

Uchwała Nr X/114/2007
Rady Miasta Tarnobrzeg
z dnia 28 czerwca 2007 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2007-2011”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 , art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz.U. z 2001 Nr 142 poz.1591 z póź. 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 / tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z póź. zm/
Rada Miasta Tarnobrzeg

uchwała, co następuje :

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2007-2011” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzeg.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady

Jurand Lubas



Załącznik do Uchwały
Nr X/114/2007 Rady Miasta
Tarnobrzeg
z dnia 28 czerwca 2007 r.

PROGRAM

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TARNOBRZEG

NA LATA 2007-2011



TARNOBRZEG
CZERWIEC 2007

SPIS TREŚCI

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale.....str. 5
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata.....str. 15
3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....str. 18
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów.....str. 20
5. 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.....str. 27
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wydatków kolejnych latachstr. 28
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi , których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.....str. 29
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg, a w szczególności..... str. 31
 - a/. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
 - b/. planowana sprzedaż lokali

WSTĘP

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tarnobrzeg jest realizacją obowiązku, który nakłada na samorząd art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz. U. z 2005, Nr 31 poz. 266 z póź. zm./ i jest opracowaniem porządkującym, analizującym oraz wyznaczającym kierunki działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 4 wyżej cyt. ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy

Gmina wykonuje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób.

Do najważniejszych celów sformułowanych w niniejszym Programie należy zaliczyć:

- Poprawę stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego,
- Racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez politykę czynszową,
- Zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- Tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Cel i realizacja Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Tarnobrzeg oraz utrzymanie zasobów na dobrym poziomie technicznym, zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę, oraz tworzenia warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców w dużej mierze uzależnione jest od możliwości finansowych gminy.

Adresatami rozwoju mieszkalnictwa w Tarnobrzegu są rodziny i osoby dążące do uzyskania samodzielnego mieszkania lub poprawy standardu lokalu zamieszkiwanego. Bardzo zróżnicowany poziom dochodów poszczególnych gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych dyktuje konieczność podejmowania przez miasto tworzenia warunków do realizacji budownictwa mieszkaniowego dla bogatszej części ludności realizowanego w ramach TTBS oraz do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach jak i bez dochodów, osobom bezdomnym.

Jednym z głównych źródeł pozyskiwania mieszkań przez Gminę będzie realizacja budownictwa społecznego na własnych gruntach. W ten sposób pozyskiwanie mieszkań pozwala na racjonalnie wykorzystanie środków

przeznaczonych na ten cel, ponieważ Gmina realizując własne budynki ma możliwość dostosowywania ich pod względem rozwiązań funkcjonalnych do własnych potrzeb.

Nowa ustawa z dnia 8 grudnia 2006r o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych /Dz.U. z 2006 Nr 251 poz.1844/ daje gminom możliwość pozyskania środków z Funduszu Dopłat na częściowe pokrycie kosztów dot. realizacji przedsięwzięć polegających na tworzeniu zasobu lokali socjalnych m.in.: na budowie budynku, remoncie lub przebudowie budynku będącego własnością gminy, zmianie sposobu użytkowania, kupnie lokali mieszkalnych w wyniku którego powstaną lokale socjalne.

Opracowany program mieszkaniowy dla m. Tarnobrzega opiera się na polityce mieszkaniowej państwa i jest dostosowany do potrzeb i uwarunkowań lokalnych.

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE.

§ 1

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu na terenie Gminy Tarnobrzeg

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz.U.Nr.31 poz.266 z 2005 z póź. zm./.
2. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.
3. Na terenie Gminy Tarnobrzeg znajdują się zasoby mieszkaniowe należące do różnych podmiotów. Według danych Urzędu Statystycznego na koniec 2006r w Tarnobrzegu było 16 900 mieszkań z czego: 65,5% stanowiło własność spółdzielni mieszkaniowych, 25% - własność prywatną, 6% - własność komunalną, TTBS - 2%, zakładowe i inne - 1,5%.
4. W ostatnim okresie zauważalny jest znaczny rozwój budownictwa jednorodzinnego – prywatnego.

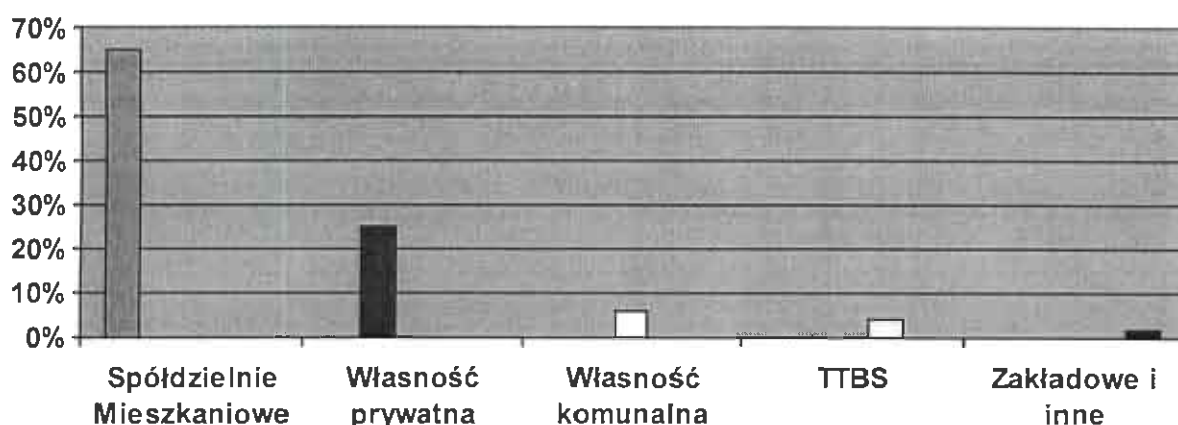
Struktura mieszkaniowa na terenie miasta Tarnobrzega przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

Lp.	Własność	Budynki	Mieszkania
1.	Własność Gminy Tarnobrzeg	13	155
2.	Własność gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	28	417
	Własność osób fizycznych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	28	454
3.	Własność spółdzielni mieszkaniowych	273	11569

	Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa	154	7613
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec”	117	3916
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stare Miasto”	1	7
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość”	1	33
	W tym : na prawach własnościowych we wszystkich spółdzielniach		8797
4.	Budownictwo TTBS	7	192
5.	Budownictwo zakładowe/PKP w tym własnościowe i inne/	8	131
6.	Pozostałe /budownictwo prywatne, jednorodzinne/		3982
	Razem zasób mieszkaniowy	323	16 900

Wykres: Procentowy udział poszczególnych form budownictwa na terenie miasta Tarnobrzega



Źródło: publikacja US Rzeszów Województwa podkarpackiego – podregiony, powiaty, gminy 2006.

