

z posiedzenia **Komisji Budżetowej** Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w dniu **26 sierpnia 2025 r.**

W posiedzeniu udział wzięli:

- 1) Bednarski Kamil – Przewodniczący komisji
- 2) Lubańska Aleksandra
- 3) Strakacz Tomasz
- 4) Tenderenda Krystyna
- 5) Toruszewski Lech

oraz Dyrektor Zakładu Usług Komunalnych Pan Dariusz Zemła.

Temat posiedzenia: Gospodarka mieszkaniowa – zadłużenia z tytułu najmu lokali komunalnych.

Komisja na posiedzeniu w dniu dzisiejszym poddała analizie przekazany przez Dyrektora ZUK – Pana Dariusza Zemłę wykaz lokali komunalnych zalegających z czynszem według stanu na dzień 31 lipca 2025 roku. Przekazane dane zawierają adresy poszczególnych lokali (istniejących i nieistniejących), liczbę osób zamieszkujących dany lokal, powierzchnię lokali, wymiar miesięcznego czynszu poszczególnych lokali, konto opłat (1), naliczone odsetki od konta opłat (2) oraz ogólną kwotę zadłużenia poszczególnych lokali (1+2), a w przypadku zadłużenia większej liczby lokali w danym budynku ogólną kwotę zadłużenia danego budynku.

Poniżej przedstawiono ogólne kwoty zadłużenia dotyczące lokalu/li stosownie do poszczególnych lokalizacji:

Ożarów Mazowiecki:

- budynek przy ul. 11-go Listopada 1 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 8.248,26 zł (3 lokale);
- budynek przy ul. Floriana 3 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 43.016,77 zł (2 lokale);
- budynek przy ul. Kierbedzia 4 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 1.952,05 zł (1 lokal);
- budynek przy ul. Kierbedzia 6 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 2.930,67 zł (1 lokal);
- budynek przy ul. Kolejowej 2B w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 2.271,31 zł (1 lokal);
- budynek przy ul. Kolejowej 3 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 4.189,95 zł (2 lokale);
- budynek przy ul. Konotopskiej 6 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 153.966,80 zł (4 lokale);
- budynek przy ul. Poznańskiej 163 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 53.426,98 zł (2 lokale);
- budynek przy ul. Poznańskiej 167 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 18.700,17 zł (1 lokal);
- budynek przy ul. Poznańskiej 167A w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 22.064,12 zł (2 lokale);

- budynek przy ul. Poznańskiej 167C w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 1.985,85 zł (1 lokal);
- budynek przy ul. Poznańskiej 167D w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 6.134,54 zł (1 lokal);
- nieistniejący budynek przy ul. Poznańskiej 171 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 4.554,49 zł (1 lokal);
- budynek przy ul. Poznańskiej 202 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 12.159,08 zł (2 lokale);
- budynek przy ul. Poznańskiej 354 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 22.225,94 zł (3 lokale);
- budynek przy ul. Przyparkowej 20 w Broniszach – kwota zadłużenia wynosi 29.048,70 zł (4 lokale);
- budynek przy ul. Witosa 34 w Ożarowie Mazowieckim – kwota zadłużenia wynosi 28.221,95 zł (1 lokal).

Łączna kwota zadłużenia na dzień 31 lipca 2025 roku wynosi: 386.048,93 zł.

Umiastów:

- budynek przy ul. Umiastowskiej 68 w Umiastowie – kwota zadłużenia wynosi 1.692,66 zł (1 lokal);
- nieistniejący budynek przy ul. Umiastowskiej 72A w Umiastowie – kwota zadłużenia wynosi 6.464,36 zł (1 lokal);
- nieistniejący budynek przy ul. Umiastowskiej 68 w Umiastowie – kwota zadłużenia wynosi 10.348,96 zł (1 lokal).

Łączna kwota zadłużenia na dzień 31 lipca 2025 roku wynosi: 18.505,98 zł.

Jawczyce:

- budynek przy ul. Poznańskiej 47 w Jawczycach – kwota zadłużenia wynosi 1.594,97 zł (1 lokal).

Łączna kwota zadłużenia na dzień 31 lipca 2025 roku wynosi: 1.594,97 zł,

Bronisze:

- budynek przy ul. Przyparkowej 20 w Broniszach – kwota zadłużenia wynosi 29.048,70 zł (4 lokale).

Łączna kwota zadłużenia na dzień 31 lipca 2025 roku wynosi: 29.048,70 zł.

Józefów:

- budynek przy ul. Fabrycznej 3 w Józefowie – kwota zadłużenia wynosi 137.182,99 zł (2 lokale);
- budynek przy ul. Fabrycznej 3A w Józefowie – kwota zadłużenia wynosi 182.532,10 zł (4 lokale);
- nieistniejący budynek przy ul. Fabrycznej 5 – kwota zadłużenia wynosi 307.334,22 zł (6 lokali);
- budynek przy ul. Fabrycznej 7 w Józefowie – kwota zadłużenia wynosi 447.383,17 zł (13 lokali);

- budynek przy ul. Fabrycznej 11 w Józefowie – kwota zadłużenia wynosi 41.592,01 zł (7 lokali);
- budynek przy ul. Fabrycznej 14 w Józefowie – kwota zadłużenia wynosi 34.960,52 zł (2 lokale);
- budynek przy ul. Kasztanowej 10A w Józefowie – kwota zadłużenia wynosi 1.692,41 zł (1 lokal);
- budynek przy ul. Kasztanowej 14 w Józefowie – kwota zadłużenia wynosi 5.393,90 zł (2 lokale).

Łączna kwota zadłużenia na dzień 31 lipca 2025 roku wynosi: 1.158.071,32 zł.

