012 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, Kolejowa 59, Warszawska 25 zostały całkowicie opróżnione z lokatorów i przekazane do sprzedaży w drodze przetargu. Działania w tym zakresie prowadzi Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM. Sprzedaż do końca 2012 r. nie okazała się możliwa.

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 2012 r. na remonty i modernizacje budynków komunalnych przeznaczono w budżecie Miasta kwotę 336.200 zł., w ramach których wykonano między innymi:

- wykonanie instalacji przeciwwodnej poziomej i pionowej oraz instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Kościuszki 21;
- remont schodów i murku oporowego przy budynku Kilińskiego 2B,
- wymianę instalacji elektrycznej w piwnicach budynku Padlewskiego 51C,
- naprawę kominów budynku Warszawska 25A,
- wymianę stolarki okiennej w budynkach socjalnych przy ul. Padlewskiego,
- remont 11 pustostanów w budynkach socjalnych,
- dofinansowanie w 50% wymiany 29 okien w mieszkaniach najemców,
- drobne remonty lokali socjalnych,

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2012 nie uległy zmianie zasady sprzedaży mieszkań komunalnych. Obowiązuje Uchwała Nr 499/LXIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 lutego 2010 r. r. w sprawie wyrażenia zgody ma udzielenie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki, z późn. zm. 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 2012 r. sprzedano kolejnych 15 mieszkań komunalnych.

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/

Obecnie obowiązuje Zarządzenie Nr 283/2012 prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 27 sierpnia 2012 r.

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2012 r. dokonano jednej zamiany ze splatą zadłużenia najemcy.

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2012 r. nadal 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 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 m² 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.

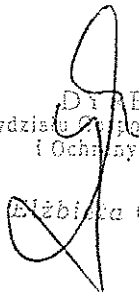
Dotychczasowa realizacja wniosku:

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, w którym, w 53 mieszkaniach, zamieszkuje obecnie 170 osób, bez czasowego wykwaterowania właścicieli i najemców jest, przy podanym powyżej przewidywanym zakresie prac, niemożliwe. W 2012 r. Miasto nie podejmowało dalszych działań w tym zakresie.

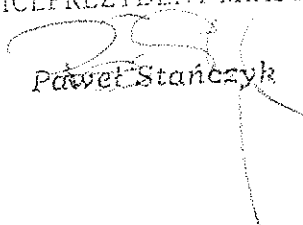
DYREKTOR
Wydziału Zupracjonalnej
i Ochrony Środowiska


Ewelina Godlewska

PREZYDENT MIASTA


Janusz Kolowski

WICEPREZYDENT MIASTA


Paweł Stańczyk