

**I N F O R M A C J A**  
**z realizacji uchwały nr 501/LXVI/2018 Rady Miasta Ostrołęki**  
**z dnia 28 czerwca 2018 r.**

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem**  
**miasta Ostrołęki w latach 2018-2022, za rok 2019**

**Rozdział I**

**Zadania gmin w zakresie mieszkalnictwa**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwałą nr 501/LXVI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 czerwca 2018 r. przyjęto Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2018–2022. Zgodnie z § 2 ww. uchwały Prezydent Miasta jest zobowiązany do przedkładania okresowych informacji o wykonaniu zadań z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i wniosków wypływających z analizy realizacji zadań określonych w Programie. Poniżej przedstawiono informację z realizacji Programu w układzie zawartych w nim rozdziałów i wskaźników.

**Rozdział II**

**Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego posiadanego przez Miasto zasobu mieszkaniowego**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Miasto Ostrołęka było właścicielem 627 lokali mieszkalnych znajdujących się w 55 budynkach wspólnot mieszkaniowych i 13 budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki. W ogólnej liczbie 627 lokali: 356 stanowiły mieszkania komunalne, 267 lokale przeznaczone na najem socjalny (w tym jedno mieszkanie chronione) oraz 4 lokale tymczasowe (zgodnie z decyzją Powiatowego Nadzoru Budowlanego nr 50/2016 trzy lokale w budynku w Przytułach Starych nie nadają się do zamieszkania. Jedna osoba nadal nie opuściła dobrowolnie lokalu i toczy się w tej sprawie postępowanie eksmisyjne).

Powierzchnia użytkowa mieszkań stanowiących własność Miasta Ostrołęki według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 24.809 m<sup>2</sup>, w tym:

- 180 m<sup>2</sup> mieszkań z najmem komunalnym w budynkach nie będących wspólnotami

mieszkaniowymi,

- 15.588 m<sup>2</sup> mieszkań z najmem komunalnym w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 8.957 m<sup>2</sup> mieszkania z najmem socjalnym,
- 84 m<sup>2</sup> mieszkania tymczasowe.

W porównaniu do 2018 roku powierzchnia ta uległa zmniejszeniu o 740,07m<sup>2</sup>, co jest związane ze sprzedażą lokali najemcom mieszkań, a tym samym zmianą statusu lokali z komunalnych na własnościowe.

Własnością Miasta Ostrołęki są także lokale użytkowe. Ich powierzchnia, zarządzana przez Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w imieniu Miasta Ostrołęki, w roku 2019 wynosiła łącznie 14 516 m<sup>2</sup>.

W dniu 4 listopada 2019 r. Miasto Ostrołęka podpisało z Samorządem Województwa Mazowieckiego umowę nr RPMA.04.03.01-14-b188/18-00 o dofinansowanie Projektu „Ograniczenie niskiej emisji poprzez wymianę źródeł ciepła i termomodernizację budynków socjalnych w Ostrołęce” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej IV „Przejsie na gospodarkę niskoemisyjną”, Działania 4.3. „Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza”, Poddziałania 4.3.1. „Ograniczanie zanieczyszczeń powietrza i rozwój mobilności miejskiej” RPO WM na lata 2014-2020. Projekt ma na celu poprawę jakości powietrza poprzez zmniejszenie emisji zanieczyszczeń pochodzącej z indywidualnych palenisk domowych i obejmuje:

- wymianę systemu grzewczego z podłączeniem do istniejącej sieci ciepłowniczej oraz termomodernizację budynków socjalnych przy ul. Sienkiewicza 46 i 48;
- wymianę systemu grzewczego z podłączeniem do projektowanej kotłowni gazowej oraz termomodernizację budynków socjalnych przy ul. Padlewskiego 51A, 51B, 51C.

Całkowita wartość Projektu – 1.803.934,00 zł

Dofinansowanie ze środków EFRR – 1.443.147,20 zł

Środki budżetu państwa – 51.582,58 zł

Środki własne miasta Ostrołęki – 309.204,22 zł

Zakończenie finansowe realizacji Projektu – 31.12.2020 r.

### **Rozdział III**

#### **Potrzeby oraz możliwości Miasta w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej**

W 2019 r. zrealizowano 3 wnioski o eksmisję do lokali przeznaczonych na najem socjalny. Wpłynęły 2 wyroki sądu o eksmisję. Na koniec 2019 roku pozostało do

realizacji 20 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisji z przyznanym prawem do najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego.