Wolica:

- budynek przy ul. Rokickiej 5A w Wolicy – kwota zadłużenia 38.600,04 zł (3 lokale).

Łączna kwota zadłużenia na dzień 31 lipca 2025 roku wynosi: 38.600,04 zł.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na dzień 31 lipca 2025 roku w mieszkaniowym zasobie komunalnym Gminy Ożarów Mazowiecki znajdują się 72 lokale (w tym już nieistniejące), których byli lub obecni najemcy posiadają zadłużenie. Łączna kwota zadłużenia na dzień 31.07.2025 roku wynosi 1.631.869,94 zł. Kwota ta wygenerowana jest głównie przez byłych lub obecnych najemców 35 lokali (w tym już nieistniejących), na których zadłużenie wraz z odsetkami na dzień 31.07.2025 r. przekracza kwotę dziesięciu tysięcy złotych. Lokalizacja ww. lokali prezentuje się następująco:

- Ożarów Mazowiecki - 9 lokali,
- Umiastów - 1 lokal,
- Bronisze – 1 lokal,
- Józefów – 23 lokale,
- Wolica – 1 lokal.

Z informacji uzyskanych od Dyrektora ZUK – Pana Dariusza Zemły wynika, że w przypadku powstania zaległości u najemcy lokalu komunalnego przekraczającego trzykrotność miesięcznego czynszu wypowiedana jest umowa najmu w celu ograniczenia generowania zadłużenia na lokalu komunalnym. Ponadto do najemców posiadających znaczne zadłużenia kierowane są propozycje podjęcia pracy w ZUK, celem minimalizowania zadłużenia. Jednak w większości nie budzą one zainteresowania dłużników i nie wskazują na zainteresowanie możliwością uzyskania dochodów na spłatę zadłużenia. Należy także zwrócić uwagę, że większość istniejących zadłużeń najemców nie wynika z ich trudnej sytuacji życiowej i finansowej. Tego rodzaju informacja bezpośrednio rzutuje na brak zainteresowania gminy w inwestowanie środków publicznych w budownictwo komunalne. Z analizy przekazanych przez Dyrektora ZUK danych dot. zadłużonych lokali wynika, że miesięczne wymiary czynszu z tytułu najmu zawierają się w przedziale od 119,43 złotych (21,81 m²) do 1245,72 zł (60,79m²). W zakresie tych danych należy zaznaczyć, że wysokość czynszu nie wynika tylko z metrażu lokalu ale również z jego standardu. Poniżej przedstawiono przykładowe wymiary czynszu w odniesieniu do lokalizacji:

- Józefów ul. Fabryczna 3a – lokal o pow. 55,72m² - 963,85 zł,
- Józefów ul. Fabryczna 7 – lokal o pow. 37,62m² - 358,95 zł,
- Józefów ul. Fabryczna 7 – lokal o pow. 42,46m² - 594,51 zł,
- Józefów ul. Fabryczna 7 – lokal o pow. 55,27m² - 777,00 zł,
- Józefów ul. Fabryczna 11 – lokal o pow. 46,85m² - 645,74 zł,
- Wolica ul. Rokicka 5A – lokal o pow. 36,68m² - 696,72 zł,

- Ożarów Mazowiecki ul. Kolejowa 3 – lokal o pow. 42,10m² - 431,69 zł,
- Ożarów Mazowiecki ul. Poznańska 163 – lokal o pow. 39,00m² - 694,89 zł,
- Ożarów Mazowiecki ul. Kolejowa 167A – lokal o pow. 25,26m² - 241,30 zł,
- Ożarów Mazowiecki ul. Witosa 34 – lokal o pow. 43,98m² - 563,09 zł,
- Bronisze ul. Przyparkowa 20 – lokal o pow. 37,48m² - 251,88 zł.

Podsumowując należy wskazać, że liczba lokali komunalnych zalegających z czynszem od wielu lat znajduje się na tym samym poziomie i niemal cały czas dotyczy to tych samych budynków. Poziom zadłużenia znajduje się mniej więcej na tym samym poziomie, co tym bardziej wspiera tezę o uzasadnionym nieinwestowaniu przez gminę w budownictwo komunalne. Podjęte przez gminę działania w zakresie budownictwa czynszowego w 2018 roku, czego przykładem jest budynek w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Poznańskiej 171, przyniosły oczekiwany efekt i pokazały inną formę budownictwa mieszkaniowego, która dała mieszkańcom naszej gminy możliwość nabycia nowego mieszkania ze znaczną bonifikatą cenową. Działania te miały być realizowane w przypadku dwóch zrewitalizowanych budynków przy ul. Fabrycznej 3 i 5 w Józefowie ale z uwagi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego nr WP-I.4131.32.2025 z dnia 27 marca 2025 r., stwierdzające nieważność Uchwały Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim Nr XIII/119/25 z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania i sprzedaży nowopowstałych lokali w budynkach przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów Mazowiecki, nie będzie realizowane, zdaniem komisji ze szkodą dla mieszkańców. W związku z powyższym, oprócz postępowań windykacyjnych prowadzonych w stosunku do dłużników/najemców, jedynym rozwiązaniem mogącym ograniczać zadłużenie z tytułu najmu lokali komunalnych jest podjęcie działań mających na celu minimalizację tego zasobu poprzez jego sprzedaż.

Na tym protokół zakończono.

Członkowie Komisji Budżetowej:

- 1) Bednarski Kamil.....
- 2) Lubańska Aleksandra.....
- 3) Strakacz Tomasz.....
- 4) Tenderenda Krystyna.....
- 5) Toruszewski Lech.....

Do wiadomości:

- Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego.