

UCHWAŁA NR XXXIX/369/2017

**RADA MIASTA
TARNOBRZEGA**

Rady Miasta Tarnobrzega

z dnia 23 lutego 2017 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2017-2021”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z póź. zm.) oraz art. 21 ust 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150 z póź. zm.) **Rada Miasta Tarnobrzega uchwala, co następuje :**

§ 1 .

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2017-2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2 .

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

§ 3 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miasta
Kamil Kalinka**



UZASADNIENIE

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art.21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150 z póź. zm.) .

Przedstawione w programie uregulowania są konieczne i uzasadnione ponieważ stanowią podstawę do dalszego działania w zakresie utrzymania i rozwoju zasobu mieszkaniowego , a także wytyczają kierunki i zadania gminy w tym zakresie. Opracowany program w swoich przesłankach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej , której założenia przedstawione zostały w poprzednich programach.

W związku z powyższym przedkładam projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2017-2021.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Tarnobrzega

Kamil Kalinka

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY TARNOBRZEG NA LATA 2017-2021**

WSTĘP

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2017-2021 jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym stwierdza, że zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, te z kolei obejmują m.in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami, gospodarką komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym oraz pomocą społeczną.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika bezpośrednio z delegacji, zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014, poz 150 z póź. zm.) i w swoich przesłankach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej, której założenia przedstawione zostały w poprzednich programach i która na ich podstawie była wdrażana.

Zgodnie z wytycznymi, przedstawionymi w wyżej cyt. ustawie do priorytetowych zadań gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym zmierzającej do:

- zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie,
- poprawy dostępności lokali komunalnych dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie właściwej polityki remontowej,
- poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem nieruchomości,
- racjonalizacji gospodarowania zasobem, obejmującej m.in. zamiany lokali, sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- kształtowanie polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnobrzeg

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2016r. gminny zasób mieszkaniowy wynosił :
 - 511 lokali mieszkalnych , z czego :
 - 232 lokale w 14 budynkach będących w 100% własnością Gminy Tarnobrzeg
 - 270 lokali w 27 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych ,
 - 9 lokali w zasobie spółdzielczym ; (w tym : 3 lokale w TSM i 6 lokali w SM „Siarkowiec”), o łącznej powierzchni 20 276,02 m².
3. Z ogólnej liczby lokali wykazanych w ust. 2 na dzień 31.12.2016r. w zasobie gminy znajdowało się :
 - 112 lokali socjalnych
4. W latach 2012-2016 wpływ na zmianę liczby lokali mieszkalnych i socjalnych będących własnością Gminy miały przede wszystkim n/w okoliczności :
 - sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym,
 - sprzedaż osobom zainteresowanym w trybie przetargowym ,
 - wykwaterowanie najemców z lokali mieszkalnych i socjalnych ze względu na zły stan techniczny.
 - budowa budynku socjalnego przy ul. Dąbrowskiej 10A
5. Wykwaterowaniem objęto najemców zamieszkujących w n/w budynkach :
 - ul. Sienkiewicza 92 z uwagi na rozbiórkę budynku ,
 - ul. Żeromskiego 3 i ul. Szeroka 28 – sprzedaż budynków ze względu na zły stan techniczny i nieopłacalność remontu.
6. W 2012 r. Gmina przejęła od PKP S.A 12 lokali mieszkalnych , o łącznej powierzchni użytkowej 610,75 m², położonych w n/w budynkach :
 - ul. B.Prusa 4 – 3 lokale , o pow. 118,95 m²,
 - ul. Dąbrowskiej 16 – 7 lokali , o pow. 372,20 m²,
 - ul. Dąbrowskiej 33 - 2 lokale , o pow. 119,60 m².
7. W 2015 r. Gmina oddała do użytku nowy budynek socjalny przy ul. Dąbrowskiej 10A o 36 mieszkaniach, o pow. użytkowej 1254,50 m² Do jego zasiedlenia skierowane zostały osoby oczekujące na liście mieszkaniowej oraz z wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego.
8. W ramach istniejącego zasobu w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 przekwalifikowano 15 lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
9. Aktualnie gmina dysponuje 112 lokalami socjalnymi n/w budynkach:
 - ul. Kochanowskiego 12 - 54 lokale,
 - ul. Zamkowa 2A - 19 lokali,
 - ul. Dąbrowskiej 10A - 36 lokali,
 - 3 lokale w zasobie spółdzielczym.