Przedłużono 162 umowy na najem socjalny lokali na rzecz dotychczasowych najemców. Do zawarcia umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy skierowano 12 rodzin. Po dokonaniu weryfikacji wszystkich wniosków z lat ubiegłych, liczba lokali niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin w trudnej sytuacji życiowej i materialnej na koniec 2019 roku wynosiła 149. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zawarło w roku 2019 w imieniu Miasta umowę najmu na lokal z 1 rodziną umieszczoną na liście przydziału mieszkań z zasobów komunalnych.

## **Rozdział IV**

### **Planowana sprzedaż lokali**

Uchwała nr 501/LXVI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2018-2022” określiła sprzedaż lokali w 2019 roku na poziomie 12 lokali.

W 2019 roku wpłynęło 111 wniosków o nabycie lokalu, z czego 92 wpłynęło w IV kwartale 2019 roku. W 2019 roku zostało sprzedanych 17 lokali, z czego 9 wniosków zrealizowano w ramach wniosków złożonych w IV kwartale 2018 roku. Sprzedaż pozostałych lokali jest procedowana w roku 2020.

Sprzedaż lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki odbywa się na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r, poz. 65, z późn. zm.). Stosownie do przepisu art. 37 ust. 2 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy to *najemcy lokalu, w odniesieniu do którego najem został nawiązany na czas nieoznaczony, przysługuje prawo wykupu lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej. Sprzedaż lokalu w drodze bezprzetargowej następuje na wniosek najemcy.*

Faktyczna wielkość sprzedaży uzależniona była od najemców lokali, którzy po złożeniu wniosku skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu za cenę określoną w operacie szacunkowym, zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 7 ww. ustawy. Sprzedaż mieszkań odbywała się zgodnie z zasadami udzielania bonifikat określonymi w Uchwale Nr 499/LXIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 lutego 2010 r. *w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Ostrołęki.*

Bonifikata dotyczy:

- 50% ceny nieruchomości w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta przed upływem 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie.
- 70% ceny nieruchomości w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie.

W 2019 roku podczas sprzedaży wszystkich lokali zastosowano bonifikaty w wysokości 70% ceny nieruchomości, gdyż umowy sprzedaży zostały zawarte po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosków o nabycie.

## **Rozdział V**

### **Analiza i potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

Na corocznych zebraniach z właścicielami mieszkań zarządcy nieruchomości, których Miasto Ostrołęka jest jednym ze współwłaścicieli, określają potrzeby remontowe, a także zalecają kolejność ich wykonania. Ostateczną decyzję podejmują właściciele, natomiast zarządcy ogłaszają przetargi, przygotowują i zawierają w imieniu wspólnot umowy z wykonawcami, koordynują realizację robót, sprawują nadzór techniczny oraz dokonują rozliczenia finansowego robót.

Wysokość uchwalonych przez właścicieli w 2019 roku zaliczek na fundusz remontowy kształtowała się na poziomie od 0,50 zł/m<sup>2</sup> do 3,00 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast na techniczne utrzymanie budynku (administrowanie) w 2019 roku ustalona była stawka w czynszu w wysokości 0,80 zł/m<sup>2</sup>. Różnice pomiędzy ustalonymi stawkami pokryte zostały z różnicy pomiędzy czynszem a zaliczkami na koszty wspólne. W sytuacji, gdy uchwalone zaliczki oraz środki zgromadzone wcześniej na funduszach remontowych nie zapewniały 100% sfinansowania przyjętych przez wspólnoty do realizacji zadań, podejmowane były decyzje o uzupełnieniu środków kredytami bankowymi.

W ramach remontów i modernizacji budynków Wspólnot Mieszkaniowych wykonano między innymi:

- budowę zjazdu publicznego z drogi przy ul. 11 Listopada w obrębie budynku nr 17;
- mycie elewacji budynku przy ul. gen. A. Fieldorfa-Niła 20A;
- remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Sienkiewicza 54B i 11 Listopada 15;
- wymianę instalacji elektrycznej WLZ (wewnętrznych linii zasilających) w budynku przy

ul. Kilińskiego 2B;

- odprowadzenie wód opadowych z budynku przy ul. Księcia Mieszka I 1;
- osłonę śmietnikową przy budynkach przy ul. Kolberga 4 i 6 oraz Sienkiewicza 24/26;
- ogrodzenie terenu wspólnot 11 Listopada 19 i Łęczysk 1;
- utwardzenie terenu dla wspólnot mieszkaniowych przy Partyzantów 16, Kolberga 3, Goworowska 35, Chętnika 3;
- przebudowę drogi wewnętrznej przy budynku przy ul. Orzeszkowej 3;
- modernizację placu zabaw – przy Sienkiewicza 30;
- wymianę zaworów grzejnikowych w budynku Bema 7A;
- wymianę wodomierzy w budynkach przy Padlewskiego 51 A,B,C;
- ustawienie stojaków rowerowych: Chętnika 6, Kolberga 3.