5. Na terenie miasta Tarnobrzega działają dwie duże spółdzielnie mieszkaniowe – Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec”.
- a. **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec”** powstała na bazie budownictwa zakładowego KiZPS „Siarkopol”. Administruje 118 budynkami z których blisko 50% wzniesiona została na przełomie lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych.

Budynki wybudowane zostały w technologii tradycyjnej wymagają w chwili obecnej wymiany wewnętrznej instalacji wod-kan, centralnego ogrzewania,

elektrycznej a także wymiany stolarki zewnętrznej okiennej i drzwiowej. Większość tych budynków wymaga również docieplenia ścian zewnętrznych, oraz pilnego remontu balkonów. Oprócz prac remontowych dotyczących bezpośrednio budynków, modernizacji wymagają również ciągi pieszo-jezdne i sieci zewnętrzne, kanalizacyjne i ciepłownicze.

Pozostałe zasoby Spółdzielni wniesione zostały w technologii wielkiej płyty i wymagają nakładów remontowych typowych dla tego budownictwa, obejmujących remonty balkonów, likwidację płyt cementowo-azbestowych wypełniających filarki międzyokienne, ocieplenia ścian zewnętrznych, remontu pokryć dachowych, oraz wymianę wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej, jak również nieszczelnej stolarki okiennej i drzwiowej.

W latach 2003-2005 na obiektach tych poniesiono znaczne nakłady na modernizację wewnętrznej instalacji c.o i c.w.u i zewnętrznych sieci przesyłowych. W związku z rosnącą ilością pojazdów samochodowych rośnie również zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tych pojazdów.

W związku z dostosowaniem do wymogów prawa unijnego, Spółdzielnia przeznaczająca od 2005 r znaczne środki finansowe na remonty placów zabaw.

Tabela nr 2

WYKONANE REMONTY W LATACH 2002 do 2006					
Wyszczególnienie	2002 r. (szt)	2003 r. (szt)	2004 r. (szt)	2005 r. (szt)	2006 r. (szt)
Docieplenie budynków	3	4	3	2	5
Remont kapitalny dachów	12	9	8	11	13
Remonty balkonów	102	154	174	170	508
	Mieszkań	Mieszkań	Mieszkań	Mieszkań	Mieszkań
Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	159	184	159	197	171
Kwota wykonanych remontów	2 576 035	2 500 380	2 489 323	2 557 988	2 700 000

Tabela nr 3

PLANOWANE REMONTY NA 2007		
Wyszczególnienie	Sztuk	Mieszkania
Docieplenia budynków	4	-
Remont kapitalny dachów	7	-
Remonty balkonów	625	-
Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	-	147
Kwota wykonanych remontów		2 731 800 zł

W latach 2008-2011 wydatki na remonty zasobu mieszkaniowego kształtować się będą na poziomie roku 2007. Kontynuowane będą prace polegające na finansowaniu wymiany stolarki okiennej, remontach balkonów czy wymianie wewnętrznej instalacji wod-kan. Jednak szczególny nacisk zostanie położony na wykonanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków. Na chwilę obecną Spółdzielnia posiada 26.37% budynków całkowicie ocieplonych, oraz 33.05% ocieplonych częściowo (ściany szczytowe).

Zatem rzeczowy i finansowy zakres prac jest ogromny. Przy wykorzystaniu jedynie własnych środków finansowych prace dociepleniowe trwałyby kilkanaście lat. Dlatego Spółdzielnia poszukuje zewnętrznych źródeł finansowania poprzez wykorzystanie premii termomodernizacyjnej udzielanej przez BGK lub środków unijnych w ramach oferowanych programów na lata 2007-2013 (Regionalny Program Operacyjny Województwa Podkarpackiego).

b. **Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa** posiada na terenie miasta Tarnobrzega 154 budynki. Budynki te wybudowane zostały w technologii płyt żelbetowych. Wyposażone są we wszystkie instalacje i urządzenia techniczne. Stan tych zasobów ocenia się jako dobry.

W latach 2002-2006 wykonano remonty:

• Krycie dachów papą termozgrzewalną	-	30 193 m ²
• Wymiana okien w mieszkaniach	-	12 035 szt.
• Malowanie klatek schodowych	-	79 656 m ²
• Remont lub budowa ulic, parkingów, chodników	18 701 m ²	
• Docieplenie ścian zewnętrznych	-	45 648 m ²

Łączny koszt robót remontowych przez TSM wyniósł 28 409 017 zł.

Istnieje potrzeba wykonania remontów w zakresie wymiany pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennej, docieplenia ścian zewnętrznych, wymiany instalacji wod-kan.

Potrzeby remontowe na lata 2007-2011 szacuje się na kwotę **32 000 000 zł**.

Aktualnie trwa inwestycja remontu pawilonów przy ul. Wyspiańskiego na kwotę 1 500 tys. zł dofinansowana ze ZPORR.

c. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec” jak i Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tarnobrzegu nie realizują nowego budownictwa mieszkaniowego. Potrzeby mieszkaniowe członków zaspokajają w ramach sprzedaży mieszkań odzyskanych w ramach eksmisji bądź dobrowolnie zwolnionych przez byłych członków spółdzielni.

d. Głównym problemem spółdzielni mieszkaniowych są zadłużenia czynszowe mieszkańców, które z roku na rok stają się coraz większe. Postępujące ubożenie społeczeństwa powoduje nie wywiązywanie się z podstawowego obowiązku lokatorskiego, jakim jest uiszczanie czynszu. Długi niektórych lokatorów są

bardzo wysokie . Podstawowymi przyczynami niepłacenia czynszu są niskie dochody, niewspółmierne do wysokości kosztów utrzymania lokalu.
Zadłużenie czynszowe w/w spółdzielniach wynosi ok. 30% ogólnej liczby lokatorów.

W przypadkach nieuregulowania zaległości czynszowych w wyznaczonym terminie spółdzielnie kierują sprawy do sądu o wydanie nakazu zapłaty oraz eksmisji z zajmowanego lokalu.

6. W obecnym stanie prawnym wygrana sprawa sądowa o eksmisję może zakończyć się przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego dostarczonego przez gminę albo orzeczeniem eksmisji bez prawa do takiego lokalu. W drugiej sytuacji zgodnie ze znowelizowanym art.1046 § 4 kpc, komornik wykonujący wyrok eksmisyjny ma obowiązek wstrzymać postępowanie egzekucyjne do czasu zapewnienia dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego o standardzie niższym wprawdzie niż lokal socjalny ,jednak spełniającym minimalne wymogi określone w art. 1046 § 6 kpc i Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26.01.2005 r ustawowo /m.in. 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę, naturalne oświetlenie zaopatrzenie w wodę możliwość ogrzewania itp/.

Zgodnie z art. 14 ust.6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U.z 2005r nr 31 poz.266 z póź. zm/ sąd orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wykładnia przepisu wskazuje jednoznacznie, że gmina jest zobowiązana do zapewnienia lokalu socjalnego każdej osobie mającej prawomocny wyrok z przyznanym uprawnieniem do lokalu socjalnego. Dalsza nowelizacja tej ustawy z dnia 15 grudnia 2006r /Dz.U. z 2006 r Nr 249 poz.1833/ wprowadza zapis o treści,, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy”.

Gminy odpowiadają obecnie za straty, które właściciel lokalu poniósł z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi taki lokal – art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

7. Zmiany wprowadzone w ustawie spowodowały że od 2001 r. nastąpił sukcesywny wzrost liczby orzeczeń sądowych uprawniających osoby eksmitowane z zasobów spółdzielczych do otrzymania lokalu socjalnego od gminy.

- a. Liczba orzeczeń sądowych nakazujących opróżnienie lokalu z lokali spółdzielczych, skierowanych do gminy w latach 2001-2006 przedstawia się następująco:

w	2001r	-	16
w	2002	-	11
w	2003	-	42
w	2004	-	47
w	2005	-	43
w	2006	-	28

Razem: 187

- b. W latach 2002-2006 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec” zrealizowała 21 wyroków sądowych, z tego 11 lokali socjalnych zabezpieczyła we własnym zakresie, 10 lokali zapewniła gmina. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2006r spółdzielnia ta posiada do wykonania 51 wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do lokalu socjalnego.
- c. Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa w latach 2002-2004 zrealizowała 79 prawomocnych orzeczeń sądowych o eksmisji. Na dzień 31 grudnia 2006 r. pozostało jej do wykonania 32 wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego. Gmina w ramach zawartej umowy z TSM, dla osób eksmitowanych zapewniła 48 lokali socjalnych.

§ 2

Mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg /wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego/

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy 13 budynków o 155 mieszkaniach stanowiących w 100% własność Gminy Tarnobrzeg oraz 417 lokali mieszkalnych położonych w 28 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Ogólna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi **24 336,19 m²**.

Budynki komunalne stanowiące własność i współwłasność Gminy

Tabela 4

1	ul. Moniuszki 16	1461,00	9	366	25
2	ul. Moniuszki 17	1447	10	448,50	15
3	ul. Moniuszki 18	1460	17	615,50	18
4	ul. Kochanowskiego 2	2135	12	506,00	36
5	ul. Kochanowskiego 6	2113,97	24	1025,90	24
6	ul. Kochanowskiego 10	1796	50	1796	
7	ul. Mickiewicza 5	1169	7	247,40	21
8	ul. Mickiewicza 5a	2032	16	678,00	29
9	ul. Mickiewicza 38	2036	20	882,45	28
10	ul. Wyspiańskiego 18	3125	42	1722,30	33
11	ul. Dekutowskiego 1	1199	8	287,00	17
12	ul. Dekutowskiego 3	1281	5	204,00	25
13	ul. Dekutowskiego 10	853	10	415,50	10
14	ul. Sokola 10	288	2	85,40	4
15	Pl. B. Głowackiego 33	1944	18	724,20	18
16	ul. Sienkiewicza 4	3154	32	1147,00	29
17	ul. Sikorskiego 11	2661	40	2129,00	10
18	ul. Sikorskiego 7	2858	45	2320,53	11
19	ul. Matejki 3	1076	15	640,88	10
20	ul. Matejki 5	4268,99	11	396,31	73
21	ul. Dąbrowskiej 24	1088	15	810,17	5
22	ul. Dąbrowskiej 26	2177	34	1838	6
23	ul. Zwierzyniecka 49	824	14	552	2
24	ul. 11-go Listopada 6	2277	52	2277	
25	ul. Sienkiewicza 1	238	1	58	1
26	ul. Sienkiewicza 92	224	6	224	
27	Pl. B. Głowackiego 8	78	1	41	
28	Pl. B. Głowackiego 11	154	1	36	
29	Pl. B. Głowackiego 17	122	1	58	1
30	Pl. B. Głowackiego 28	240	2	73	1
31	Pl. B. Głowackiego 54	34	1	34	1
32	ul. Szeroka 28	237	6	237	
33	ul. Zeromskiego 3	78	5	78	
34	ul. Kościelna 3	101	2	101	
35	ul. Borowska 1	133	3	133	
36	ul. Borowska 2	65	1	65	
37	ul. Nadole 4	86	3	86	
38	ul. Warszawska 443	132	2	132	
39	ul. Warszawska 310	129	3	129	
40	ul. Zamkowa 2a	321	19	321	
41	ul. Sielecka 51	52,60	1	52,50	
42	ul. Dąbrowskiej 11/21	lokal w ISM	1	48,36	
43	ul. Marczaka 9/32	lokal w ISM	1	50,19	
44	RAZEM	48 556,48	672	24 336,10	454

§ 3

Określenie stanu technicznego zasobu

1. Różnicowanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynnikiem mającym zasadniczy wpływ na stan techniczny budynku są m.inn. wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynku oraz sposób użytkowania przez samych mieszkańców.
3. Stan techniczny posiadanych zasobów jest zróżnicowany. Najstarsze zasoby wybudowane przed 1945r położone są w rejonie „Starego Rynku” przy Pl.B. Głowackiego. Są to budynki dwukondygnacyjne, murowane z cegły, położone w zabudowie szeregowej zwartej. Wszystkie te budynki będące współwłasnością Gminy położone na tym obszarze są zdekapitalizowane, zniszczone, w złym stanie technicznym oraz o niskim standardzie. Często wyposażone w piece węglowe.
4. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 16 maja 2007 r oraz 17 maja 2007r zarządca budynków mieszkalno-usługowych położonych przy P. B. Głowackiego 4, 8, 11 i 28 z uwagi na zły stan techniczny tych budynków został zobowiązany do bezwzględnego wykonania robót remontowych w zakresie wymiany pokrycia dachowego, wymiany konstrukcji więźby dachowej, wymiany obróbek blacharskich oraz odnowienia elewacji zewnętrznej.
5. Pozostałe budynki wielorodzinne znajdują się w średnim stanie technicznym

Szczegółowa analiza stanu technicznego zasobu oraz szczegółowy wykaz potrzeb remontowych opracowany na podstawie uchwał Wspólnot Mieszkaniowych oraz analizy własnej Wydziału Spraw Komunalnych Urzędu Miasta znajduje się w rozdziale II niniejszego Programu.