Adres budynku	Liczba lokali	Pow. lokali - m ²
ul. Zamkowa 2a	19	321
ul. Kochanowskiego 12	54	1440,10
ul. Moniuszki 13/36	1	29,90
ul. Waryńskiego 12/45	1	35,70
ul. Kopernika 12/24	1	32,30
ul. Dąbrowskiej 10A	36	1254,50
Razem:	112	3113,50

Źródło: dane własne Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

10. Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych pomimo tendencji wzrostowej jest na poziomie niższym niż występujące potrzeby w tym zakresie.
11. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnobrzeg zakłada spadek liczby mieszkań wynikający przede wszystkim ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych jak i wykwaterowań z budynków przeznaczonych do rozbiórki.
12. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.
13. Poniższa tabela przedstawia wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Tarnobrzeg w latach 2012-2016.

Wyszczególnienie	Lata				
	Stan na dzień 31.12.2012	Stan na dzień 31.12.2013	Stan na dzień 31.12.2014	Stan na dzień 31.12.2015	Stan na dzień 31.12.2016
Liczba budynków mieszkalnych [szt.] w tym:	43	42	41	41	41
1) stanowiących w całości własność Gminy	13	12	12	13	13
2) wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	30	30	29	28	28
Liczba lokali mieszkalnych [szt.] w tym:	598	588	546	559	510
1) w tym w budynkach stanowiących w całości własność miasta	190	190	196	232	232
2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta	399	389	341	318	269
3) w budynkach spółdzielni mieszkaniowej	9	9	9	9	9
Powierzchnia użytkowa lokali (m ²) ogółem, w tym :	25 183,23	24 326,23	22 487,78	22 655,35	20 251,14
1) w budynkach stanowiących w całości własność Gminy	6825,32	6717,48	6954,38	8208,88	8 208,88
2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	18 010,66	17 261,50	15 186,15	14 099,22	11 695,01
3) w budynkach spółdzielni mieszkaniowej	347,25	347,25	347,25	347,25	347,25

Źródło: dane własne Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

§ 2

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

1. Stan techniczny posiadanych zasobów mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, rodzaju konstrukcji, wyposażenia w instalacje, rodzaju i stanu pokrycia dachowego, sposobu podpiwniczenia i izolacji budynku, sposobu utrzymania i użytkowania budynku. Najstarsze zostały wybudowane przed 1900 r. i znajdują się w obrębie Starego Rynku, przy Pl. B. Głowackiego. Nie posiadają instalacji c.o., gazowej oraz kanalizacyjnej. Wymagały one przeprowadzenia gruntowej modernizacji i remontu kapitalnego, z tego względu większość tych lokali została sprzedana w drodze przetargu nieograniczonego i odrestaurowana przez nowych właścicieli. Do sprzedaży w tym rejonie pozostało 2 lokale mieszkalne.
2. Z ogólnej liczby mieszkaniowego zasobu Gminy większa część lokali posiada infrastrukturę techniczną tj. wyposażone są: w gaz sieciowy, centralne ogrzewanie, instalację wodno-kanalizacyjną, c.c.w. Bez wyposażenia technicznego pozostaje 6 lokali mieszkalnych, w tym 2 przy Pl. B. Głowackiego oraz 4 lokale przy ul. Borów 27 i 31.
3. Analiza stanu technicznego zasobu oraz szczegółowy wykaz potrzeb remontowych został przedstawiony w rozdziale 2 niniejszego Programu.
4. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Tarnobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o w Tarnobrzegu, wynikające między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:
 - 1) osób pozostających w niedostatku (o niskich dochodach) – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego,
 - 2) osób pozbawionych lokali w wyniku klęski żywiołowej i innych zdarzeń losowych
 - 3) wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych,
 - 4) osób, którym gmina jest obowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądowego,
 - 5) osób eksmitowanych, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu nie przyznał prawa do lokalu socjalnego, a którym miasto zobowiązane jest dostarczyć pomieszczenie tymczasowe.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym lokale socjalne są wynajmowane z zasadami określonymi w uchwale Rady Miasta Tarnobrzega Nr IX/73/2015 z dnia 26 marca 2015 r., podjętej na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 2

ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

3. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
4. Do działań tych należą między innymi:
 - 1) powiększenie zasobu lokali socjalnych ,
 - 2) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.
5. Wypełniając zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dyspozycję , Gmina Tarnobrzeg realizuje politykę sukcesywnego powiększania zasobu lokali socjalnych , przeznaczonych zarówno na wynajem dla gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz na bieżące potrzeby wynikające z konieczności realizacji wyroków eksmisyjnych. W tym celu podejmowane są działania związane z odzyskiwaniem lokali o niepełnym standardzie położonych w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 i przeznaczeniem ich na lokale socjalne. W latach 2011-2016 przekwalifikowano w w/w budynku 15 lokali mieszkalnych na lokale socjalne. W 2015 r. oddano do użytku nowy budynek socjalny o 36 mieszkaniach.
6. Jednocześnie Gmina prowadzi postępowania związane ze złożonymi przez mieszkańców Tarnobrzega wnioskami mieszkaniowymi dotyczącymi przydziału lokalu:
 - 1) socjalnego i mieszkalnego,
 - 2) zamiennego,
 - 3) zamiany lokalu z urzędu,
 - 4) potwierdzenie praw do lokalu po zgonie lub wyprowadzeniu się najemcy,
 - 5) ponownego zawarcia umowy po spłacie zadłużenia czynszowego.
7. W latach 2012-2016 do Gminy Tarnobrzeg wpłynęło łącznie 456 wniosków mieszkaniowych z czego :
 - 1) 13 wniosków dotyczyło uregulowania tytułu prawnego (postępowania po zgonie najemcy),
 - 2) 406 wniosków dotyczyło wynajmu lokalu socjalnego i mieszkalnego,
 - 3) 37 wniosków o zamianę lokalu.
8. W latach 2012-2016 wydano łącznie 132 tytułów prawnych do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym:
 - 1) 61 tytułów dotyczyło najmu lokali mieszkalnych ,
 - 2) 64 tytułów najmu lokali socjalnych,
 - 3) 7 tytułów prawnych dot. najmu lokali zamiennych.
9. Na dzień 31.12.2016 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiega się 29 wnioskodawców w tym:
 - 1) 22 o lokale socjalne ,
 - 2) 7 o lokale mieszkalne.

10. Z analizy danych z lat 2012-2016 wynika, że liczba wniosków o pomoc mieszkaniową oscyluje w granicach 30-40 wniosków rocznie. W kolejnych latach nie przewiduje się większych zmian w liczbie nowych wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej.
11. Gmina Tarnobrzeg prognozując wielkość swojego zasobu mieszkaniowego bierze pod uwagę konieczność zaspokojenia roszczeń podmiotów obcych, z powództwa których zapadły wyroki sądowe, orzekające o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Dążenie do minimalizacji kosztów związanych z powyższym, a wynikającym z konieczności wypłaty w/w podmiotom odszkodowań w przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego, generuje dodatkową potrzebę powiększenia zasobu lokali socjalnych.
12. W ramach wykonania tego obowiązku gmina wynajmuje lokale od innych podmiotów, które następnie podnajmowane są osobom uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego.
13. Na dzień 31.12.2016r. gmina wynajmowała 105 lokali od spółdzielni mieszkaniowych, w tym:
- 1) Od Tarnobrzesckiej Spółdzielni Mieszkaniowej 93 lokale o pow. użytkowej 1627,61 m²,
 - 2) od Spółdzielni Mieszkaniowej „Siarkowiec” 12 lokali o pow. użytkowej 180,00 m².
14. Na realizację wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego na dzień 31.12.2016 r. oczekuje łącznie : 29 osób, w tym z :
- 1) Tarnobrzesckiej Spółdzielni Mieszkaniowej -1 ,
 - 2) Spółdzielni Mieszkaniowej ” Siarkowiec ”– 17 ,
 - 3) Gminy Tarnobrzeg - 4 ,
 - 4) Tarnobrzesckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o Tarnobrzeg – 2 ,
 - 5) z powództwa cywilnego - 5 .
15. W związku z oddaniem w 2015 r. do użytku nowego budynku socjalnego przy ul. M. Dąbrowskiej 10A w Tarnobrzegu, liczba osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego znacznie się zmniejszyła.
16. Ogólna kwota wypłaconych odszkodowań z tytułu niezabezpieczonych lokali socjalnych w latach 2012-2016 na dzień 31.12.2016r. wyniosła : 619 868,88 zł.
17. Wypłacone odszkodowania za niezapewnienie lokali socjalnych przedstawia poniższa tabela.