Do sfinansowania zadań remontowych przyjętych przez właścicieli mieszkań 3 wspólnoty mieszkaniowe w 2019 roku skorzystały z kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A. W celu remontu klatek schodowych Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2B zaciągnęła kredyt w wysokości 60 tys. zł, Wspólnota Mieszkaniowa Kilińskiego 2A zaciągnęła kredyt w wysokości 10 tys. zł. Wspólnota Mieszkaniowa Czwartaków 6 na remont elewacji zaciągnęła kredyt w wysokości 10 tys. zł.

Ogółem środki wydatkowane przez wspólnoty mieszkaniowe na remonty i modernizacje budynków w 2019 roku wyniosły 1.135.863 zł i były wyższe o 358.934 zł niż w roku 2018.

Plan remontów Miasta na rok 2019 zakładał wydatkowanie ogółem 740 tys zł, z czego 440 tys. zł przeznaczone miało być na wymianę urządzeń grzewczych i termomodernizację w budynkach przy ul. Sienkiewicza 46 i 48. Zadanie to zostało przesunięte do realizacji w latach następnych.

Ogółem na remonty w roku 2019 przeznaczono kwotę 200 tys. zł oraz na program dofinansowania wymiany okien 30 tys. zł. Finalnie na finansowanie remontów lokali pozostających w zasobie Miasta Ostrołęki w 2019 roku Miasto wydatkowało kwotę 158 183,36 zł (w tym na wymianę okien), tj. o ¼ mniej niż w 2018 roku.

Pozwoliło to na wykonanie między innymi poniższych robót:

- wymianę okien (u 9 najemców lokali komunalnych). O dofinansowanie wymiany okien wpłynęło ogółem 9 wniosków. Przyznano dofinansowanie wymiany okien dla wszystkich osób, które złożyły wnioski na łączną kwotę 12 540,50 zł;

- wymianę drzwi w mieszkaniach przeznaczonych na najem socjalny - wymianę drzwi dokonano w lokalach: nr 2 przy Berka Joselewicza 2, nr 24 i 25 przy AWP 42, nr 16 przy ul. Mieszka I, nr 13,16 przy ul. Padlewskiego 51C, nr 26 przy Koszarowej 6 (koszt wymiany drzwi w lokalach przy ul. Mieszka I i ul. Koszarowej został pokryty z polisy ubezpieczeniowej z uwagi na uznanie zgłoszonego przez Miasto Ostrołęka roszczenia z tytułu wandalizmu);
- remont pomieszczeń w budynku przy ul. Bema 7 po zalaniu;
- bieżące naprawy i wymianę urządzeń technicznych będących na wyposażeniu lokali, tj. bojler, posadzki itp. (wymiany bojlerów dokonywano wg zgłoszeń i po sprawdzeniu ich stanu technicznego w budynkach przy Padlewskiego, m.in. w lokalach nr 10,14,16 przy Padlewskiego 51C);
- opracowanie dokumentacji na adaptację pomieszczeń na cele powiatowego zespołu orzekania o niepełnosprawności w budynku przy ul. Dywizjonu 303 w Ostrołęce;
- remont pomieszczeń Kultowni OCK w budynku przy Alei Wojska Polskiego 40;
- częściowy remont lokalu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego przy ul. Kościuszki 21;
- remonty zwolnionych lokali nr 9, 11,16,17, 20, 22 przy Padlewskiego 51C; nr 7, 17 przy ul. Sienkiewicza 46; nr 17A przy Sienkiewicza 54B; nr 7 i 19 przy Sienkiewicza 48; lokalu nr 4 przy Padlewskiego 51B;
- oraz inne roboty remontowe jak: przywrócenie korytarza piwnicy przy Padlewskiego 51C do stanu sprzed pożaru, udrożnienie kanałów wentylacyjnych w lokalu nr 2 przy Kołobrzeskiej 18, obróbki blacharskie komina, naprawę ścianki w piwnicy i ocieplenie stropu piwnicy przy Padlewskiego 51C.

Plan robót remontowych pod koniec roku 2019 uległ zmianie, między innymi na skutek kontroli przeprowadzonej przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w dniu 20 listopada 2019 roku w budynku przy Alei Wojska Polskiego 42 w Ostrołęce. Wydane zalecenia pokontrolne skutkowały wstrzymaniem robót remontowych planowanych do przeprowadzenia w budynku polegających na wymianie stolarki okiennej w jednym lokalu komunalnym i jednym lokalu użytkowym.

Roboty remontowe zostaną wznowione po uzyskaniu zezwolenia na prowadzenie *robót budowlanych przy zabytku wpisanym w rejestrze* zgodnie z zaleceniami.