§ 4

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach ogólnych następuje na podstawie uchwały Rady Miasta Tarnobrzega Nr XLIV/614/2002 z dnia 27 lutego 2002 r. Załącznik nr. 2 do tej uchwały określa kategorie osób i rodzin z którymi mogą być zawierane umowy najmu oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem tych lokali oraz sposób podawania spraw kontroli społecznej.

2. Wobec znacznego deficytu mieszkaniowego występującego obecnie w gminie, istotny jest przede wszystkim rozwój zasobów mieszkaniowych miasta w stopniu umożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, szczególnie wobec mieszkańców o najniższych dochodach. Działania na rzecz powstania nowych lokali socjalnych wymagają konkretnych uchwał i zapisów budżetowych dla sfinansowania tego przedsięwzięcia.
3. W 2005r w ramach przebudowy budynku socjalno – administracyjnego przy ul. Zamkowej 2a w Tarnobrzegu gmina uzyskała 19 lokali socjalnych. Na przebudowę tego obiektu gmina otrzymała środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 35% wartości przedsięwzięcia tj. kwotę **89 949,73 zł.**

Koszt całego przedsięwzięcia wyniósł **256 999,24 zł.**

W lokalach tych w większości zamieszkały rodziny i osoby posiadające wyroki eksmisyjne z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego.

Łącznie gmina posiada 32 lokale socjalne /ul. Sienkiewicza 92 – 8 lokali, ul. Żeromskiego 3 – 5 lokali/.

4. W 2005 roku w wyniku adaptacji pomieszczeń użytkowych w budynku przy ul. Warszawskiej 310 /oś. Wielowieś/ uzyskano 3 lokale mieszkalne o pow. 123 m.
5. W trakcie adaptacji na cele mieszkalne są lokale użytkowe położone w budynku wielofunkcyjnym w osiedlu Sobów. W wyniku tej adaptacji gmina uzyska 4 lokale mieszkalne o pow. 143 m².
6. W 2007r planuje się dokończenie adaptacji pokoi hotelowych w budynku przy ul. Kochanowskiego 10, co spowoduje uzyskanie kolejnych 6 lokali mieszkalnych.
7. Ponadto Gmina corocznie pozyskuje ok. 3 - 5 lokali mieszkalnych z naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali nie zabezpiecza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne.
8. Nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z póź. zm./ dała gminom możliwość realizacji zadań określonych w tej ustawie w drodze wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Gmina skorzystała z tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i zawarła z Tarnobrzeską Spółdzielnią Mieszkaniową oraz Spółdzielnią Mieszkaniową „Siarkowiec” umowę na wynajem lokali socjalnych położonych w budynkach: przy ul. Kościuszki 40, Moniuszki 5 i ul. Moniuszki 3.

W ramach zawartej umowy z tymi podmiotami gmina realizuje ustawowy obowiązek zapewnienia lokali socjalnych dla osób z wyrokami sądowymi o eksmisji i przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego.

W ten sposób zawartych zostało 58 umów na wynajem lokali socjalnych, w związku z czym gmina nie płaci spółdzielniom odszkodowania wynikającego z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów.

9. Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. dała gminom poprzez TBS możliwość realizacji zadania, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Jest to zdecydowana pomoc dla gmin w realizacji polityki mieszkaniowej. Na mocy tej ustawy zaistniała możliwość przy zaangażowaniu środków własnych gminy z wykorzystaniem preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego rozpoczęcia przez gminy realizacji budownictwa mieszkaniowego.

- a. W związku z powyższym Gmina Tarnobrzeg podjęła inicjatywę powołania do życia Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w której posiada 100% udziału /uchwała Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 25 października 2000 r. Nr XXIII/400/2000/.
- b. Przedmiotem działania spółki TTBS jest przede wszystkim budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Mieszkania realizowane w ramach budownictwa TBS przeznaczone są głównie dla osób o średnich dochodach, których nie stać na kupno własnego mieszkania.
- c. Tarnobrzekie TBS rozpoczęło działalność w zakresie budowy domów mieszkalnych wielorodzinnych w 2001 r. Do chwili obecnej zrealizowane zostały następujące inwestycje:
- | | | |
|---|-----------|-----------------|
| • 2002 r. ul. 11-go Listopada 6A | budynek o | 48 mieszkaniach |
| • 2003 r. ul. 11-go Listopada 2 i ul. Sienkiewicza 66 | | 48 mieszkań |
| • 2005 r. ul. Kopernika 16A i 16B | | 48 mieszkań |
| • 2006 r. ul. Dekutowskiego 26, 26A - 2 budynki | | 48 mieszkań. |

Razem:

192 mieszkania

- d. Forma finansowania budownictwa TTBS jest różna. Gmina Tarnobrzeg przekazuje co roku raport do spółki w postaci nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod przyszłe inwestycje realizowane przez TTBS.

Dotychczas przekazano na rzecz **TTBS 3,89 ha gruntów** oraz przekazano środki finansowe na realizację budownictwa w kwocie 6 379 250 złotych. TTBS z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego pozyskał na ten cel środki w wysokości ok. 12 mln złotych.

- e. Od 2001 r. Tarnobrzesci TBS jest praktycznie jedynym podmiotem realizującym zadania miasta w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Zainteresowanie tą formą budownictwa jest duże.
- f. W kwietniu 2007r w wyniku przeprowadzonego przetargu na sprzedaż nieruchomości TTBS nabył nieruchomość zabudowaną o pow. 0,70 ha w Tarnobrzegu przy ul. Kopernika z przeznaczeniem pod kolejne inwestycje mieszkaniowe. Na nabytym terenie planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 8 kondygnacyjnych, przy czym dwa z nich będą wybudowane na wynajem, natomiast jeden z częścią komercyjną w parterze i I piętrze zostanie wybudowany na sprzedaż.
Planowany termin rozpoczęcia budowy budynku na sprzedaż – wrzesień 2007r. natomiast budynków na wynajem I etap 2008 r. i II etap 2009 r.
- g. Należy podkreślić, że TBS stwarza miastu szansę na rozwiązanie istotnych problemów mieszkaniowych. Z ekonomicznego punktu widzenia budowa mieszkań na wynajem w formule TBS jest dla miasta najoszczędniejszą formą pomocy dla mieszkańców w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych chociażby dzięki możliwości kredytowania takich inwestycji z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Program mieszkań na wynajem jest zatem dobrym narzędziem stymulowania rozwoju miasta.

§ 5

Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

1. Gmina Tarnobrzeg jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005r poz. 266 z póź. zm./ tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.
2. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne. Oprócz wyroków sądowych zobowiązujących gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym, znaczna część wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniających kryteria jej udzielenia.
3. Według stanu na dzień 31 maja 2007 r. Gmina Tarnobrzeg powinna zapewnić lokale mieszkalne dla 28 osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego oraz 29 osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu socjalnego. Na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego przyznanego na mocy wyroku sądowego oczekuje 83 osoby.
Ponadto corocznie wpływa do gminy ok. 40 - 70 wniosków w sprawie udzielenia pomocy mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 6

Analiza potrzeb mieszkaniowych i plan remontów zasobu

1. Zakres remontów budynków i remontów lokali mieszkalnych, ustalany jest na podstawie dokonywanych przeglądów stanu technicznego budynków oraz wynikających z tego tytułu potrzeb.
2. Coroczne przeglądy techniczne wykonywane zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1117 i 1118 z póź. zm./ mają na celu poprawę infrastruktury technicznej budynków oraz lokali mieszkalnych.
3. Stan techniczny posiadanych zasobów mieszkaniowych jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.
4. Zasoby komunalne miasta Tarnobrzeg oprócz budynków zlokalizowanych przy Pl. B. Głowackiego należą do zasobów o średnim stopniu zużycia technicznego i w większości wyposażone są we wszystkie instalacje i urządzenia techniczne.
5. Potrzeby remontowe są duże i w zróżnicowanym zakresie. Wiele budynków wymaga dociepleń i wykonania estetycznych elewacji, jak również kompleksowej wymiany stolarki okiennej, wymiany pokryć dachowych, obróbek blacharskich, modernizacji kominów wentylacyjnych i niejednokrotnie wymiany instalacji odgromowych.
6. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny stolarki okiennej w zasobie mieszkaniowym, Rada Miasta Tarnobrzeg uchwałą Nr LII/619/2006 z dnia 25 maja 2006 r. umożliwiła najemcom wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie za 50% odpłatnością.
Refundacja środków następuje w formie bezgotówkowej, na poczet przyszłych opłat czynszowych.
7. W niektórych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyposażonych we wszystkie urządzenia techniczne istnieje potrzeba wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych oraz remontu instalacji centralnego ogrzewania.
8. Pozyskiwane wpływy z opłat czynszowych w okresie najbliższych pięciu lat umożliwią realizację robót jedynie z zakresu remontów bieżących, oraz konserwacji, co spowoduje zatrzymanie dalszej degradacji materialnej tych budynków, gdyż o podnoszeniu standardu nie może być mowy.

9. Środki finansowe gminy przeznaczone na remonty zasobów komunalnych pozwolą na sukcesywną poprawę stanu technicznego.

Zestawienie potrzeb na lata 2007-2011 w zakresie prac remontowo-modernizacyjnych /poziom cen 2006 r./

Tabela 6

l.p	Zakres robót	2007	2008	2009	2010	2011
		Kwota w zł	Kwota w zł	Kwota w zł	Kwota w zł	Kwota w zł
1	2	3	4	5	6	7
	Budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 3					
1	Wymiana pokrycia dachowego (eternit na blachę)		17 000			
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000				
3	Remont sanitariatu	5 000				
4	Inwentaryzacja budynku	500				
5	Termomodernizacja budynku				25 000	
	Budynek mieszkalny przy ul. Kochanowskiego 10					
1	Wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich		53 000			
2	Malowanie klatki schodowej	10 000				
3	Remont chodników przed budynkiem	4 000				
4	Wymiana instalacji elektrycznej parteru i piwnic wraz z wykonaniem indywidualnego rozliczenia energii elektrycznej, oraz remont instalacji odgromowej	28 000				
5	Wymiana stolarki okiennej		25 000	25 000		
6	Remont pustostanów	12 000	8 000	8 000	9 000	10 000
7	Remont sanitariatów – szt.5	20 000		5 000		8 000
8	Termomodernizacja budynku		120 000			
9	Wymiana drzwi wejściowych		4 000			
10	Remont kominów i wentylacji (realizacja zaleceń kominarskich)	1 500				
	Budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 28					
1	Remont pokrycia dachowego	3 000				
2	Wymiana drzwi wejściowych	2 000				
3	Remont kominów i wentylacji (realizacja zaleceń kominarskich)		500			
	Budynek mieszkalny przy ul. Nadole 41					
1	Rozbiórka budynku	10 000				
	Budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 92					
1	remont pokrycia dachowego wraz z wymianą konstrukcji dachu	26 000				
2	Wymiana drzwi wejściowych	4 000				
3	Malowanie klatki schodowej i korytarzy	1 500				
4	Remont sanitariatów i montaż kabiny prysznicowej	2 500				
5	Remont wewnętrznych schodów pustostanów wejść do budynków	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
6	Remont pustostanów			2 000		2 000
	Budynek mieszkalny przy ul. Borów 1					
1	Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachę	17 000				
2	Wymiana drzwi wejściowych	2 000				

3	Sporządzenie dokumentacji (projekty, inwentaryzacje, ekspertyzy)	500				
	Budynek mieszkalny przy ul. Borów 2					
1	Remont pokrycia dachowego i wymiana obróbek blacharskich	8 000				
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000				
3	Sporządzenie dokumentacji (projekty, inwentaryzacje, ekspertyzy)	500				
	Budynek mieszkalny Przy ul. 11 Listopada 6					
1	Modernizacja poddasza na lokale mieszkalne			350 00		
2	Malowanie klatek schodowych	12 000				
3	Remont (naprawa) elewacji	2 000				
4	Remont kominów i wentylacji (realizacja zaleceń kominarskich)			500		
	Budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 7					
1	Wymiana 2-szt drzwi wejściowych	4 000	4 000			
2	Termomodernizacja budynku				200 000	
3	Remont pokrycia dachowego i wymiana obróbek blacharskich	10 000				
4	Remont i konserwacja wind osobowych	2 000	10 000	2 000	2 000	10 000
5	Remont kominów i wentylacji (realizacja zaleceń kominarskich)					500
	Budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 11					
1	Wykonanie projektu i podjazdu dla niepełnosprawnych	10 000				
2	Termomodernizacja budynku					200 000
	Budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 4					
1	Modernizacja instalacji wodociągowej w mieszkaniach komunalnych nr 16,17 i 28 oraz wspólnej łazienki – adaptowanych z poddasza budynku	3 500				
	Budynek mieszkalny Pl. B.Głowackiego 28					
1	Remont instalacji elektrycznej	1 500				
2	Remont instalacji wod-kan	2 000				
3	Remont kominów i wentylacji (realizacja zaleceń kominarskich)				500	
	Budynek socjalny przy ul. Zamkowej 2A					
1	Budowa wiaty na rowery	8 000				
2	Remont pustostanów	2 500	2 000	2 000	2 000	2 000
3	Wymiana pokrycia dachowego		40 000			
4	Podłączenie kanalizacji sanitarnej		15 000			
R A Z E M		243 700	299 700	399 700	239 700	235 700

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH.

§ 7

Program sprzedaży mieszkań komunalnych

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Miasta Tarnobrzega Nr XXXII/369/2004 z dnia 30 grudnia 2004r, która określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg na rzecz dotychczasowych najemców.
2. Zgodnie z art.34 ust.1pkt.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z póź. zm./ pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – w takim przypadku sprzedaż lokali następuje w trybie bezprzetargowym. Wolne lokale mieszkalne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.
3. Wartość lokalu ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego, przy uwzględnieniu cen wolnorynkowych nieruchomości. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych stosowana jest bonifikata od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku jednorazowej zapłaty gotówką przed zawarciem aktu notarialnego stosowana jest bonifikata w wysokości 60% od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę. W latach 2000-2004 bonifikata ta wynosiła 50% wartości lokalu. Nie udziela się bonifikaty dla lokali mieszkalnych wybudowanych po 1995 r.
4. Ze sprzedaży wyłączone są lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, w budynkach o złym stanie technicznym oraz lokale których najemcy posiadają zaległości w opłatach czynszowych.
5. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2002-2006

Tabela 7

Rok	Ilość sprzedanych lokali	Łączna pow. sprzedanych lokali	Wartość zł brutto	Średnia cena 1 m ² pow. użyt. brutto	Wartość zł netto / po bonifikacie/	Średnia cena 1 m ² pow. użyt. netto / po bonifikacie	Wartość odtworzeniowa (średnioroczna) za m ² /pow. użyt.
2002	3	161,76 m ²	114.774	709	57.387 zł	354	1934
2003	6	287,14 m ²	204.166	711	101.973 zł	355	1920
2004	13	628,64 m ²	478.803	761	239.637 zł	381	1955
2005	10	474,50 m ²	362.592	764	168.460 zł	355	1964
2006	12	484,16 m ²	425.168	878	225.567 zł	465	2133

*poziom cen IV kwartał 2006 z uwzględnieniem aktualnej wysokości bonifikaty.

6. Sprzedaż mieszkań w latach 2007-2011 prowadzona będzie na dotychczasowych zasadach. Na podstawie dokonanej analizy sprzedaży mieszkań w latach ubiegłych należy przyjąć, iż średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach będzie oscylować w liczbie 10-12 lokali rocznie. Średnio dochód gminy ze sprzedaży mieszkań wyniesie ok. 250.000 zł rocznie.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007-2011

Tabela nr 8

Rok	Ilość lokali mieszkalnych planowanych do sprzedaży	Wartość sprzedaży [zł]
2007	11	250 000
2008	10	240 000
2009	12	260 000
2010	11	270 000
2011	11	275 000

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8

Polityka czynszowa w zasobie komunalnym

1. Polityka mieszkaniowa państwa zmierzała w kierunku urealnienia czynszów za lokale mieszkalne. Podstawowe zmiany prawno-instytucjonalne zostały wprowadzone w 1994r ustawą o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Celem ustawy o najmie było przeprowadzenie reformy czynszów polegającej na odejściu od ustalania stawek czynszu najmu na szczeblu centralnym i przekazanie kompetencji samorządom.
2. Dla ochrony lokatorów, znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej wprowadzono system dodatków mieszkaniowych.
3. Pomimo działania ustawy przewidywany i pożądaný wzrost czynszów nie nastąpił. Uwolnienie czynszów miało nastąpić w 2004 r. Kolejne ustawy wprowadzają ograniczenia w stosowaniu podwyżek czynszu.
4. Zgodnie z art. 8a ust. 4 znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach.

Władze miasta biorąc pod uwagę trudną sytuację ekonomiczną mieszkańców oraz występujące zaległości czynszowe nie stosowały maksymalnej podwyżki czynszu.

Wysokość podwyżki czynszów w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr. 9

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
stawka czynszu	1,80	2,10	2,24	2,30	2,50	2,50	2,50	2,70

w tym								
fundusz remontowy	0,43	0,51	0,57	0,59	0,68	0,68	1,71	1,91
%	23,88	24,29	25,45	25,65	27,20	27,20	68,40	70,74
opłata za zarząd nieruchomością	1,37	1,59	1,67	1,71	1,82	1,82	0,79	0,79
%	76,12	75,71	74,55	74,35	72,80	72,80	31,60	29,26

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 8a cyt. ustawy przez wydatki związane z utrzymaniem lokalu – rozumie się wydatki obejmujące za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, przeprowadzonych remontów, kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, zieleni.

§ 9

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym.
2. Do wydatków związanych z utrzymaniem lokalu należy rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości, oraz koszty:
 - a. konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
 - b. zarządzania nieruchomością,
 - c. utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny,
 - d. ubezpieczenia nieruchomości i inne.
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg ustalane są przez Prezydenta Miasta Tarnobrzega na podstawie kalkulacji kosztów przedłożonych przez zarządcę zasobu.
4. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszanie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu. Uznaje się za konieczny wzrost stawki czynszowej do 10% w każdym kolejnym roku w okresie obowiązywania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Stawka czynszu za lokale mieszkalne przyznane najemcom w wyniku zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach /spółdzielcze, budynki prywatne/ - o większej powierzchni lub wyższym standardzie w porównaniu do dotychczas zajmowanego – lub gdy dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza wysokość określoną w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - nie może być niższa w stosunku rocznym niż 2% wartości odtworzeniowej.
7. Stawka czynszu za lokale mieszkalne wynajmowane osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy albo ubiegają się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego w sytuacji, gdy dochód brutto na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym przekracza wysokość określoną w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg – nie może być niższa w stosunku rocznym niż 2% wartości odtworzeniowej lokalu.
8. W pozostałych przypadkach osoby opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu.
9. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nie może być niższe niż 2% wartości odtworzeniowej lokalu.
10. Obniżki czynszu o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego będą miały zastosowanie po przekroczeniu progu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
Obniżki czynszu będą regulowane odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta.
11. Najemcy w celu zmniejszenia obciążeń związanych z utrzymaniem lokalu mogą korzystać z dodatku mieszkaniowego. Zagadnienie to omówiono § 11.

§ 10

Określenie czynników wpływających na wysokość stawki czynszowej

1. Art. 7 ustawy obliguje Gminę do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową lokali wg następujących kryteriów a w szczególności:
 - położenia budynku,
 - wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - ogólnego stanu technicznego budynku,
2. Gmina Tarnobrzeg w stosunku do stawki podstawowej stosować będzie czynniki obniżające tylko z jednego tytułu wymienionego w pkt.1.

3. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala Wojewoda Podkarpacki i podaje do publicznej wiadomości co 6 miesięcy. Aktualna wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni lokalu wynosi 2137 zł.
4. Stawka czynszu winna gwarantować utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wysokość stawki czynszowej za używanie lokalu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, co aktualnie stanowi 5,34 zł/m².

Jak już wspomniano wyżej stawka 3% uznaje się ustawowo jako optymalną w skutecznym odtworzeniu zasobu mieszkaniowego.

5. Średni czynsz na terenie Gminy Tarnobrzeg odpowiada od 1,3% do 1,5 % w zależności od ustalonej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Jest to poziom niski, gdyż rzeczywista wielkość wpływów z tytułu czynszu najmu nie pokrywa wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.
6. Ograniczenia w ustalaniu wysokości stawek czynszowych wynikają często z trudnej sytuacji ekonomicznej mieszkańców, co ujemnie wpływa na prawidłowe utrzymanie i odtworzenie zasobu mieszkaniowego. Niemniej ma na względzie poziom dochodów mieszkańców zasobu komunalnego i pozostaje w relacji ze stawkami czynszowymi w spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

Dodatki mieszkaniowe

1. Problematykę dodatków mieszkaniowych reguluje obecnie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.), Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001r w sprawie dodatków mieszkaniowych /Dz.U.Nr.156 poz.1817/ oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2001r w sprawie przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzania wywiadu /Dz.U.Nr.156 poz.1828/.
2. Dodatek mieszkaniowy przyznaje się na wniosek osoby uprawnionej do dodatku mieszkaniowego. Wnioskodawca do wniosku jest obowiązany dołączyć deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz inne niezbędne dokumenty. Na żądanie organu przyznającego dodatek mieszkaniowy osoba

ubiegająca się o dodatek jest obowiązana udostępnić dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wykazanych w deklaracji.

Wyплаты dodatków mieszkaniowych w latach 2002-2006

Tabela 10

Rok	Liczba złożonych wniosków	Kwota wypłaconych dodatków w zł.	Liczba decyzji pozytywnych wydanych w sprawach dodatków
2002	4 873	4.146.132	4615
2003	5 165	3.992.995	4 696
2004	4 885	3.829.219	4 619
2005	4 762	3.544.907	4 432
2006	4 460	3.572.129	4 245

3. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2004 roku

- wpłynęło 4.885 wniosków
- wydano 4.619 decyzji przyznających dodatek mieszkaniowy.

Wyplata dodatków mieszkaniowych w 2004 r.

Tabela 11

Wyszczególnienie	Liczba przyznanych dodatków mieszkaniowych w szt.	Kwota przyznanych dodatków mieszkaniowych w zł.
Ogółem	27.311	3.829.219,10
-w zasobie gminnym	1.947	264.967,20
-w zasobie spółdzielczym	24.251	3.419.665,20
-w zasobie wspólnot mieszkaniowych	132	20.329,10
-w zasobie prywatnym	34	2.235,10
-w zasobie towarzystw budownictwa społecznego	608	65.770,60
-innych	339	56.251,90

4. Z dniem 1 kwietnia 2004 r. weszła w życie Uchwała Rady Miasta Tarnobrzeg w sprawie ograniczenia wysokości maksymalnego dodatku mieszkaniowego do 50% wydatków przypadających na powierzchnię normatywną zajmowanego lokalu. W związku z powyższym kwota miesięcznych należnych wypłat z tyt. dodatków mieszkaniowych w 2005 r. i 2006 r. jest mniejsza.
5. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2005 roku
 - wpłynęło 4.762 wniosków
 - wydano 4.432 decyzji przyznających dodatek mieszkaniowy

Wypłata dodatków mieszkaniowych w 2005r

Tabela 12

Wyszczególnienie	Liczba przyznanych dodatków mieszkaniowych w szt.	Kwota przyznanych dodatków mieszkaniowych w zł.
Ogółem	26.332	3.544.907
-w zasobie gminnym	1.839	227.189
-w zasobie spółdzielczym	23.196	3.150.489
-w zasobie wspólnot mieszkaniowych	336	53.993
-w zasobie prywatnym	30	2.320
-w zasobie towarzystw budownictwa społecznego	753	79.083
-innych	178	31.833

6. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku
 - wpłynęło 4.460 wniosków
 - wydano 4.245 decyzji przyznających dodatek mieszkaniowy.

Wypłata dodatków mieszkaniowych w 2006 r.

Tabela 13

Wyszczególnienie	Liczba przyznanych dodatków mieszkaniowych w szt.	Kwota przyznanych dodatków mieszkaniowych w zł.
Ogółem	25.586	3.572.129
-w zasobie gminnym	1.084	128.316
-w zasobie spółdzielczym	22.432	3.154.734
-w zasobie wspólnot mieszkaniowych	477	73.355
-w zasobie prywatnym	25	2.156
-w zasobie towarzystw	1.466	184.234

budownictwa społecznego		
-innych	102	29.334

7. Uznaje się za konieczne stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych dla osób znajdujących się w trudnych warunkach materialnych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

Prognoza na lata 2007-2011 zakłada, że ilość wniosków o dodatki mieszkaniowe i kwoty wypłat będą na poziomie porównywalnym z rokiem 2006.

ROZDZIAŁ V

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.