	Nazwa spółdzielni / wierzyciela /	Kwota wpłaconego odszkodowania (zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec”	197 034,00	88 497,02	72 827,94	69 956,43	30 921,19
2.	Nadleśnictwo – Nowa Dęba	1 597,99	-	-	-	-
3.	Tarnobrzescka Spółdzielnia mieszkaniowa	-	-	101 488,97	23 972,05	30 126,28
4.	Z powództwa	-	-	-	-	-

	cywilnego				3 447,01	
		198 631,99	88 497,02	174 316,91	97 375,49	61 047,47
	Razem:	619 868 ,88 zł				

18. Osobom , którym sąd w wyroku sądowym nie przyznał prawa do lokalu socjalnego gmina zobowiązana jest zabezpieczyć pomieszczenie tymczasowe. Na pomieszczenia tymczasowe gmina przeznaczona część lokali socjalnych położonych w budynku przy ul. Zamkowej 2A.
19. W istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku tzw. naturalnego ruchu ludności w liczbie od 5 -7 lokali rocznie. Należy zaznaczyć , że podjęte działania związane z kontrolą prawidłowości wykorzystywania lokali dają pozytywne wyniki w odzyskiwaniu tych mieszkań.
20. Wnioski o wynajem mieszkań komunalnych złożone i rozpatrzone w latach 2012-2016 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Wg stanu na dzień 31 grudnia				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5		
1.	Liczba wniosków złożonych w ciągu roku	73	57	62	138	80
2.	Liczba wniosków spełniających kryteria formalno-prawne	31	12	20	45	30
3.	Liczba wniosków rozpatrzonych pozytywnie	25	6	2	39	14
4.	ilość osób objętych listą przydziałową (lokali mieszkalnych i socjalnych)	36	44	29	30	21
5.	Liczba wniosków zakończonych zawarciem umowy najmu	29	21	18	44	19

§ 4

Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu , w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznacza potrzeby remontów bieżących oraz kapitalnych. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Tarnobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o o w Tarnobrzegu w oparciu o stan techniczny budynków , wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego .
2. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu sporządzane są plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

§ 5

Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobu

1. Poniższa tabela przedstawia poniesione w latach 2012-2016 wydatki przeznaczone na remonty budynków i mieszkań zasobu komunalnego

Lp.	Wyszczególnienie wydatków	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Remonty budynków mieszkalnych będących 100% własnością gminy oraz remonty mieszkań komunalnych.	310 525	233 885	125 604	60 944	152 906
2.	Zaliczki na koszty eksploatacji i fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	653 412	562 230	645 288	616 525	492 591
3.	Razem:	963 937	796 115	770 892	677 469	645 497

