

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

z dnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka
na lata 2013 – 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2013-2017”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Szczegółowe zestawienie lokali należących do Miasta zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Krzysztof Listwon

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2013-2017

Rozdział 1. Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez radę gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- b) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- c) zasady polityki czynszowej,
- d) analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- e) przewidywane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2013 –2017 oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- f) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,

Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Ostrów Mazowiecka jest:

- a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka,
- b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach,
- c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2. Miasto w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w oparciu o istniejące zasoby mieszkalne.

Rozdział 2. Definicje

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2013 - 2017,
2. Mieście lub Gminie - należy przez to rozumieć Miasto Ostrów Mazowiecką,
3. Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka,
4. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
5. wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział 3.

Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu

Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi $13304,67 + 4735,81 + 408,73 = 18449,21 \text{ m}^2$ z czego:

- w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta – $4735,81 \text{ m}^2$
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez TBS z udziałem Miasta - $13304,67 \text{ m}^2$
- w innych budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – $408,73 \text{ m}^2$.

Łączna powierzchnia lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Ostrów Mazowiecka wynosi $413,40 + 84,97 + 217,44 = 715,81 \text{ m}^2$.

Gmina dysponuje 24 lokalami socjalnymi, w okresie objętym niniejszym programem przewiduje się pozyskanie kolejnych 30 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne (o powierzchni ok. 1000 m^2) oraz pozyskanie tymczasowych pomieszczeń w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco: (budynki komunalne + wspólnoty w zarządzie TBS)

- budynki wzniesione po 1990 roku – $3 + 0 = 3$
- budynki wzniesione w latach 1971-1990- $7 + 11 = 18$
- budynki wzniesione w latach 1961 -1970 - $2 + 13 = 15$
- budynki wzniesione w latach 1950-1960 – $0 + 3 = 3$
- budynki wzniesione w latach 1900-1949- $12 + 2 = 14$
- budynki wzniesione w XIX wieku – $7 + 0 = 7$

Razem 60 budynków w tym: 31 budynków komunalnych oraz 29 budynków we wspólnotach.

Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy wynosi 157, natomiast liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy wynosi 308

Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje poniższa tabela

Tabela nr 1

L.p.	Rodzaj urządzenia lub instalacji	Liczba lokali
1.	wodociąg sieciowy	434
2.	kanalizacja	429
3.	gaz przewodowy	-
4.	centralne ogrzewanie	296
5.	centralna ciepła woda	282

Zwiększenie ilości lokali mieszkalnych może nastąpić poprzez współdziałanie z Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Ostrowi Mazowieckiej Spółka z o.o., której właścicielem jest gmina. Chociaż formalnie mieszkania należące do TBS nie są zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy, to w przypadku gdy gmina jest właścicielem spółki, mają dla tego zasobu duże znaczenie. Mieszkania w TBS mogą wynajmować rodziny znajdujące się w odpowiedniej sytuacji finansowej chcące poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Przeprowadzając się do mieszkań w budynkach TBS najemca pozostawia do dyspozycji gminy dotychczas użytkowane lokale. Dzięki temu nastąpi zwolnienie mieszkań dla rodzin o niższych dochodach.

Obecnie budowany jest budynek socjalny dla 30 rodzin, co poprawi warunki dla mieszkańców, którzy mieszkają w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

Dodatkowym sposobem powiększenia liczby lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń jest adaptacja pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a które są własnością Miasta.

Gmina może również, w miarę zaistniałych potrzeb i braków we własnym zasobie mieszkaniowym, wynajmować lokale od innych właścicieli z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia w celu podnajmowania ich na czas oznaczony.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne
- c) za pomieszczenia tymczasowe

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym. Dotyczy to również czynszu za pomieszczenia tymczasowe.

3. Stawki bazowe czynszu mieszkalnego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Ostrowi Mazowieckiej, stosując n/w zasady:

- a) podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać
- b) podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego wypowiedzenia
- c) podwyżka, w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga uzasadnienia
- d) każda podwyżka, w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.

4. Ustala się czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu ustalonego w ust. 3

- a) lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną - 20%
- b) lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną, co. - 40%
- c) lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną, co. i ciepła woda - 60%
- d) lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną, co. i cw. po termomodernizacji - 80%

5. Ustala się czynniki obniżające bazową stawkę czynszu ustalonego w ust.3.

- a) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej, wc. poza budynkiem -5%
- b) kuchnie bez naturalnego oświetlenia - 5%
- c) lokal w budynku przeznaczonym do rozbioru -10%

Wskazane powyżej podwyżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekroczyć 15% stawki podstawowej czynszu.

6. Czynniki obniżające czynsz nie dotyczą lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

7. W czasie trwania najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę bazową czynszu o składniki ustalone w ust.4. jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu.

8. Przyjmując jako docelowe uzyskanie w 2017r. poziomu czynszu w wysokości ok.1,6 % wartości odtworzeniowej (wartość odtworzeniowa z IV kw. 2012r.) oraz częstotliwość zmian tzn. 1 raz w roku, proponowane stawki czynszu będą wynosić.

Wariant - pokrywający koszty utrzymania oraz składkę funduszu remontowego we Wspólnotach Mieszkaniowych, pełne pokrycie w 2014r. Zachodzi konieczność dopłaty do utrzymania lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w budynkach komunalnych w wysokości średnio ok. 1,3 zł/ m² p.u. w latach 2013 i 2017.

Rok bazowy 2012r.

Wartość odtworzeniowa w województwie mazowieckim (IV kw.2012r) w okresie od 01.10.2012 r. do 31.03.2013 r. wynosi 3504,00 zł. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 27.09.2012 r. poz. 6557 3% wartości odtworzeniowej wynosi 8,76 zł/m² miesięcznie.

Propozycje zmian (za lokale mieszkalne)

Rok	stawka bazowa	z wod- kan ciepłą wodą i c.o.	z wod- kan ciepłą wodą i c.o. po termomodernizacji	% wartość odtworzeniowa
2013r.	2,20 zł/m ²	3,52 zł/m ²	max. 3,96 zł/m ²	1,36 %
2014r.	2,30 zł/m ²	3,68 zł/m ²	max. 4,14 zł/m ²	1,42%
2015r.	2,40 zł/m ²	3,84 zł/m ²	max. 4,32 zł/m ²	1,48%
2016r.	2,50 zł/m ²	4,00 zł/m ²	max. 4,50 zł/m ²	1,54%
2017r.	2,60 zł/m ²	4,16 zł/m ²	max. 4,68 zł/m ²	1,60%

Propozycje zmian (za lokale socjalne)

Rok	stawka bazowa	z wod- kan ciepłą wodą i c.o.	z wod- kan ciepłą wodą i c.o. po termomodernizacji	% wartość odtworzeniowa
2013r.	1,10 zł/m ²	1,76 zł/m ²	max. 1,98 zł/m ²	0,68 %
2014r.	1,15 zł/m ²	1,84 zł/m ²	max. 2,07 zł/m ²	0,71%
2015r.	1,20 zł/m ²	1,92 zł/m ²	max. 2,16 zł/m ²	0,74%
2016r.	1,25 zł/m ²	2,00 zł/m ²	max. 2,25 zł/m ²	0,77%
2017r.	1,30 zł/m ²	2,08 zł/m ²	max. 2,34 zł/m ²	0,80%

Przewidywany wynik w odniesieniu do 3% wartości odtworzeniowej (wartość IV kw 2012r i I kw. 2013) mieszkań o standardzie (wyposażenie wodno-kanalizacyjne, co. i cw.)

Rok	z wod- kan ciepłą wodą i c.o.	% wartość odtworzeniowa
2013r.	3,52zł/m ²	1,20% z (3% wart. odtw = 8,76zł.)
2014r.	3,68 zł/m ²	1,26% z (3% wart. odtw.)
2015r.	3,84 zł/m ²	1,31% z (3% wart. odtw.)
2016r.	4,00 zł/m ²	1,37% z (3% wart. odtw.)
2017r.	4,16 zł/m ²	1,42% z (3% wart. odtw.)

9. Na wniosek Najemcy zamieszkałego w mieszkaniowym zasobie gminy, Burmistrz Miasta Ostrowi Mazowieckiej może w wyjątkowych sytuacjach stosować obniżki obowiązującego czynszu dla najemców o niskich dochodach (nie dotyczy to lokali socjalnych, w których czynsz już jest obniżony).