§ 12

Zarządzanie zasobem

1. Zgodnie z art.189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z póź. zm./ zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg rozstrzygnięte zostało w drodze publicznego przetargu nieograniczonego w trybie ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych.
2. Szczegółowe warunki i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Tarnobrzeg określone zostały w umowie zawartej pomiędzy Tarnobrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Tarnobrzegu a Gminą Tarnobrzeg.
3. Gmina będzie preferować wybór podmiotu zarządzającego zasobami komunalnymi na zasadach rynkowych. Decyzje te będą zależne od podmiotów występujących na rynku zarządzania nieruchomościami.
4. Zarządca wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy zostaje wybierany zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. nr z 2000 r. poz. z póź. zm/. O wyborze zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnot mieszkaniowych gmina może współdecydować na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.
5. Prawa i obowiązki najemcy oraz wynajmującego określone zostały w ustawie o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – art.6a ust. 3 i art. 6b /tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z póź. zm/.

6. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.
7. Podmioty zarządzające mieszkaniowym zasobem gminy zobowiązane są do stosowania środków wspomagających windykację czynszów a w szczególności:
 - reagowania już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości /rozmowa z najemcą/,
 - proponowania pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
 - proponowania zamian lokalu na lokal tańszy w eksploatacji,
 - proponowanie zatrudnienia przy sprzątanii, drobnych naprawach czy utrzymaniu zieleni i rozliczeniu wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkanie,
 - niezwłocznego wypowiedzenia umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem przepisów art. 11 i 12 ustawy o ochronie praw lokatorów.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

§ 13

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:
 - czynszów najmu za lokale mieszkalne,
 - czynszów najmu za lokale użytkowe,
 - środki uzyskane z tytułu reklam i szyldów,
 - środki budżetowe gminy.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
 - środki z budżetu państwa na realizację budownictwa socjalnego,
 - kredyty na termomodernizację /dot. budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy/,
 - środki z Unii Europejskiej uzyskane w ramach realizacji programu „Rewitalizacja Terenów Miejskich i Poprzemysłowych Miasta Tarnobrzeg”,
 - środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

§ 14

Wydatki na utrzymanie zasobu

1. Uzyskane wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne nie pokrywają wydatków poniesionych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Niedobory pokrywane będą z czynszów najmu za lokale użytkowe, który to stanowi dochód własny gminy.
2. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu z tytułu zarządzania w 2006 r. wyniosły **242 000,00 zł**, przy czym wpływy za lokale mieszkalne i użytkowe **181 620,00 zł**.
3. Przedmiotowe koszty jak i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także i wydatki inwestycyjne w latach 2007-2011 przedstawia poniższa tabela.

Plan wydatków na lata 2007-2011

Tabela 14

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011
1.	Koszty administrowania zasobami ogółem :	260 000	260 000	330 000	340 000	350 000
1.	Usługi remontowe Razem	278 700	341 700	454 700	312 700	320 700
	W tym					
	- remonty	243 700	299 700	399 700	239 700	235 700
	- konserwacje	35 000	42 000	55 000	73 000	85 000

4. Koszty administrowania zasobami na kolejne lata zwiększono o wskaźnik inflacji i skorelowany z nim wzrost usług /w porównaniu do kosztów planowanych na rok 2007 r/.

Projekt planu remontów bieżących i konserwacji na lata 2007 - 2011

Tabela 15

1	Remont pokrycia dachowego wraz z wymianą konstrukcji dachu	64 000	110 000			
2	Malowanie klatek schodowych	23 500				
3	Remont chodników przed budynkiem	4 000		4 000		
4	Wymiana instalacji elektrycznej parteru i piwnie wraz z wykonaniem indywidualnego rozliczenia energii elektrycznej, oraz remont instalacji odgromowej	28 000				
5	Wymiana stolarki okiennej	20 000	25 000	25 000		
6	Remonty pustostanów	17 000	10 000	12 000		
7	Remonty sanitariatów	27 500	5 000			8 000
8	Termomodernizacja budynku		120 000		225 000	200 000
9	Wymiana drzwi wejściowych	12 000	8 000			
10	Remont kominów i wentylacji (realizacja zaleceń kominiarskich)	2 000	500	500	500	500
11	Sporządzenie dokumentacji (projekty, inwentaryzacje, eksperty)	2 000				
12	Rozbiórka budynku	10 000				
13	Remont wewnętrznych schodów i wejście do budynku	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
14	Remont instalacji elektrycznej	3 000				
15	Remont instalacji wod-kan	7 500				
16	Modernizacja poddasza na lokale mieszkalne			350 000		
17	Remont (naprawa) elewacji	2 000				2 000
18	Remont i konserwacja wind osobowych	2 000	10 000	2 000	2 000	10 000
19	Wykonanie projektu i podjazdu dla niepełnosprawnych	10 000				
20	Budowa wiaty na rowery	8 000				
21	Podłączenie kanalizacji sanitarnej		15 000			

ROZDZIAŁ VIII
INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I
RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY TARNOBRZEG.

§ 15

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg z uwzględnieniem zakresu zamian związanych z remontami budynków i lokali ustala się co następuje:

1. Pozyskiwanie obiektów z przeznaczeniem na budynki mieszkalne lub socjalne oraz uwzględnienie realizacji budownictwa socjalnego.
2. Współpraca z Tarnobrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego w celu zapewnienia zwiększenia liczby lokali mieszkalnych czynszowych.
3. Typowanie pomieszczeń /strychy, suszarnie, pralnie, pomieszczenia gospodarcze/ do sprzedaży z możliwością adaptacji ich na lokale mieszkalne.
4. Wynajem lokali w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę.
5. Wynajem lokali za spłatę zadłużenia po poprzednim eksmitowanym najemcy.
6. Wprowadzenie kaucji zabezpieczającej.
7. Przekazywanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych terenów zewnętrznych, które w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych i utworzenia wspólnot mieszkaniowych w budynkach pozostały w zasobie Gminy.
8. Racjonalna polityka czynszowa z uwzględnieniem optymalnej wartości odtworzeniowej, wysokości czynszowej innych podmiotów z miasta, sytuacji społeczno-socjalnej mieszkańców i lokatorów zasobu.
9. Wspieranie budownictwa indywidualnego i wielorodzinnego poprzez rozbudowę infrastruktury technicznej zmiany m.p.z.p. oraz udostępnienia nieruchomości budowlanych dla potrzeb indywidualnego i zbiorowego budownictwa mieszkaniowego.
10. Właściwa polityka remontowa z uwzględnieniem potrzeb i możliwości budżetowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych.