

## **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 2009**

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 2010 r. Miasto było właścicielem:

- 551 mieszkań pełnowartościowych;
- 179 mieszkań socjalnych

Mieszkania te są zlokalizowane w 73 budynkach, w tym:

- 4 stanowiących wyłączną własność Miasta;

- 61 stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych/ Miasto jest jednym ze współwłaścicieli/;
- 8 socjalnych

Liczba lokali stanowiących własność miasta Ostrołęki zmniejszyła się, w okresie objętym informacją, o 20 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 przewiduje się sprzedaż około 80 lokali stanowiących własność miasta. Zakładana wielkość sprzedaży wydają się być realna.

Wzrosła ze 148 do 179 liczba lokali socjalnych. Z eksploatacji wyłączono dwa kolejne budynki o najgorszym stanie technicznym i nieopłacalności remontu/ Kolejowa 59 i Warszawska 25/. Oddano natomiast / we wrześniu 2009 r./ nowy budynek socjalny o 39 mieszkaniach i powierzchni 1.580,50 m<sup>2</sup> przy ul. Koszarowej w Ostrołęce Wojciechowicach. Ilość mieszkań socjalnych stanowiących własność Miasta Ostrołęki zwiększyła się w 2009 r. o 31 lokali.

Wyposażenie lokali w instalacje / tabele 2 i 3/ w 2009 r. nie uległo zmianie. Oddany budynek przy ul. Koszarowej jest wyposażony we wszystkie media oprócz instalacji gazowej.

W zakresie lokali użytkowych 2009 r. został sprzedany w drodze przetargu budynek z lokalami użytkowymi położony w Ostrołęce przy ul. Goworowskiej 8A, o 4 lokalach użytkowych i pow. użytkowej 358,10 m<sup>2</sup>.

W 2009 r. trwały prace przygotowawcze do podjęcia adaptacji budynku przy ul. Sienkiewicza 54B na lokale socjalne. Dokończono opracowywanie dokumentacji technicznej oraz uzyskano decyzję Ministerstwa Infrastruktury wyrażającą zgodę na odstępstwo w zakresie zachowania minimalnej powierzchni pokoju – 16 m<sup>2</sup>. Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 697,70 m<sup>2</sup>, a liczba lokali 24. Będą to mieszkania o powierzchni od 20,90 do 44,60 m<sup>2</sup> i jedno mieszkanie o powierzchni 64,80

m2. W budynku będą również pomieszczenia spełniające warunki pomieszczeń tymczasowych. Po zakończeniu procedury przetargowej w maju 2010 r. podpisano umowę z Przedsiębiorstwem Budownictwa Komunalnego sp. z o.o. w Ostrołęce na realizację „Adaptacji budynku Sienkiewicza 54B na lokale socjalne”. Trwają roboty adaptacyjno-remontowe. Zadanie będzie zakończone w 2010 r.

Opracowywany jest 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. Trwają uzgodnienia / np. w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku/. Realizacja zadania zostanie rozpoczęta w 2011 r.

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

W 2009 r. zostało realizowanych 10 wyroków o eksmisji do lokali socjalnych. Wpłynęło 8 nowych wyroków orzekających eksmisję. Na koniec 2009 r. pozostawało jeszcze, do realizacji, 90 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 2009 wynosiła 449. W 2009 r. przydzielono 9 mieszkań osobom znajdującym się na liście przydziału.

W 2009 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 2009 r. prywatną własność stanowiły 1393 mieszkania.

W zakresie budownictwa czynszowego na wynajem w 2009 r. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.:

- dokończyło budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego „D” o 40 mieszkaniach. Po uzyskaniu decyzji na użytkowanie – w połowie grudnia 2009 r. rozpoczęto zasiedlanie budynku. Nakłady poniesione w 2009 r. na realizację zadania wyniosły 5.284,4 tys. zł. Całkowity koszt budowy zamknął się kwotą 5.880,6 tys. zł.;
- opracowano dokumentację techniczną na dwa budynki mieszkalne wielorodzinne: „E” i „F”. Planowany koszt inwestycji to 11.106,400 zł. Do końca 2009 r. Spółka poniosła koszty związane z przygotowaniem inwestycji w wysokości 232,5 tys. zł.;

Są to dwa identyczne budynki, których powierzchnia wynosi po 1.761 m<sup>2</sup>, a liczba mieszkań po 32 w każdym budynku. We wrześniu 2009 r. spółka otrzymała z banku Gospodarstwa Krajowego zawiadomienie o zakwalifikowaniu do uzyskania promesy udzielenia kredytu dla obu budynków. Na tej podstawie w miesiącu październiku 2009 r. spółka złożyła w banku dwa wnioski o promesę udzielenia kredytu;

- opracowano koncepcję na kolejne dwa budynki mieszkalne wielorodzinne: „H” i „I”. Planowany łączny koszt realizacji inwestycji to 11.266,3 tys. zł. Do końca 2009 r. spółka poniosła koszty związane z przygotowaniem inwestycji w wysokości 20,8 tys. zł. W budynku „H” zlokalizowano 32 mieszkania o łącznej

- powierzchni 1.764,40 m<sup>2</sup>, natomiast w budynku „I” zlokalizowano 40 mieszkań o łącznej powierzchni 2.232,80 m<sup>2</sup>. Po odebraniu koncepcji od projektanta opracowano wnioski i wystąpiono do Banku Gospodarstwa Krajowego o kwalifikację do uzyskania promesy na kredyty, celem sfinansowania budowy budynków;
- wykonanie miejsc postojowych dla mieszkańców budynków przy ul. Bohaterów Warszawy. Całkowity koszt realizacji zadania wyniósł 84,9 tys. zł., w tym w roku 2009 - 78,9 tys. zł.

#### **Rozdział IV /potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali/**

W ramach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych zostały w 2009 r. wykonane, między innymi, następujące prace:

- malowanie i remont klatek schodowych w sześciu budynkach;
- remont pokryć dachowych i kominów w trzech budynkach;
- docieplenie stropodachu w trzech budynkach;
- modernizacje instalacji c.o i c.w.u w trzech budynkach;
- termomodernizację jednego budynku;
- inne roboty remontowe, typu: malowanie wejść do budynków, remont parkingu, budowa lub przebudowa osłon śmietnikowych, wykonanie miejsc utwardzonych pod pojemniki na odpady; wymiana wodomierzy itp.

Ogółem wspólnoty mieszkaniowe w 2009 r. wydatkowały na remonty 939,1 tys. zł.; kwota ta jest niższa niż w latach poprzednich, co jest spowodowane:

- wykonaniem w latach poprzednich podstawowych i najbardziej kosztownych zadań remontowo-modernizacyjnych, np. dociepleń budynków wymiany dachów i pokryć dachowych, modernizacji lub wymian węzłów cieplnych, modernizacji instalacji c.o.;
- zaciągnięciem przez większość wspólnot / 40, a w 2009 r. 8 na kwotę 2.858 tys. zł./ kredytów komercyjnych lub preferencyjnych na wykonanie pilnych i kosztownych zadań remontowych, które są jeszcze spłacane.

Koszty remontów wspólnoty pokryły wpływami z zaliczek na fundusz remontowy, a 8 wspólnot skorzystało z kredytu komercyjnego, tzw. kredytu inwestorskiego „Nasz Remont” zaciągniętego w Banku PKO BP S.A. Łączna wartość kredytów wyniosła w 2009 r. 323.000 zł. Jedna ze wspólnot mieszkaniowych skorzystała z kredytu z premią termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego na sfinansowanie remontu polegającego na ociepleniu ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego, dociepleniu stropodachu oraz wymianie okien na klatkach schodowych i w piwnicach. Kredyty są spłacane ze środków własnych, gromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych wspólnot.

W budynkach socjalnych wykonano w 2009 r. następujące prace:

- remont pokrycia dachowego budynków Sienkiewicza 46 i 48;
- malowanie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych w budynku Padlewskiego 51A;
- ocieplenie stropu poddasza w budynku Padlewskiego 51C;
- wykonanie odcinka chodnika przy budynku Żeromskiego 29B

W ramach bieżącego utrzymania zasobu wykonywano także niezbędne remonty mieszkań socjalnych, w tym pustostanów po zmarłych najemcach, obejmujące najczęściej wymianę drzwi wejściowych, remonty kuchni kaflowych i pieców, malowanie pomieszczeń naprawy i uzupełnienia bojlerów, zlewozmywaków, baterii itp.

W pozostałych budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki wykonano np.

- osuszenie fundamentów budynku Kościuszki 24/26;
- malowanie dachu budynku Kościuszki 24/26;
- remont tarasu nad garażami przy budynku Kościuszki 21

Poza tym Miasto dofinansowało w 50% wymianę okien w 51 mieszkaniach lokatorskich na łączną kwotę 53.474,50 zł.

W budynkach stanowiących wyłączną własność miasta / w tym socjalnych/ wykonano w 2009 r. remonty na łączną kwotę 386.460 zł. Było to środki o 39% wyższe w stosunku do 2008 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 2009 r. przedstawiały się następująco:

Lp.	Rodzaj budynku.	koszty poniesione w 2009 r.	Przychody uzyskane w 2009 r.	różnica
1.	Budynki wspólnot mieszkaniowych			
	- koszty eksploatacji	822.569,78		
	- koszty sądowe i komornicze	15.565,89		
	RAZEM	838.135,67	812.043,64	- 26.092,03

W 2009 r. różnica pomiędzy przychodami a ponoszonymi kosztami zwiększyła się, w stosunku do 2008 r. z - 11.145,14 zł. do - 26.092,03 zł.

Nadmienić należy, że od kwietnia 2009 r. do końca okresu objętego 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. Biorąc pod uwagę uzyskane przychody / 812.043,64 zł. i zaległości w czynszowe i za opłaty eksploatacyjne / 15.809/ stwierdzić należy, że obowiązujące stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych pełnowartościowych nie pokrywają już w pełni kosztów utrzymania.

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 2009 r. kształtowały się następująco:

Lp.	Rodzaj budynku	Koszty poniesione w 2009 r.	Przychody 2009 r.	Różnica
-----	----------------	-----------------------------	-------------------	---------

1.	Budynki komunalne			
	- z tytułu eksploatacji	17.026,65	28.001,45	
	- opłaty za korzystanie z mediów	55.273,93	55.273,93	
	- koszty sądowe i komornicze	217,56	---	
	Razem	72.518,14	83.275,38	+ 10.757,24
2.	Budynki socjalne			
	- z tytułu eksploatacji	154.302,74	49.012,14	
	- opłaty za korzystanie z mediów	172.174,72	121.547,69	
	- koszty sądowe i komornicze	3.916,76	---	
	- umorzenie zaległości czynszowej w wyniku bezskutecznej egzekucji przez komornika		- 30.996,68	
	Razem	330.394,22	139.563,15	- 190.831,07
3.	Budynki użytkowe			
	- z tytułu eksploatacji	32.556,83	50.627,42	
	- za korzystanie z mediów	36.383,22	30.601,43	
	- koszty sądowe i komornicze	---	---	
	Razem	68.940,05	81.228,85	12.288,80
OGÓLEM		435.602,94	304.067,38	- 167.785,03

Powstała strata na eksploatacji lokali socjalnych wynika z tego, że czynsz jaki płacą najemcy tych lokali nie pokrywa w całości kosztów eksploatacji budynków socjalnych. Ponadto istotny problem stanowi brak kanalizacji w budynkach przy ulicy Padlewskiego. Jeszcze w 2010 r. zostaną wykonane przez OPWiK przyłącza kanalizacji sanitarnej do tych budynków. Obecnie strata spowodowana brakiem sieci kanalizacyjnej stanowi obecnie 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 2009 r. na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasto wydatkowało 503.312 zł.

Zaległości czynszowe najemców mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na koniec grudnia 2009 r. wynosiły 325.070 zł. Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:



	2009	w tym w lokalach użytkowych
powyżej 12 miesięcy	160.449	---
od 6 do 12 miesięcy	37.239	---
od 3 do 6 miesięcy	51.107	---
do 3 miesięcy	76.275	15.278
<b>RAZEM</b>	<b>325.070</b>	<b>15.278</b>

Zaległości lokali mieszkalnych stanowiły 95,3% ogółu zaległości, a pozostałe 4,7% są to zaległości w lokalach użytkowych.

Należności najemców w zasobie którego Miasto jest 100% właścicielem na koniec grudnia 2008 r. wyniosły 120.413 zł. Strukturę czasową należności socjalnych przedstawia poniższe zestawienie:

	2009	w tym lokale socjalne
powyżej 12 miesięcy	78.549	78.549
od 6 do 12 miesięcy	18.628	16.408
od 3 do 6 miesięcy	10.128	4.011
do 3 miesięcy	13.108	5.636
<b>RAZEM</b>	<b>120.413</b>	<b>104.604</b>

Poziom zaległości czynszowych w 2009 r., jest wyższy o 14.168 tys. zł. w stosunku do 2008 r. Największą grupę zalegających stanowią najemcy lokali socjalnych, gdyż ich zaległości na koniec roku objętego informacją wzrosły o 18.474 tys. zł.

w porównaniu do 2008 r.

W 2009 roku:

- zrealizowało 10 wyroków o eksmisji do lokali socjalnych;
- dokonano 3 zamian, w tym jedną ze spłatą zadłużenia czynszowego / wyrok Sądu Rejonowego w Ostrołęce orzekający eksmisję z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego/
- wpłynęło 8 wyroków sądowych o eksmisji;

- na koniec 2009 r. pozostało do realizacji 90 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 2009 r. wynosiła 449;
- w 2009 r. skierowano do zawarcia umów na lokale mieszkalne 9 rodzin znajdujących się na liście przydziału mieszkań.
- Ostrołęckie TBS sp. z o.o. nie zawarło w 2009 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/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za lokale socjalne wynosił połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 0,97 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową zostały szczegółowo opisane w Programie / strona 36 i 37/

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 2009 r. wystąpiła strata na eksploatacji lokali najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych / koszty były większe od przychodów/ w wysokości - 26.092,03 zł. Obowiązujące stawki czynszu nie pokrywały już kosztów eksploatacji. Poniesione koszty komornicze i sądowe w wysokości 15.565,89 zł. pogłębiły ujemny wynik w tym zakresie.
2. Koszty utrzymania lokali socjalnych są istotnie wyższe / o 190.831,07 zł./ od przychodów. Miasto Ostrołęka pobiera wszystkie przychody / z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych/ i pokrywa wszystkie wydatki.
3. W budynkach komunalnych stanowiących wyłączną własność Miasta / nie stanowiących wspólnot mieszkaniowych/ nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła w 2009 r. + 10.757,24 zł.
4. W budynkach w lokalach użytkowych nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła w 2009 r. + 12.288,80 zł.

5. Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych są finansowane z dwóch źródeł:
  - funduszu remontowego którego stawka za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu miesięcznie jest uchwalana corocznie przez wspólnotę,
  - wspólnoty / chcąc przyspieszyć wykonanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych/ decydują się na zaciągnięcie kredytu bankowego. Spłata następuje z gromadzonego funduszu remontowego.
6. Remonty i modernizacje budynków socjalnych i innych stanowiących wyłączną własność miasta Ostrołęki są finansowane z budżetu miasta.
7. Miasto Ostrołęka otrzymało w 2009 r. dofinansowanie z Funduszu Dopłat/ dwie transze/ na częściowe sfinansowanie kosztów budowy budynku socjalnego, wielorodzinnego w Ostrołęce – Wojciechowicach / 20% kosztów budowy/ w łącznej kwocie 932.780,99 zł.
8. 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 nowych lub po kapitalnym remoncie. Takich przypadków w 2009 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 2009 r. dokonano jednej zamiany.

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 2009 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/***

Nie ma nowych unormowań prawnych w tym zakresie. Zasady określone szczegółowo w Programie / na podstawie ogólnych zasad wynikających z Kodeksu cywilnego/ są nadal obowiązujące.

#### ***Rozdział XII /Podsumowanie i wnioski/***

W Programie sformuowano 11 wniosków, których realizacja w 2009 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 2009 r. zakończono budowa budynku wielorodzinnego socjalnego o 39 mieszkaniach przy ul. Koszarowej w Ostrołęce – Wojciechowicach.

Ad 2. Opracowano projekt adaptacji i modernizacji budynku przy ul. Sienkiewicza 54 B w Ostrołęce. Adaptacja jest prowadzona w 2010 r.

Ad 3. Pomieszczenia tymczasowe zostaną pozyskane na kondygnacji piwnicznej budynku Sienkiewicza 54B, po adaptacji i remoncie, w ilości 14 sztuk.

Dodatkowo informuję, że opracowywana jest dokumentacja techniczna na nadbudowę, o 2 kondygnacje, budynku socjalnego przy ul. Kołobrzeskiej 18. Zadnie 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. W 2010 r. uzyskuje się niezbędne uzgodnienia. Roboty budowlane będą prowadzone począwszy od

2011 r. We wrześniu 2010 r. zostanie złożony wniosek o dofinansowanie w wysokości 30% wartości kosztorysowej zadania, z Funduszu Dopłat.

**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:

W 2009 r. uzyskano dofinansowanie w wysokości 20% wartości budowy nowego budynku socjalnego przy ul. Koszarowej w Ostrołęce - Wojciechowicach tj. 932.780,99 zł. / koszt zadania wyniósł 4.663.905 zł./

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2009 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.

Formalnie nie zostało zakończone wykwaterowanie najemców z budynku Warszawska 25. Jeden z najemców odmówił przyjęcia zabezpieczonego przez Miasto lokalu w budynku socjalnym przy ul. Padlewskiego 51C. Już w 2010 r. Miasto uzyskało wyrok

sądowy nakazujący temu najemcy przeprowadzenie się do przyznanego lokalu. Całkowite opróżnienie budynku Warszawska 25 zostanie zakończone w najbliższym czasie, co umożliwi podjęcie działań zmierzających do jego sprzedaży w drodze przetargu.

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. Obecnie nie ma możliwości wykwaterowania tak dużej ilości najemców.

**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 2009 r. na remonty budynków komunalnych przeznaczono w budżecie Miasta kwotę 386.460 zł. / o 39% więcej niż w roku poprzednim/.

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2009 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.

Większe niż przewidywano w Programie zainteresowanie wykupem mieszkań spowodowało, że na koniec 2009 r. prywatną własność stanowiły 1393 mieszkania, co stanowi już 69,84 % pierwotnego zasobu. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana.

**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.

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

Dotychczasowa realizacja wniosku:

W 2009 r. dokonano jednej zamiany ze spłatą 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 2009 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 429/07 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 18 grudnia 2007 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:

W 2009 r. nie było działań w tym zakresie.

***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 2009 r. Miasto nie podejmowało dalszych działań w tym zakresie.