10. Za Najemców o niskich dochodach uznaje się Najemców utrzymujących się wyłącznie z zasiłków m.in. Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Urzędu Pracy lub u których średni dochód osiągany na wszystkich członków gospodarstwa domowego wieloosobowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekroczył 30% najniższej emerytury brutto oraz 50% gospodarstwa jednoosobowego.

11. Obniżki czynszu udziela Burmistrz Miasta Ostrowi Mazowieckiej Najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa to uzasadnia, Burmistrz Miasta Ostrowi Mazowieckiej na wniosek najemcy może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

12. W przypadku powstania zaległości czynszowych i braku możliwości ich spłaty przez Najemcę, Burmistrz Miasta Ostrowi Mazowieckiej może wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 – 2017

Z gminnego zasobu lokalowego Miasta Ostrowi Mazowiecka w 2010r sprzedano 9 lokali za kwotę ok. 353 tys zł o łącznej powierzchni 392,18 m² (średnia powierzchnia 43,58 m²). Lokale te są sprzedawane z ulgą 60% lub 64% w zależności od formy zapłaty za te lokale. W 2011r sprzedano 9 lokali za kwotę ok. 327 tys zł o łącznej powierzchni 365,50 m² (średnia powierzchnia 40,61 m²). Lokale te są sprzedawane z ulgą 60%- 5 szt oraz 64% - 4 szt. W 2012r sprzedano 10 lokali za kwotę ok. 436 tys zł o łącznej powierzchni 420,00 m² (średnia powierzchnia 42,00 m²). Lokale te są sprzedawane z ulgą 60%- oraz 64% -w zależności od formy zapłaty za te lokale.

Dane te posłużyły do oszacowania zmian wielkości zasobu we wskazanych latach.

Ponieważ w ostatnich latach sprzedaż lokali utrzymuje się na podobnym poziomie, uzasadnione jest założenie, iż w kolejnych latach sprzedaż roczna będzie się kształtować na poziomie 10 lokali o średniej powierzchni 40 m².

W oparciu o dotychczasowe dane rynkowe zakłada się 5% wzrost cen mieszkań w kolejnych latach. Wzrost cen mieszkań przy jednoczesnym utrzymaniu dotychczasowego poziomu bonifikat pozwoli na osiągnięcie następujących wpływów ze sprzedaży:

- 2013 r. – 343.000 zł.
- 2014 r. - 360.500 zł.
- 2015 r. - 378.500 zł.
- 2016 r. - 397.500 zł.

Rozdział 6. Analiza potrzeb remontowych

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2013 – 2017 prezentuje poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób utrzymać w stanie nie pogorszonym oraz wykonać inne niezbędne prace.

Tabela nr 2

Lp.	Zakres remontu	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	Łącznie zł
1.	Remont budynków wymiana pokryć eternitowych, wymiana podłóg przestawienie pieców	519 000	420 000	439 000	458 000	478 000	2 314 000
2.	Wykonanie przyłączy i instalacji wód. - kań.	50 000	50 000	-	-	-	100 000
3.	Wymiana okien	260 000	200 000	180 000	150 000	120 000	910 000
4.	Wymiana instalacji elektrycznej	40 000	50 000	60 000	70 000	70 000	290 000
5	Docieplenie budynków remonty dachów	170 000	170 000	170 000	60 000	60 000	630 000
	Razem	1 039 000	890 000	849 000	738 000	728 000	4 244 000

Tabela nr 3 przedstawia z kolei rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, w latach 2013 - 2017. Wartości podane w tabeli dotyczą tylko wydatków przypadających na Miasto. Trzeba dodać, iż wola realizacji remontu w przypadku wspólnot zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali, tworzących wspólnotę, przedstawić zatem można jedynie szacunki hipotetyczne co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty. Ponadto Miasto czyni starania by zmniejszyć swój udział w budynkach wspólnotowych. Służy temu system bonifikat przy sprzedaży lokali.

Tabela nr 3

Zakres remontu	rok 2013 zł	rok 2014 zł	rok 2015 zł	rok 2016 zł	rok 2017 zł	Łącznie zł
Remonty dachów, docieplenie budynków	285.000	288.000	292.000	296.000	300.000	1.461.000

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Miasta, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych Miasta, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla ukazania realistycznego obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 7. Koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Ostrów Mazowieckaw latach 2013 – 2017

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- b) koszty utrzymania technicznego lokali.

W przypadku nieruchomości wspólnych właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Opłaty te podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, co spowodowane jest wzrostem zaliczek eksploatacyjnych i stawek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Planowane wydatki Miasta na utrzymanie zasobu w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela.

Tabela nr 4

Koszty utrzymania zasobu lokalowego miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2013-2017

L. p.	Rodzaj kosztu	Rok 2013 zł	Rok 2014 zł	Rok 2015 zł	Rok 2016 zł	Rok 2017 zł
1	Wynagrodzenie zarządcy	345 657	356 026	366 706	377 707	389 038
2	Koszty nieściąganych opłat czynszowych	44 537	45 873	47 249	48 667	50 127
3	Koszty materiałów	35 000	36 050	37 132	38 245	39 393
4	Koszty energii	4 000	4 120	4 243	4 370	4 502
5	Bieżące remonty, konserwacja, sprzątanie	312 742	322 124	331 788	341 742	351 944
6	Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	285 231	288 083	292 404	296 790	299 757
	Łącznie	1 027 167	1 052 276	1 079 522	1 107 521	1 134 761

Należy dodać, iż na budżecie Gminy ciąży również zobowiązania z tytułu kaucji mieszkaniowych wpłacone przez najemców przy obejmowaniu lokali. Wysokość ewentualnych zobowiązań Miasta wobec nabywców lokali z tytułu wpłaconych kaucji jest uzależniona od skali roszczeń ze strony nabywców lokali.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2013 - 2017 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali. Zakłada się wstrzymanie sprzedaży lokali użytkowych ze względu na ich dochodowość i związaną z tym możliwość sfinansowania z tego źródła potrzeb mieszkaniowych.

Prognozowana łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży) będzie na koniec poszczególnych lat wynosić odpowiednio:

- rok 2013 r. – 18.040 m², -(400 m² w kolejnych latach)
- rok 2014 r. – 17.640 m²,
- rok 2015 r. – 17240 m²,
- rok 2016 r. – 16840 m²,
- rok 2017 r. – 16440 m²

Średni roczny koszt utrzymania lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych w 2012 r. wynosił w ujęciu rocznym 38,11 zł co w przeliczeniu na jeden miesiąc daje kwotę 3,17 zł/m².

Średni roczny koszt utrzymania lokali komunalnych w budynkach komunalnych w 2012r. wynosił w ujęciu rocznym 35,76 zł/m² co w przeliczeniu na jeden miesiąc daje kwotę 2,98 zł/m².

Zatem średni koszt utrzymania lokali komunalnych w 2012r. wyniósł 3,12 zł/m² co przy średniej wielkości czynszu na poziomie 2,90 zł/m² oznaczało konieczność dotowania przez Gminę zasobu mieszkaniowego na poziomie 0,22 zł/m²

Ze względu na wielkość udziału Miasta w nieruchomościach wspólnych wspólnot mieszkaniowych, przyjmuje się wysokość zobowiązań Miasta w tym zakresie na poziomie od 1,70 - 2,00 zł./m² (wpłata na fundusz remontowy).

Przy założeniu rocznej sprzedaży 10 lokali o średniej wielkości 40 m², wielkość obciążenia Miasta z tytułu funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych w kolejnych latach przedstawia się następująco:

rok 2013 -13717 m² x 1,73 zł x 12 = 284 765.

rok 2014 -13317 m² x 1,80 zł x 12 x = 287 647 zł.

rok 2015 - $12917 \text{ m}^2 \times 1,89 \text{ zł} \times 12 = 292\,957 \text{ zł}$.

rok 2016 - $12517 \text{ m}^2 \times 1,98 \text{ zł} \times 12 = 297\,404 \text{ zł}$.

rok 2017 - $12117 \text{ m}^2 \times 2,06 \text{ zł} \times 12 = 299\,532 \text{ zł}$.

Planowane jest pokrycie kosztów utrzymania mieszkań wraz z kosztami funduszu remontowego w zasobach wspólnot mieszkaniowych przez wpłaty wnoszone przez mieszkańców mieszkań komunalnych.