Zalecenia pokontrolne Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25

listopada 2019 roku sygn. DO.5180.39.2019, wydane na podstawie art. 40 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2018 r. poz. 2067, ze zm.) obligują do przystąpienie do wykonania w zakresie utrzymania w należytym stanie obiektu przy Alei Wojska Polskiego 42, wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr A-587. Konserwator zaleca:

1. Przystąpienie do prac związanych z ujednoczeniem stolarki okiennej, w tym opracowanie projektu wymiany stolarki okiennej na okna odtworzeniowe według pierwotnych wzorów (o tych samych proporcjach, podziałach i kolorystyce) – w terminie do 31 grudnia 2021 r.
2. Przystąpienie do prac związanych z wymianą stolarki drzwiowej zewnętrznej, w tym opracowanie projektu wymiany stolarki drzwiowej zewnętrznej na drzwi drewniane według pierwotnych wzorów (o tych samych proporcjach, podziałach i kolorystyce) – w terminie do 31 grudnia 2020 r.
3. Usunięcie niewłaściwie wykonanych oraz nieodpowiednio zastosowanych wypraw cementowych z elewacji budynku – w terminie do 31 grudnia 2021 r.
4. Usunięcie niewłaściwie wykonanych wtórnych przemurowań nadproży okiennych z uwzględnieniem użycia właściwych dla epoki materiałów i odpowiedniej techniki – w terminie do 31 grudnia 2020 r.
5. Przeprowadzenie prac restauratorsko-konserwatorskich posadzek ceramicznych, lastriko, drewnianych stopnic (klatek schodowych) – w terminie do 31 grudnia 2022 r.
6. Wymianę warstwy wykończeniowej podłóg spoczników na klatkach schodowych (wtórne posadzki z płyty kamiennej, gres) na wykończenie odtworzeniowe (płytki ceramiczne) – w terminie do 31 grudnia 2022 r.
7. Usunięcie starych powłok malarskich na klatkach schodowych (olejnych lamperii) i wykonanie nowych malatur ścian w kolorze białym – w terminie do 31 grudnia 2021 r.
8. Usunięcie nieszczelności pokrycia dachowego – w terminie do 31 grudnia 2021 r.
9. Usunięcie zawilgocenia i zagrzybienia konstrukcji więźby dachowej – w terminie do 31 grudnia 2021 roku.

## **Rozdział VI**

**Wysokość wydatków w roku 2019, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

Koszty eksploatacji zasobu Miasta Ostrołęki to koszty:

- zaliczek na koszty wspólne, wpłaty na fundusz remontowy, zaliczki na dostawy mediów do lokali - przekazywane do wspólnot mieszkaniowych,
- koszty eksploatacji budynków socjalnych, komunalnych i lokali użytkowych,
- koszty sądowe i komornicze,
- koszty związane z wykonywanymi eksmisjami.

Wykaz powyższych kosztów w podziale na poszczególne rodzaje lokali zawiera poniższe zestawienie:

Lp.	Koszty rodzajowe	koszt za 12 m-cy 2019 w złotych			
		lokale komunalne	lokale socjalne	lokale użytkowe	razem
1.	Energia elektryczna	468,35	25 159,74	35 345,07	60 973,16
2.	Utrzymanie czystości	0,00	70 883,04	14 556,84	85 439,88
3.	Zaliczka na koszty wspólne	330 264,64	13 359,60	39 017,49	382 641,73
4.	Zaliczka na f-sz remontowy	264 295,81	8 373,72	23 536,80	296 206,33
5.	Pozostałe koszty	2 474,40	34 295,34	9 845,23	46 614,97
6.	Koszty konserwacji	61 740,54	60 388,73	55 122,40	177 251,67
7.	Koszty administracji	131 128,88	83 955,70	55 789,69	270 874,27
8.	Koszty stałe	65 313,92	53 834,74	40 376,04	159 524,70
<b>I.</b>	<b>Razem koszty eksploatacji</b>	<b>855 686,54</b>	<b>350 250,61</b>	<b>273 589,56</b>	<b>1 479 526,71</b>
9.	Energia ciepła	676 272,48	228 581,21	159 979,11	1 064 832,80
10.	Energia gazowa	51 739,41	0,00	0,00	51 739,41
11.	Zimna woda	87 661,43	31 967,96	12 034,71	131 664,10
12.	Ścieki	210 327,10	80 418,46	28 677,42	319 422,98
13.	Opłata za gospodarowanie odpadami	116 459,10	90 550,50	18 854,40	225 864,00
<b>II.</b>	<b>Razem koszty mediów</b>	<b>1 142 459,52</b>	<b>431 518,13</b>	<b>219 545,64</b>	<b>1 793 523,29</b>
<b>III.</b>	<b>Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji</b>	<b>0,00</b>	<b>23 536,81</b>	<b>0,00</b>	<b>23 536,81</b>
	<b>KOSZTY OGÓŁEM</b>	<b>1 998 146,06</b>	<b>805 305,55</b>	<b>493 135,20</b>	<b>3 296 586,81</b>

## WPLYWY

Na wpływy składają się faktycznie wniesione wpłaty przez najemców lokali stanowiących własność oraz współwłasność Miasta Ostrołęki.

Wartość kwotowa wpływów została przedstawiona w poniższej tabeli:

Lp.	Wpływy	wpływy za 12 m-cy 2019 w złotych
-----	--------	----------------------------------

		lokale komunalne	lokale socjalne	lokale użytkowe	razem
1.	Wpływy z tytułu czynszu i opłat oraz naliczonych odsetek	1 802 350,84	553 169,40	495 243,37	2 850 763,61
2.	Wpływy z tytułu zwrotu kosztów sądowych i komorniczych	0,00	10 157,43	0,00	10 157,43
	<b>RAZEM WPŁYWY</b>	<b>1 802 350,84</b>	<b>563 326,83</b>	<b>495 243,37</b>	<b>2 860 921,04</b>

Różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji a wpływami w 2019 roku przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	różnica za 12 m-cy 2019 w złotych			
		lokale komunalne	lokale socjalne	lokale użytkowe	razem
1.	Wpływy	1 802 350,84	563 326,83	495 243,37	2 860 921,04
2.	Koszty	1 998 146,06	805 305,55	493 135,20	3 296 586,81
3.	Zysk OTBS 6%	51 341,19	21 015,04	16 415,37	88 771,60
4.	<b>Kwota rekompensaty netto</b>	<b>247 136,41</b>	<b>262 993,76</b>	<b>14 307,20</b>	<b>524 437,37</b>
5.	<b>Podatek VAT</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 290,66</b>	<b>3 290,66</b>
6.	<b>Kwota rekompensaty brutto</b>	<b>247 136,41</b>	<b>262 993,76</b>	<b>17 597,86</b>	<b>527 728,03</b>

Zaległości czynszowe najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobu Miasta Ostrołęki na koniec grudnia 2019 roku wyniosły 903 080,00 zł i były mniejsze niż w roku 2018 o około 3,74%, tj. o 33 724,00 zł.

Struktura czasowa zaległości najemców lokali kształtowała się następująco:

◆ powyżej 12 miesięcy	735.786 zł
◆ od 6-12 m-cy	45.252 zł
◆ od 3-6 m-cy	46.075 zł
◆ do 3 m-cy	75.967 zł

**Zaległości czynszowe w roku 2019 wyniosły w złotych:**

Zasób Miasta Ostrołęki	Okres zadłużenia				RAZEM Kwota zadłużenia
	do 3 m-cy	3-6 m-ce	6-12 m-cy	pow 12 m-cy	
	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	
<b>Zadłużenie ogółem</b>	<b>75 967</b>	<b>46 075</b>	<b>45 252</b>	<b>735 786</b>	<b>903 080</b>
lokale mieszkalne, w tym:	40 550	45 195	45 252	735 786	866 783
<i>lokale socjalne</i>	8 022	17 834	15 008	376 727	417 591
<i>lokale komunalne</i>	32 528	27 361	30 244	359 059	449 192
lokale użytkowe	35 417	880	0	0	36 297

Należy podkreślić, że stan zaległości jest na bieżąco monitorowany. Windykacją

należności zajmuje się OTBS Sp. z o.o. W stosunku do osób zalegających powyżej dwóch miesięcy prowadzone są różnorodne czynności, m. in.: rozmowy telefoniczne, pisma informujące o zaległościach, pisma proponujące płatność w ratach, pisma informujące o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego.

W przypadku, gdy zostanie wyczerpana powyższa procedura i w dalszym ciągu jest zaległość, rozpoczęta zostaje procedura przedsądowa a następnie sądowo-egzekucyjna. W tym celu wysyłane jest wezwanie do zapłaty. W przypadku nieuregulowania należności wysyłane jest następne wezwanie z zapowiedzią wypowiedzenia warunków umowy najmu. W wielu przypadkach najemcy deklarują spłatę w ratach. W przypadku niespłacania rat przez najemców następuje rozwiązanie umowy najmu, po czym dokumenty są przygotowywane do skierowania sprawy do Sądu o zapłatę i eksmisję.

### **Wydatki związane z nowym budownictwem**

W 2019 roku Miasto Ostrołęka nie prowadziło zadań inwestycyjnych w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Miasto Ostrołęka zawarło w dniu 26 września 2019 roku z OTBS Sp. z o.o. umowę nr WM/82/2019 w związku z planowanym przez Spółkę przedsięwzięciem inwestycyjno-budowlanym polegającym na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy al. Jana Pawła II – budynek H.

W wyniku planowanej na lata 2020-2021 inwestycji, realizowanej bez udziału partycypacji finansowej Miasta Ostrołęki, wybudowanych zostanie ogółem 40 mieszkań.

## **Rozdział VII**

### **Zasady polityki czynszowej**

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki na lata 2018-2022 określił zasady polityki czynszowej. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2020 poz. 61) z dnia 21 czerwca 2001 r. Program przewiduje podwyższanie czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, przynajmniej raz w roku. Zasadą jest to, aby stawki czynszu docelowo pokrywały koszty ponoszone na

utrzymanie zasobu. W roku 2019 nie dokonano zmian stawek czynszu za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali.

Nadal obowiązują stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Ostrołęki nr 283/2012 z dnia 27 sierpnia 2012 r. Stawka bazowa czynszu wynosi 1,96 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, natomiast czynsz za najem socjalny wynosi połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 1,06 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową zostały szczegółowo opisane w Programie.

## **Rozdział VIII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkaniowe i użytkowe;
- 2) środki z budżetu Miasta.

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizacje;
- 2) wsparcie finansowe z BGK na tworzenie lokali z przeznaczeniem na najem socjalny.

Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych są finansowane z dwóch źródeł:

- 1) funduszu remontowego, którego stawka za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie jest uchwalana corocznie przez wspólnotę;
- 2) wspólnoty chcąc przyspieszyć wykonanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych/ decydują się na zaciągnięcie kredytów bankowych. Spłata następuje z gromadzonego funduszu remontowego.

Remonty i modernizacje budynków socjalnych i innych stanowiących wyłączną własność miasta Ostrołęki są finansowane z budżetu miasta.

Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych pokrywane są z czynszu

płaconego przez najemców oraz dochodów budżetu Miasta w ramach umowy wykonawczej GKOŚ 7131.2.2012 z dnia 19 grudnia 2012 r. Miasto przekazuje OTBS Sp. z o.o. miesięczną rekompensatę stanowiącą różnicę pomiędzy wpływami a kosztami administrowania z uwzględnieniem 6% zysku. Planowana na rok 2019 wysokość rekompensaty wynosiła 814 tys. zł. Po dokonaniu w 2020 roku korekty z tytułu rozliczenia rekompensaty za drugi kwartał 2019 roku w wysokości 178 339,77 zł kwota rekompensaty przekazana przez Miasto Ostrołęka wyniosła w łącznej kwocie za cały 2019 rok 527 728,03 zł. W roku 2018 wysokość kwoty rekompensaty przekazanej przez Miasto Ostrołęka wyniosła 647 477,75 zł, tj. była wyższa o ok. 22,7% niż w 2019 roku. Oszczędności wynikły z mniejszych od przewidywanych kosztów utrzymania obiektów i zużycia mediów pod koniec 2019 roku.

## **Rozdział IX**

### **Kaucje mieszkaniowe**

Zgodnie z zapisem w Programie kaucja będzie stosowana w przypadku przydziału mieszkań w budynkach nowych i budynkach po kapitalnym remoncie. Art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

Wysokość kaucji Miasto Ostrołęka ustaliło w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny obowiązujący w dniu zawarcia umowy najmu. Takich przypadków w 2019 r. nie było.

## **Rozdział X**

### **Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy**

W 2019 roku za zgodą właściciela zasobu były kontynuowane zamiany mieszkań pomiędzy lokatorami. Dokonano dwóch zamian lokali przez najemców socjalnych. Kontynuowana była również sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom, na podstawie obowiązujących przepisów, przy korzystnych bonifikatach, co przynosi stopniową poprawę struktury własnościowej. W 2019 roku wykonywane były ponadto remonty mieszkań z odzysku na koszt przyszłych najemców w miarę ich

pozyskiwania.

Działania Miasta dla zapobiegania bezdomności.

Zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej, pomoc osobom bezdomnym jest zadaniem własnym gminy. Miasto Ostrołęka w 2019 roku realizowało działania skierowane na zapobieganie narastaniu zjawiska bezdomności w Ostrołęce, tworzenie warunków do powrotu osób bezdomnych do samodzielnego i aktywnego życia w lokalnej społeczności oraz świadczenie pomocy osobom bezdomnym, w tym prowadziło, zgodnie z aktualnymi potrzebami:

- Noclegownię dla osób bezdomnych (funkcjonującą w strukturze MOPR) w Ostrołęce przy ul. Kołobrzeskiej 15,
- jedno mieszkanie chronione (3 miejsca) dla pełnoletnich wychowanków opuszczających rodziny zastępcze i placówki opiekuńczo-wychowawcze – w mieszkaniu w 2019 roku mieszkało 2 wychowanków.

Ogółem w 2019 roku Miasto Ostrołęka udzieliło schronienia 79 osobom bezdomnym, w tym: 77 mężczyznom i 2 kobietom.

Ponadto Miasto Ostrołęka w roku 2019:

- 1) zapewniało poradnictwo specjalistyczne oraz schronienie – w przypadku występowania przemocy w rodzinie – w Ośrodku Interwencji Kryzysowej;
- 2) realizowało pracę socjalną: w zakresie motywowania do aktywności społecznej i zawodowej, podejmowania leczenia uzależnienia od alkoholu, pomocy w załatwianiu spraw urzędowych, dostępu do podstawowych świadczeń opieki zdrowotnej, prowadzenia rozmów wspierających dotyczących sytuacji materialnej, zdrowotnej, rodzinnej, funkcjonowania w środowisku, kierowania do specjalistycznych placówek dla osób bezdomnych z uwagi na stan zdrowia, kontrolowania w okresie zimowym miejsc przebywania i grupowania się osób bezdomnych, współpracy z innymi służbami wspierającymi osoby bezdomne;
- 3) udzielało pomocy materialnej i rzeczowej poprzez przyznawanie zasiłków okresowych, zasiłków stałych, zasiłków celowych z przeznaczeniem m. in. na odzież, obuwie, leki, żywność, środki czystości, opał, energię elektryczną, dofinansowanie do opłat mieszkaniowych oraz przyznawanie gorących posiłków w Tanim Barze MOPR i Spółdzielni Socjalnej „Na Wspólnej”;
- 4) umożliwiała podjęcie leczenia uzależnienia od alkoholu osobom bezdomnym przebywającym w Noclegowni MOPR;
- 5) przyznawało prawo do świadczeń opieki zdrowotnej.

Wymienione powyżej działania Miasto Ostrołęka realizowało poprzez miejskie jednostki organizacyjne pomocy społecznej, w tym Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie oraz współpracę z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3, ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

## **Rozdział XI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta**

Zarząd zasobem mieszkaniowym Miasta jest sprawowany przez Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w sposób określony w umowie wykonawczej GKOŚ 7131.2.2012 z 19 grudnia 2012 r.

O tym, kto zarządza lokalami wchodzącymi w skład nieruchomości decydują właściciele tworzący wspólnoty mieszkaniowe.

Zgodnie z ustawą o własności lokali Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych: Psarskiego 18, Żeromskiego 29 „Tulipan” i Żeromskiego 29A samodzielnie zarządzają nieruchomościami wspólnymi.

Budynkami przy ulicach: Psarskiego 14 administruje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elektron”, budynkiem przy Psarskiego 12 – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Parkowa”, budynkami przy Żeromskiego 92 „Oskar” i przy Goworowskiej 29 – Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siemowit”, budynkiem przy ulicy Nadnarwiańskiej 2a administruje Pani Iwona Perkowska.

Zarządy pozostałych 55 wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Ostrołęka posiada udziały, administracje budynków przekazały Ostrołęckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **Rozdział XII**

## **Podsumowanie i wnioski**

Wniosek 1: ***W okresie obowiązywania Programu prowadzić politykę mieszkaniową w sposób umożliwiający wykonanie jak największej liczby lokali socjalnych, poprzez budowę budynków komunalnych – socjalnych.***

Zgodnie z założeniami Programu w okresie do 2022 roku Miasto Ostrołęka planuje wybudować dwa budynki na najem socjalny z ok. 32 mieszkaniami każdy oraz jeden budynek w ramach programu „Aktywna Gmina” z ok. 40 lokalami mieszkalnymi.

W 2019 roku Miasto Ostrołęka nie prowadziło zadań inwestycyjnych w zakresie budowy budynków komunalno-socjalnych. Miasto Ostrołęka w dniu 26 września 2019 roku zawarło umowę z OTBS Sp. z o.o. w związku z decyzją o realizacji budowy budynku w ramach budownictwa czynszowego.

Wniosek 2: ***Czynić dalsze starania celem pozyskania budynków nadających się na cele mieszkalne od innych podmiotów zainteresowanych ich zbyciem, na warunkach możliwie korzystnych dla Miasta Ostrołęki.***

W 2019 roku do Miasta Ostrołęki nie wpłynęły w tym zakresie żadne oferty.

Wniosek 3: ***Przy realizacji nowych budynków należy w możliwie szerokim zakresie korzystać z kredytów i innych środków zewnętrznych / o ile przepisy prawne będą dopuszczały taką możliwość.***

W dniu 4 listopada 2019 r. Miasto Ostrołęka podpisało z Samorządem Województwa Mazowieckiego umowę nr RPMA.04.03.01-14-b188/18/00 o dofinansowanie Projektu „Ograniczenie niskiej emisji poprzez wymianę źródeł ciepła i termomodernizację budynków socjalnych w Ostrołęce” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

Projekt obejmuje wymianę systemu grzewczego z podłączeniem do istniejącej sieci ciepłowniczej i termomodernizację budynków przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 oraz wymianę systemu grzewczego z podłączeniem do projektowanej kotłowni gazowej i termomodernizację budynków przy ul. Padlewskiego 51A, 51B, B1C.

Wniosek 4: ***Miasto powinno wspierać budownictwo czynszowe na wynajem, realizowane przez OTBS Sp z o.o.***

W 2019 roku Miasto Ostrołęka zawarło z OTBS Sp. z o.o. umowę nr WM/82/2019 dotyczącą planowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W wyniku inwestycji zaplanowanej na lata 2020-2021 wybudowany zostanie budynek H przy ul. Jana Pawła II, w którym ogółem będzie 40 mieszkań.

Wniosek 5: **Przyspieszyć działania mające na celu sprzedaż budynków wyłączonych z eksploatacji, bez przeprowadzenia prac remontowych, tj. budynku Kolejowa 59, Przytuły Stare – środki ze sprzedaży przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe.** Budynek przy ul. Kolejowej 59 pozostaje do sprzedania. Sprzedaż budynku w Przytułach Starych będzie możliwa po zrealizowaniu wyroku eksmisji lokatora.

Wniosek 6: **Dążyć do zwiększenia nakładów na remonty budynków socjalnych, budynków w których Miasto jest właścicielem w 100% i utrzymać dofinansowanie w wysokości 50% kosztów dla najemców, którzy dokonują wymiany okien i ewentualnie podłóg.**

Utrzymano finansowanie remontów budynków na poziomie gwarantującym zachowanie właściwego stanu technicznego, ale także stopniową poprawę. Przyznano dofinansowanie do wymiany okien dla wszystkich najemców, którzy złożyli wnioski na łączną kwotę 12 540,50 zł (wpłynęło ogółem 9 wniosków).

Wniosek 7: **Utrzymać sprzedaż mieszkań z bonifikatami.**

W 2019 roku sprzedaż mieszkań z bonifikatami została utrzymana. Sprzedano 17 mieszkań pełnowartościowych. Przy sprzedaży zastosowano bonifikaty w wysokości 70% ceny nieruchomości, gdyż umowy sprzedaży zostały zawarte po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosków o nabycie.

Wniosek 8: **Przyjąć, jako obowiązującą, zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta, ustalanie czynszu na odpowiednim poziomie.**

Koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych pokrywane są z czynszu płaconego przez najemców oraz dochodów budżetu Miasta w ramach umowy wykonawczej GKOŚ 7131.2.2012 z dnia 19 grudnia 2012 r. Miasto przekazuje OTBS Sp. z o.o. miesięczną rekompensatę stanowiącą różnicę pomiędzy wpływami a kosztami administrowania z uwzględnieniem 6% zysku. Po dokonaniu w 2020 roku korekty z tytułu rozliczenia rekompensaty za drugi kwartał 2019 roku w wysokości 178 339,77 zł, kwota

rekompensaty przekazana przez Miasto Ostrołęka wyniosła 527 728,03 zł i była niższa o około 1/5 względem 2018 roku. W roku 2019 nie dokonano zmian stawek czynszu za lokale mieszkalne i najem lokali socjalnych. Obowiązywały stawki czynszu za lokale mieszkalne i najem socjalny określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Ostrołęki nr 283/2012 z dnia 27 sierpnia 2012 roku.

Wniosek 9: ***Kontynuować zamiany mieszkań między najemcami za spłatą zaległości czynszowych.***

Dokonano dwóch zamian lokali przez najemców lokali socjalnych.

Wniosek 10: **Miasto winno w większym zakresie składać oferty na wykup mieszkań na rzecz dotychczasowego najemcy.**

Uchwała nr 501/LXVI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki w latach 2018-2022” określa, że sprzedaż lokali w 2019 roku obejmie 12 lokali. W 2019 roku sprzedano 17 mieszkań, w tym 9 na podstawie wniosków złożonych w IV kwartale 2018 roku. W 2019 roku wpłynęło ogółem 111 wniosków, których sprzedaż procedowana jest w 2020 roku (103 wnioski).