

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 2020

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 wpływających 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 2020 roku Miasto Ostrołęka było właścicielem 583 lokali mieszkalnych znajdujących się w 55 budynkach wspólnot mieszkaniowych i 13 budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Ostrołęki. W ogólnej liczbie 583 lokali: 313 stanowiły mieszkania komunalne, 267 lokale przeznaczone na najem socjalny (w tym jedno mieszkanie chronione), 3 lokale w budynku w Przytułach Starych zgodnie z decyzją Powiatowego Nadzoru Budowlanego nr 50/2016 nie nadają się do zamieszkania - jedna osoba nadal nie opuściła dobrowolnie lokalu i toczy się w tej sprawie postępowanie eksmisyjne. Poza tym Miasto Ostrołęka dysponuje 4 lokalami tymczasowymi.

Powierzchnia użytkowa mieszkań stanowiących własność Miasta Ostrołęki według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 22.812 m², w tym:

- 133 m² mieszkań z najmem komunalnym w budynkach nie będących wspólnotami

mieszkaniowymi,

- 13.638 m² mieszkań z najmem komunalnym w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 8.957 m² mieszkania przeznaczone na najem socjalny,
- 84 m² lokale tymczasowe.

W porównaniu do 2019 roku powierzchnia ta uległa zmniejszeniu o 2022m², co jest związane ze sprzedażą lokali najemcom mieszkań, a tym samym zmianą statusu lokali z komunalnych na własnościowe oraz zmianą przeznaczenia lokalu w budynku przy Alei Wojska Polskiego nr 40 na działalność „Kultowni” Ostrołęckiego Ośrodka Kultury.

Na skutek kontroli przeprowadzonej przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w dniu 20 listopada 2019 roku w budynku przy Alei Wojska Polskiego 42 w Ostrołęce roboty remontowe w budynku nie były wykonywane.

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 przystąpienia do wykonania szeregu prac remontowych w zakresie utrzymania w należyłym 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 – 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.

Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. – administrujące budynkiem – prowadzi w wyżej wymienionym zakresie działania zmierzające do wywiązania się z zaleceń konserwatora.

Rozdział III

Potrzeby oraz możliwości Miasta w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

W 2020 r. zrealizowano 6 wniosków o eksmisję do lokali przeznaczonych na najem socjalny. Wpłynęły 3 wyroki sądu o eksmisję. Na koniec 2020 roku pozostało do realizacji 14 prawomocnych wyroków sądowych o eksmisji z przyznanym prawem do najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego.

Przygotowano 125 skierowań do zawarcia umów najmu socjalnego lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

Skierowano do zawarcia umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy 25 rodzin. Dokonano 5 zamian lokali na wniosek najemców.

Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nie zawarło w roku 2020 żadnej umowy najmu lokalu ze swoich zasobów, z rodzinami umieszczonymi na liście przydziału mieszkań mieszkaniowego z zasobu Miasta, z powodu niespełnienia przez wnioskodawców kryteriów obowiązujących w zasobach OTBS SP. z o.o.

Liczba lokali brakujących do pełnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin w trudnej sytuacji życiowej i materialnej na koniec 2020 roku wynosiła 85 lokali.

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” przewidywała sprzedaż w 2020 roku 12 lokali.

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.* 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 oraz 8 z 2019 roku. W związku z powyższym sprzedaż lokali w roku 2020 dotyczyła wniosków złożonych w 2019 roku. Liczba lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki na skutek sprzedaży zmniejszyła się o 41 mieszkań a ich powierzchnia użytkowa wyniosła 1946,76 m².

Wielkość sprzedaży uzależniona była od ilości 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 2020 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 podejmuje właściciel, 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 2020 roku zaliczek na fundusz remontowy kształtowała się na poziomie od 0,30 zł/m² do 3,00 zł/m². Natomiast na techniczne utrzymanie budynku (administrowanie) w 2020 roku ustalona była stawka w czynszu w wysokości 0,80 zł/m². 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:

- utwardzenie terenu przed budynkiem nr 17 przy ul. 11 Listopada oraz ustawienie na utwardzonym gruncie stojaków rowerowych przy budynku 30A przy ul. Sienkiewicza, ul. Chętnika 7, ul. 11 Listopada 19;
- rozbudowa oświetlenia przed budynkiem przy ul. 11 Listopada 17;
- naprawa elewacji budynku przy ul. Kościuszki 24/26;
- wysokociśnieniowe czyszczenie i impregnacja elewacji budynków przy ul. 11 Listopada 15, ul. Partyzantów 8;
- naprawa opaski budynku przy ul. Orzeszkowej 3;
- naprawa przyłącza kanalizacji sanitarnej budynku przy ul. Chętnika 6;
- wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Witosa 2B;
- wymiana kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Orzeszkowej 3;
- wymiana zaworów grzejnikowych w budynku przy Alei Wojska Polskiego 42;
- naprawa płyt balkonowych i zabudowa balkonów budynku przy ul. Kolberga 3;
- remont okładzin ściennych wiatrołapów budynku przy ul. Krańcowej 1C;
- wymiana kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Orzeszkowej 3;
- odnowienie klatek schodowych w budynku przy ul. Traugutta 4;
- wymianę wewnętrznej instalacji gazowej w budynku przy ul. 11 Listopada 19;
- ocieplenie stropu poddasza w budynku przy ul. Partyzantów 4 i ul. Psarskiego 20;
- remont kominów wentylacyjnych w budynku przy ul. Krańcowej 1H;

Do sfinansowania zadań remontowych przyjętych przez właścicieli mieszkań 4

wspólnoty mieszkaniowe w 2020 roku skorzystały z kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A.

Ogółem środki wydatkowane przez wspólnoty mieszkaniowe na remonty i modernizacje budynków w 2020 roku wyniosły 1 159 955 zł i były wyższe o 24 119 zł niż w roku 2019.

Na finansowanie remontów, w tym w zakresie zasobu mieszkaniowego, Miasto Ostrołęka w roku 2020 przeznaczyło ogółem kwotę 368 488 zł.

Pozwoliło to na wykonanie między innymi poniższych robót:

- remont pomieszczeń drugiej kondygnacji lewego skrzydła budynku dworca PKP;
- remonty w lokalach przeznaczonych na najem socjalnych: lokal Nr 2 przy ul. Księcia Mieszka 1, lokalu nr 22 przy AWP 42. lokalu nr 8 przy ul. Żeromskiego 29B;
- remont pomieszczeń po lokalach mieszkaniowych w budynku przy alei Wojska Polskiego 40 na potrzeby Kultowni OCK;
- zakończenie remontu lokalu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego przy ul. Kościuszki 21;
- remont poszycia dachu w budynku przy ul. Kołobrzeskiej 15;
- dofinansowano wymianę okna lokatorowi, który wystąpił do Miasta ze środków przeznaczonych na wymianę okien.

Rozdział VI

Wysokość wydatków w roku 2020, 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 2020			
		lokale komunalne	najem socjalny	lokale użytkowe	razem
1.	Energia elektryczna	847,49	24 489,59	58 725,38	84 062,46
2.	Utrzymanie czystości	1 793,12	78 928,00	29 276,11	109 997,23
3.	Zaliczka na koszty wspólne	314 544,55	13 007,08	35 452,74	363 004,37
4.	Zaliczka na f-sz remontowy	252 450,59	8 212,17	20 809,74	281 472,50
5.	Pozostałe koszty	3 409,39	11 036,42	52 689,02	67 134,83
6.	Koszty konserwacji i remontów	52 146,87	55 248,42	155 970,22	263 365,51
7.	Koszty administracji	120 208,37	101 917,99	97 811,25	319 937,61
8.	Koszty stałe	66 459,21	56 965,04	42 723,78	166 148,03
I.	Razem koszty eksploatacji	811 859,59	349 804,71	493 458,24	1 655 122,54
9.	Energia ciepła	684 127,17	238 151,65	234 636,85	1 156 915,67
10.	Energia gazowa	53 685,35	0,00	11 104,32	64 789,67
11.	Zimna woda	85 976,83	32 392,99	11 246,82	129 616,64
12.	Ścieki	203 945,14	78 224,08	27 115,65	309 284,87
13.	Opłata za gospodarowanie odpadami	108 009,41	89 874,36	19 997,60	217 881,37
II.	Razem koszty mediów	1 135 743,90	438 643,08	304 101,24	1 878 488,22
III.	Koszty sądowe, komornicze i koszty eksmisji	7 657,47	7 647,35	0,00	15 304,82
	KOSZTY OGÓŁEM	1 955 260 ,96	796 095,14	797 559,48	3 548 915,58

WPŁYWY

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 2020			
		lokale komunalne	najem socjalny	lokale użytkowe	razem
1.	Wpływy z tytułu czynszu i opłat oraz naliczonych odsetek	1 628 114,32	550 108,13	516 527,11	2 694 749,56

Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji a wpływami w 2020 roku przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	różnica za 12 m-cy 2020			
		lokale komunalne	najem socjalny	lokale użytkowe	razem
1.	Wpływy	1 628 114,32	550 108,13	516 527,11	2 694 749,56
2.	Wpływy z tyt. zwrotu poniesionych kosztów sądowych i komorniczych	7 395,60	2 264,14	0,00	9 659,74
3.	Koszty	1 955 260,96	796 095,14	797 559,48	3 548 915,58
4.	Zysk 6%	48 711,58	20 988,28	29 607,49	99 307,35
5.	Kwota rekompensaty netto	368 462,62	264 711,15	310 639,86	943 813,63
6.	Podatek VAT	0,00	0,00	71 447,17	71 447,17
7.	Kwota rekompensaty brutto	368 462,62	264 711,15	382 087,03	1 015 260,80

Zaległości czynszowe najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobu Miasta Ostrołęki na koniec grudnia 2020 roku wyniosły 936 702 zł.

Ich struktura czasowa kształtowała się następująco:

- ◆ powyżej 12 miesięcy 597 936 zł
- ◆ od 6-12 m-cy 101 987 zł
- ◆ od 3-6 m-cy 51 644 zł
- ◆ do 3 m-cy 185 135 zł

Lp	Okres zadłuż.	do 3 m-cy	3-6 m-ce	6-12 m-cy	pow 12 m-cy	RAZEM
	Wł. nieruch.	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia
1.	Miasto Ostrołęka	185 135	51 644	101 987	597 936	936 702
a)	lokale mieszkalne, w tym:	147 178	39 980	97 489	597 902	882 550
-	<i>najem socjalny</i>	67 641	18 321	75 743	277 520	439 225
-	<i>lokale najemców</i>	79 537	21 659	21 746	320 382	443 324
b)	lokale użytkowe	37 957	11 664	4 498	34	54 153

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 2020 roku Miasto Ostrołęka nie prowadziło zadań inwestycyjnych w zakresie gospodarki mieszkaniowej za wyjątkiem realizacji Projektu „Ograniczenie niskiej emisji poprzez wymianę źródeł ciepła i termomodernizację budynków socjalnych w Ostrołęce”

W 2020 roku Miasto Ostrołęka realizowało umowę podpisaną z Samorządem Województwa Mazowieckiego 4 listopada 2019 r. 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 „Przejdźcie 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

W roku 2020 na zadanie inwestycyjne: Ograniczenie niskiej emisji poprzez wymianę źródeł ciepła i termomodernizację budynków socjalnych w Ostrołęce wydatkowano kwotę łączną 222 009,51 zł, z tego środki unijne to 98 168,22 zł , pozyskane z budżetu państwa – 11 0443,93 zł a środki własne Miasta 112 797,36 zł.

Zakończenie realizacji Projektu nastąpi w roku 2021.

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, by stawki czynszu docelowo pokrywały koszty ponoszone na utrzymanie zasobu.

W roku 2020 nie dokonano zmian stawek czynszu za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali. 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/m² powierzchni użytkowej lokalu, czynsz za najem socjalny wynosi połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych, tj. 1,06 zł/m² 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 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie jest uchwalana corocznie przez wspólnot;
- 2) wspólnoty chcąc przyspieszyć wykonanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych decydują się na zaciągnięcie kredytów bankowych. Ich 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. Kwota rekompensaty przekazana przez Miasto Ostrołęka wyniosła w łącznej kwocie za cały 2019 rok 527 728,03 zł. W roku 2018 wysokość kwoty rekompensaty przekazane przez Miasto Ostrołęka wyniosła 647 477,75 zł, tj. była wyższa o ok. 22,7% niż w 2019 roku. Oszczędności w roku 2019 wynikły z mniejszych od przewidywanych kosztów utrzymania obiektów i zużycia mediów pod koniec 2019 roku.

W roku 2020 kwota rekompensaty wyniosła ogółem 1 015 260,80 zł. Jej wzrost spowodowany był przede wszystkim wzrostem kosztów poniesionych na utrzymanie lokali użytkowych. Kwota rekompensaty z tytułu utrzymania lokali użytkowych wyniosła 382 087,03 zł i wzrosła o 364 489,17 zł. Rekompensata z tytułu utrzymania lokali mieszkalnych wzrosła w stosunku do roku 2019 o 121 326,21 zł.

Rozdział IX

Kaucje mieszkaniowe

Zgodnie z zapisem w Programie kaucja jest 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 2020 r. nie było.

Rozdział X

Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy

W 2020 roku za zgodą właściciela zasobu były kontynuowane zamiany mieszkań pomiędzy lokatorami. Dokonano 5 zamian lokali przez najemców socjalnych.

W 2020 roku wykonywane były ponadto remonty mieszkań z odzysku na koszt przyszłych najemców w miarę ich pozyskiwania.

Kontynuowana była również sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom, na podstawie obowiązujących przepisów, przy korzystnych bonifikatach, co przynosi stopniową poprawę struktury własnościowej.

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 2020 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 (dla 30 mężczyzn),
- jedno mieszkanie chronione (3 miejsca) dla pełnoletnich wychowanków opuszczających rodziny zastępcze i placówki opiekuńczo-wychowawcze – w mieszkaniu w 2020 roku mieszkało 2 wychowanków.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach w celu zapewnienia osobie bezdomnej

całodniowej opieki zawarto porozumienia ze schroniskami w: Siedlcach, Zochcinie, Dreglinie, Borowym Młynie, Ożarowie Mazowieckim i Janowie. Ogółem w 2020 roku Miasto Ostrołęka udzieliło schronienia 75 osobom bezdomnym, w tym: 72 mężczyznom i 3 kobietom. Noclegownia dla Osób Bezdomnych przy ul. Kołobrzeskiej 15 udzieliła schronienia 67 osobom, pozostałe schroniska 8 osobom.

Ponadto Miasto Ostrołęka w roku 2020:

- 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) umożliwiało 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 ul. Żeromskiego 92 „Oskar” i przy ul. 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 2020 roku Miasto Ostrołęka nie prowadziło zadań inwestycyjnych w zakresie budowy budynków komunalno-socjalnych.

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 2020 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 roku 2020 Miasto Ostrołęka realizowało zawartą 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. Ze środków unijnych uzyskano 98 168,22 zł, ze środków budżetu państwa uzyskano 11 043,93 zł.

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

W 2020 roku Ostrołęckie Towarzystwo Budownictw Społecznego Sp. z o.o. nie prowadziło działalności w zakresie prowadzenia budownictwa czynszowego na wynajem.

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 nadal 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. Przyznano dofinansowanie do wymiany okien jednemu najemcy, który złożył wniosek na wymianę okien w kwocie 1 194,47 zł.

Wniosek 7: Utrzymać sprzedaż mieszkań z bonifikatami.

W 2020 roku sprzedaż mieszkań z bonifikatami została utrzymana. Sprzedano 41 pełnowartościowych mieszkań. 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.

W roku 2020 kwota rekompensaty wyniosła ogółem 1 015 260,80 zł. Jej wzrost spowodowany był przede wszystkim wzrostem kosztów poniesionych na utrzymanie lokali użytkowych. Kwota rekompensaty z tytułu utrzymania lokali użytkowych wyniosła 382 087,03 zł i wzrosła o 364 489,17 zł. Rekompensata z tytułu utrzymania lokali mieszkalnych wzrosła w stosunku do roku 2019 o 121 326,21 zł.

W roku 2020 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 pięciu 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 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 oraz 8 z 2019 roku. W związku

z powyższym sprzedaż lokali w roku 2020 dotyczyła wniosków złożonych w oku 2019 .
Liczba lokali stanowiących własność Miasta Ostrołęki na skutek sprzedaży zmniejszyła się o 41 mieszkań a ich powierzchnia użytkowa wyniosła 1946,76 m² .