W przypadku mieszkań komunalnych w budynkach komunalnych należy się liczyć z dopłatą do utrzymania z tytułu opłaty za media i kosztów administrowania tych lokali w kolejnych latach w wysokości od 0,50 zł do 0,70 zł co stanowi koszt wysokości 30 do 40 tys. zł rocznie. Dodatkowo pokrycie kosztów remontów substancji mieszkaniowej w budynkach komunalnych wynosi ok. 3,00 zł /m² w skali miesiąca, co rocznie daje kwotę ok. 173 tys. zł.

Z uwagi na rosnące koszty utrzymania mieszkań wynikające ze stanu technicznego i wieku budynków oraz braku możliwości osiągnięcia wpływów w wysokości wydatków ze względu na istniejące duże zjawisko dłużników w zasobach miasta, oraz obowiązek dostarczenia mieszkań socjalnych dla mieszkańców miasta z wyrokiem sądu, w których czynsz jest o 50% niższy Miasto zobowiązane będzie do utrzymania zasobów mieszkaniowych dopłacać. Należy założyć następującą wielkość zobowiązania Miasta w kolejnych latach z tytułu różnicy pomiędzy wpływami z czynszów a kosztami utrzymania:

- rok 2013 r.-ok. 203 000 zł.,
- rok 2014 r.-ok. 213 150 zł.,
- rok 2015 r.-ok. 223 807 zł.,
- rok 2016 r.- ok. 235 000 zł.,
- rok 2017 r.- ok. 246 7750 zł.

Wartości te dają podstawę do kalkulacji dotyczących wysokości obciążeń Miasta w latach kolejnych, przy założeniu, iż zwiększy się zasób lokali socjalnych (o bardzo niskim czynszu) oraz że w latach 2013 - 2017 na takim samym poziomie jak w roku 2012 utrzyma się ściągalność czynszów (jest to założenie optymistyczne zważywszy na fakt, iż czynsz będzie rósł począwszy od maja 2013 r., a dodatkowo lokatorzy o największych możliwościach zarobkowych, płacący regularnie swoje zobowiązania, w części wykupią zajmowane lokale). Tendencja malejąca dotacji Miasta ma zatem charakter warunkowy.

Przewiduje się następujące źródła finansowania zasobu mieszkaniowego:

- a) czynsze za lokale mieszkalne,
- b) czynsze za lokale użytkowe,
- c) nadwyżki wynikające z rozliczeń zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych,
- d) środki ze sprzedaży lokali,

Rozdział 8.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Miasto Ostrów Mazowiecka powierzyło zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ostrowi Mazowieckiej sp. z o.o. w oparciu o zawartą umowę. TBS sp. z o.o. jest podmiotem ze 100% udziałem Miasta. Do zadań TBS w Ostrowi Mazowieckiej sp. z o.o. należy między innymi: eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi, na podstawie zawartych umów.

W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2013 - 2017 planuje się pozostawić zarządzanie zasobem mieszkaniowym miasta przez TBS w Ostrowi Mazowieckiej sp. z o.o.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Ostrów Mazowiecka

z dnia.....2013 r.

Szczegółowe zestawienie lokali należących do Miasta Ostrów Mazowiecka

Wykaz lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy stan na 3.12.2012r.

Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali Miasta		Pow. lokali ogółem [m2]	Pow. lokali Miasta		Nieruchomość		Nr lokali stanowiących własność miasta
		mieszkalne	Użytkowe		Mieszkal. z pomoc. [m2]	Użytkowe [m2]	Pow. [m2]	Nr działki	
BUDYNKI WSPÓLNOTOWE TBS									
Warchalskiego 2	20	15		1090,00	823,50		776	4032/4	Nr 1,3,4,6,7,8,9,10,12,13,15,16,18,19,20
Warchalskiego 2A	20	13		1088,00	713,10		1131	4032/22	Nr 1,2,4,7,8,9,10,11,12,14,17,19,20
Warchalskiego 2B	40	17		2168,00	927,20		2696	4032/38,4032/39,4032/40,4032/41	Nr 1,2,3,4,12,13,14,19,20,23,25,26,28,33,34,36,37
3 Maja 41	16	4	3	880,40	177,44	285,64	383	3061/1	Nr 2,9,10,13
3 Maja 52	12	3		539,20	134,80		373	1688/9	Nr 2,9,10
3 Maja 52A	45	17		1840,00	728,20		493	1688/4	Nr 2,5,6,7,11,13,14,16,18,21,27,28,29,40,43,44,45
3 Maja 48	32	12	2	1603,92	510,60	65,10	1718	1688/50	Nr 6,7,8,9,10,14,15,16,17,18,23,28
3 Maja 48A	35	15		1457,10	614,90		1597	1688/50	Nr 1,6,8,9,11,12,14,20,24,28,29,30,31,32,34
3 Maja 58 *	9	6	2	346,33	241,97	62,66	882	1696/2	Nr 1,2,3,4,7,8
3 Maja 64	21	8		865,60	295,90		1259	1705/16	Nr 4,5,11,13,15,17,18,20
Lubiejewska 2	36	12		1609,44	547,89		525	1688/7	Nr 1,4,5,13,16,24,25,26,29,33,34,36
Lubiejewska 2A	36	15		1599,54	679,09		524	1688/6	Nr 1,3,9,10,11,16,20,21,22,26,27,31,34,35,36
Lubiejewska 2B	45	20		1895,80	875,00		494	1688/5	Nr 1,2,3,5,6,7,8,9,11,13,15,16,18,19,28,32,39,40,41,42,44
Lubiejewska 2C	45	27		1897,60	1154,50		494	1688/13	Nr 1,2,3,6,7,8,10,12,13,14,15,17,24,25,27,28,29,30,34,36,37,39,40,41,42,43,44
Lubiejewska 2D	45	18		1886,10	777,90		493	1688/10	Nr 3,8,11,12,13,18,22,26,27,28,29,30,31,32,35,41,43,45
Lubiejewska 6A	20	8		785,00	322,80		795	1688/61	Nr 1,3,4,5,10,11,13,19
Pocztowa 14	18	9		751,62	411,92		340	1688/8	Nr 1,3,4,5,9,10,12,15,16
63 Rok 11	10	6		397,15	237,13		1260	2906/1	Nr 1,3,4,5,6,10
63 Rok 13A	6	4		253,90	194,70		550	2906/15	Nr 1,2,4,5
Waryńskiego 20* *	24	9		1017,72	375,10		534	3320/4	Nr 1,2,4,7,9,11,13,15,18
Waryńskiego20a	12	7		508,86	290,29		261	3320/5	Nr 3,4,6,7,8,9,11
Waryńskiego20b	12	6		508,86	241,34		261	3320/6	Nr 2,3,4,6,7,12

B. Prusa 30	2	1		96,00	48,00		607	1348	Nr 1
B. Prusa 28	5	4		190,10	145,10				Nr 1,2,3,4
B. Prusa 68	9	4		377,70	166,90		894	1254	Nr 2,7,8,9
Dubois 6	20	4		758,00	179,60		210	3255/3	Nr 4,10,18,20
Mieczkowski 2	18	2		788,30	96,20		336	3061/2	Nr 4,9
Partyzantów 7	18	10		681,80	375,40		1110	3261/8,3261/9,3261/1	Nr 1,2,9,11,13,14,15,16,17,18
Partyzantów 9	20	10		750,00	355,30		474	76538,04	Nr 3,8,9,10,11,13,15,17,19,20
Partyzantów 17	18	10		785,00	409,40		1824	3074/3	Nr 2,4,5,6,8,10,11,14,16,17
Sikorskiego 39	12	4		661,40	253,50		2487	943/1	Nr 1,3,8,12
RAZEM:	681	300	7	30078,44	13304,67	413,40			

* część mieszkalna budynku przy u. 3 Maja 58 wyłączona z użytkowania (6 mieszkań o pow. 241,97m²) decyzją nr 91/09 z dnia 20.08.2009 r Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ostrowi Mazowieckiej

** wspólnota nie administrowana przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o.

Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali Miasta		Pow. lokali ogółem [m2]	Pow. lokali Miasta		Nieruchomość		Nr lokali stanowiących własność miasta
		mieszkalne	Użytkowe		Mieszkal. z pomoc. [m2]	Użytkowe [m2]	Pow. [m2]	Nr działki	
BUDYNKI WSPÓLNOTOWE INNE WSPÓLNOTY									
Lubiejewska 6	30	5		1608,80	287,80		1931	1690/1	Nr 1,5,12,24,26
Batorego 15	20	2		761,60	82,62		859	3259/6	Nr 12 ,115
Fabryczna 6	5	1		272	38,31		2433	1368/22	Nr ,2,
RAZEM:	51	8		2642,4	408,73				

Wykaz lokali i budynków stanowiących wyłącznie własność gminy stan na 3. 12. 2012 r

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali Miasta		Pow. lokali ogółem [m2]	Pow. lokali Miasta			Działka	
			mieszkalne	Użytkowe		Mieszkalne z pomoc. [m2]	Użytkowe [m2]	Udział Miasta	Pow. [m2]	Nr działki
1	Lubiejewska 141	5	5		94,05	94,05		1,0	2311	12/3
2	Sikorskiego 152	1	1		101,60	101,60		1,0		
3	Sikorskiego 151	3	3		89,59	89,59		1,0	717	586
4	3 Maja 80 *	4	4		177,83	177,83		1,0	1476	1799
5	3 Maja 82	6	6		222,03	222,03		1,0	830	1800/1
6	Różańska 12	2	2		50,15	50,15		1,0	721	1974/4
7	Staszica 2	5	5		129,60	129,60		1,0	2207	3189
8	Staszica 2A	5	5		129,60	129,60		1,0		
9	Staszica 11	3	3		98,80	98,80		1,0	418	3121
10	B. Prusa 4 **	4	4		91,39	91,39		1,0	794	1335
11	B. Prusa 59	10	10		351,79	351,79		1,0	3963	1905/2
12	Szk. Podch. Piechoty 2	6	4	2	214,65	129,68	84,97	1,0	2808	1696
13	Szk. Podch. Piechoty 2A	2	2		59,17	59,17		1,0		
14	Wołodajewskiego 21	4	4		129,60	129,60		1,0	3631	3737

15	Wołodajowskiego 21A	4	4		129,60	129,60		1,0		3737
16	Wołodajowskiego 23	10	10		270,20	270,20		1,0		3737
17	Wołodajowskiego 23A	10	10		336,80	336,80		1,0	3834	3732/2
18	Wołodajowskiego 23B	10	10		336,80	336,80		1,0		
19	Batorego 14	4	4		85,20	85,20		1,0		3296/3
20	Batorego 22 ***	9	9		193,64	193,64		1,0		3285
21	Taczanowskiego 5	6	6		130,16	130,16		1,0	3816	4534/1
22	Taczanowskiego 7	6	6		128,41	128,41		1,0		4534/1
23	Taczanowskiego 9	5	5		129,60	129,60		1,0		4534/1
24	Taczanowskiego 9a	5	5		129,60	129,60		1,0		4534/1
25	Jagiellońska 16	4	4		128,77	128,77		1,0	472	1715/3
26	Kościuszki 1 *****	9	9		331,16	331,16		1,0	29	4905
27	Legionowa 11	5	5		130,14	130,14		1,0	2349	594
28	Prusa 13	3	3		122,35	122,35		1,0		
29	Armii Krajowej 14***	5	5		133,50	133,50		1,0		
30	Broniewskiego 65	1	1		41,00	41,00				
31	Armii Krajowej 20	3	3		124,00	124,00		1,0		
	RAZEM:	159	157	2	4820,78	4735,81	84,97	1,00		

* budynek przy ul. 3 Maja 80 wyłączona z użytkowania decyzją nr 112/2012 z dnia 12.11.2012 r Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ostrowi Mazowieckiej

* * budynek przy ul. Prusa 4 wyłączona z użytkowania decyzją nr 36/07 z dnia 15.06.2007 r Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ostrowi Mazowieckiej (w budynku 2 mieszkania pustostany o pow. 38,14m²)

* * * budynek przy ul. Batorego 22 w złym stanie technicznym nie nadaje się do dalszej eksploatacji – protokół z dnia 28. 04. 2010 r. nr 9/3/2010 (w budynku 1 mieszkanie pustostan o pow. 11,00 m²)

* * * * budynek przy ul. Armii Krajowej 14 wyłączona z użytkowania decyzją nr 115/09 z dnia 19.08.2009 r Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ostrowi Mazowieckiej (w budynku 2 mieszkania pustostany o pow. 50,70m²)

* * * * * budynek przy ul. Kościuszki 1 nie jest własnością Miasta Ostrow Mazowiecka. Miasto występuje jako władający budynkiem i lokalami mieszkalnymi