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Tarnobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp.z o.o w Tarnobrzegu.
3. Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych przyjmowany do realizacji. Plan ten sporządzony zostanie na podstawie zaktualizowanego wykazu potrzeb remontowych przedłożonego przez zarządcę zasobu komunalnego oraz przyznanych środków budżetowych . Jednak plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy przyjęty do realizacji w danym roku kalendarzowym uzależniony będzie od faktycznie uzyskanych środków finansowych .
4. Przy planowaniu remontów do realizacji w danym roku, konieczne będzie również zabezpieczenie środków finansowych na przeprowadzanie remontów lokali odzyskiwanych, których konieczność wykonania występuje każdego roku. Jednak zarówno ilość jak i zakres tych remontów jest bardzo trudna do przewidzenia w perspektywie kilku lat. Remonty te dotyczą lokali odzyskanych, najczęściej w wyniku eksmisji lub śmierci najemcy. Najczęściej lokale te są w bardzo złym stanie technicznym. Aby móc wprowadzić kolejnego najemcę do tych lokali, konieczne jest przywrócenie lokalu do odpowiedniego stanu technicznego. Zakres takiego remontu staje się bardzo obszerny, najczęściej z uwagi na dużą dewastację tego typu lokali. Wymianie podlegają wszystkie urządzenia sanitarne, często również podłogi oraz ściany wymagają gruntownych napraw, a także konieczna jest wymiana stolarki okiennej, drzwiowej i instalacji elektrycznej.
5. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez te osoby oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych , przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.
6. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniowym zasobie gminy została uregulowana uchwałą Nr LII/619/2006 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 25 maja 2006r z póź. zm .

W myśl tej uchwały najemcy lokali komunalnych mają możliwość wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie. Gmina refunduje najemcom 50% kosztów wymiany stolarki okiennej. Rozliczenie kosztów następuje w ramach kompensaty opłat czynszowych.

7. 28 budynków wielorodzinnych pozostaje w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych. Budynki te w większości zostały wyremontowane w ramach środków gromadzonych na funduszu remontowym oraz środków pozyskiwanych przez wspólnoty z Banku Gospodarstwa Krajowego. Pozostałe remonty wynikają z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.
8. Miasto Tarnobrzeg, jako właściciel swoich zasobów w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zobowiązane jest do dokonywania wpłat na Fundusz Remontowy zgodnie z podjętymi w tym zakresie uchwałami właścicieli w wysokości udziałów przypadających na Gminę.
9. Pozyskiwane wpływy z opłat czynszowych w okresie najbliższych pięciu lat umożliwią realizację robót jedynie z zakresu remontów bieżących oraz konserwacji, co spowoduje utrzymanie zasobu na dotychczasowym poziomie.
10. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na wykonanie remontów w budynkach stanowiących 100% własność gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych i tworzenie przez wspólnoty funduszu remontowego.

Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rodzaj prac	2017	2018	2019	2020	2021
		kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł
1.	ul. Kochanowskiego 12					
	1. Wykonanie termomodernizacji budynku			400 000		
	2. Wykonanie chodnika z kostki betonowej oraz uzupełnienie ziemi - teren od strony północnej	8 000				
	3. Remont elektrycznej tablic rozdzielczych wraz z wymianą aparatów - parter budynku	6 000				
	4. Wymiana opraw oświetleniowych na korytarzach	2 600				
	5. Remont pionów ciepłej wody (lewa strona)	4 000				
	6. Wykonanie daszka nad wejściem głównym	2 000				
	7. Wykonanie monitoringu		7 000			
	8. Remont pokrycia dachowego, orywnowania i instalacji odgromowej				80 000	
	9. Remont pomieszczeń mieszkalnych	10 000	10 000	10 000	15 000	15 000
	10. Malowanie klatki schodowej i korytarzy					15 000
	Razem:	32 600	17 000	410 000	95 000	30 000
2.	ul. 11-go Listopada 6					

	1. Wymiana rynien dachowych i rur spustowych		20 000			
	2. Malowanie klatek schodowych					16 000
	3. Remont elewacji z malowaniem, remont obróbek blacharskich balkonów, remont cokołów			100 000		
	4. Likwidacja piecyków gazowych do c.o. i podgrzewu wody i wykonanie podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej		70 000			
	Razem:	0	90 000	100 000	0	16 000
3.	ul. Kwiatkowskiego 3A					
	1. Malowanie klatek schodowych	16 000				
	Razem:	16 000	0	0	0	0
4.	ul. Warszawska 310					
	1. Malowanie klatki schodowej	6 000				
	2. Remont ogrodzenia	15 000				
	3. Remont mieszkania			6 000		
	Razem:	21 000	0	6 000	0	0
5.	ul. Zamkowa 2a					
	1. Wykonanie instalacji ciepłej wody z istniejącego kotła gazowego - likwidacja bojlerów elektrycznych	27 000				
	2. Malowanie korytarzy		6 000			
	3. Remont pomieszczeń mieszkalnych	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
	4. Utwardzenie dojazdu i placu gospodarczego dla kontenerów na odpady komunalne		10 000			
	Razem:	33 000	22 000	6 000	6 000	6 000
6.	ul. Kościelna 3					
	1. Wykonanie termomodernizacji budynku wraz z wymianą pokrycia dachowego i obróbkami	520 00				
	2. Malowanie klatki schodowej do mieszkań nr 3-6		5 000			
	3. Remont pomieszczeń mieszkalnych		8 000		8 000	
	Razem:	40 000	13 000	200 000	8 000	0
7.	ul. Borów 27					
	1. Wymiana azbestowego pokrycia dachowego wraz z remontem więźby dachowej, wymiana obróbek blacharskich, remont kominów	26 000				
	2. Remont pomieszczeń mieszkalnych	10 000	30 000	10 000		
	3. Remont elewacji i fundamentów wraz z dociepleniem i wymiana okien					
	Razem :	36 000	30 000	10 000	0	0
8.	ul. Dąbrowskiej 10A					
	1. Wykonanie oświetlenia parkingu wewnętrznego	15 000				

2. Wykonanie placu zabaw		40 000			
3. Montaż ławek , stojaków na rowery, koszy na śmieci	3 000				
Razem:	18 000	40 000	0	0	0
RAZEM BUDYNKI KOMUNALNE MIESZKALNE	196 600	212 000	732 000	109 000	52 000

Źródło : prognoza TTBS sp. z o.o Tarnobrzeg

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6

Prywatyzacja mieszkań komunalnych

1. Prywatyzacja mieszkań komunalnych pozostaje celem strategicznym Gminy. Utrzymane zostaną zasady gospodarowania nieruchomościami komunalnymi stanowiącymi własność gminy Tarnobrzeg , w tym także dotyczące zbywania lokali mieszkalnych , wynikające z uchwały Nr XL /528/2013 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 25 kwietnia 2013 r., określającej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Tarnobrzeg.
2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży , pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony , przy czym sprzedaż tych lokali następuje w trybie przetargowym.
3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym , jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione , a w szczególności lokale usytuowane w rejonie Starego Rynku oraz ostatnie wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych
4. Sprzedażą nie będą objęte lokale w budynkach stanowiących 100% własności Gminy.

§ 7

Program sprzedaży lokali mieszkalnych

1. Działania Gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ukierunkowane będą na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu dążenia do pełnej ich prywatyzacji. Mieszkaniowy zasób Gminy charakteryzuje się dość dużym rozproszeniem lokali. Z oczywistych względów gospodarowanie takim zasobem jest bardzo skomplikowane i kosztowne z uwagi na dodatkowe koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
2. Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych , w szczególności w przypadkach , gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Dla osiągnięcia tego celu Gmina korzystać będzie z uprawnień wynikających z art. 21 ust.4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu w razie rezygnacji najemcy z wykupu lokalu i nie przyjęcia wskazanego lokalu zamiennego.
3. W latach 2012-2016 Gmina zbyła udziały w dwóch budynkach wspólnot mieszkaniowych.
4. Wyłączenie ze sprzedaży lokali w budynkach komunalnych stanowiących w 100% własność Gminy Tarnobrzeg , w których dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu. Celem takiego stanowiska jest nie tworzenie Wspólnot Mieszkaniowych, w których występowałyby pojedyncze lokale wykupione, a pozostała większość nadal należała do Miasta.

Wyznaczenie z zasobu lokali nie podlegających prywatyzacji zapewni realizację obligatoryjnych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

5. W dalszym ciągu niezbędne jest podjęcie działań zmierzających do uregulowania problemów związanych z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, które zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku. W celu niezbędnego i prawidłowego funkcjonowania wspólnot przyległe nieruchomości winne być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste na ich rzecz. W sytuacjach gdyby wspólnoty mieszkaniowe nie chciały skorzystać z wymienionych form nabycia nieruchomości, należałoby wydzierżawić im tereny niezbędne do obsługi budynków.

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012-2016 przedstawia poniższa tabela

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Łączna pow. sprzedanych lokali w m ²	Dochód ze sprzedaży po zastosowaniu bonifikaty w zł
2012	7	318,34	308 448
2013	26	1262	648 544
2014	38	1857,76	827 210
2015	18	1005,67	746 949
2016	46	2350	1 065 758

7. Prognozę sprzedaży w latach 2017-2021 sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych.
8. Dla prognozy przyjęto średnią cenę za m² lokalu na poziomie 2500,00 zł/m² bez bonifikaty (z bonifikatą 500 zł / m²).

Rok	Liczba lokali	Ogółem pow. lokali (m ²)	Dochód ze sprzedaży
2017	25	1250	625 000
2018	20	1000	500 000
2019	19	950	475 000
2020	17	850	425 000
2021	21	1050	525 000

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8

Ogólne zasady polityki czynszowej w zasobie komunalnym

1. Zgodnie z zamierzeniem polityki mieszkaniowej państwa, stawka czynszu powinna być ustalana na poziomie pozwalającym gminie jako właścicielowi lokali, zapewnienie dostatecznych wpływów środków finansowych pozwalających na eksploatację zasobu i utrzymanie go we właściwym stanie technicznym.
2. Nie oznacza to jednak dowolności ustalania stawek czynszu. Stawka czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Dla województwa Podkarpackiego wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 września 2016 r. do 30 marca 2017 r. wynosi: 3 580 zł i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Podkarpackiego z dnia 29 września 2016r. w sprawie wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Oznacza to, że zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu w Gminie dla lokali komunalnych mogłaby wynosić : 8,95 zł/m².
4. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnobrzeg za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Prezydent Miasta Tarnobrzega w drodze zarządzenia , mając na uwadze wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 282/2011 Prezydenta Miasta z dnia 14 września 2011r. stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych wynosi 3,20zł/m².
5. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnobrzeg. Obecnie stawka czynszu najmu dla lokalu socjalnego wynosi : 1,28 zł/m². Do stawki czynszu socjalnego nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.
6. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe ustalana jest zgodnie z regulacją ujętą w ust. 5.
7. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej , stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.
8. Obniżki czynszu dla najemców lokali mieszkalnych będą miały zastosowanie z chwilą ustalenia czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, na podstawie odrębnego zarządzenia .
9. Stawka bazowa czynszu podwyższana będzie nie częściej niż raz na dwa lata , przy czym celem polityki czynszowej Gminy Tarnobrzeg będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych .
10. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego będzie uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu. Kaucje pobierane są w przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz zamian lokali, z wyjątkiem lokali zamiennych. Kaucję ustala się w wysokości dwunastokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal , obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 9

Zasady ustalania stawek czynszu

1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg ustalane są przez Prezydenta Miasta w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.
2. Stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będzie ulegać podwyższeniu o 10% .

3. 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:
 - 1) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
 - 2) zarządzania nieruchomością,
 - 3) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny,
 - 4) ubezpieczenia nieruchomości i inne.
4. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające lub podwyższające jego wartość użytkową. Stawka podstawowa odnosić się będzie do lokalu pełnowartościowego, wyposażonego we wszystkie urządzenia i instalacje techniczne.
5. Obniżenie stawki bazowej może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika.
6. Poniższa tabela przedstawia wyliczenie średniego kosztu utrzymania 1 m² powierzchni mieszkalnej w 2016 r. związanego z utrzymaniem zasobu.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Roczna kwota wydatku na dzień 31.12.2016r.[zł]	Roczny koszt utrzymania [zł]	Średnie koszty utrzymania 1 m ² /m-c [zł]
1	2	3	4
Zakup energii – media	1 099 115	54,27	4,52
Wynagrodzenie zarządcy	272 488	13,46	1,12
Koszty eksploatacji i fundusz remontowy (wspólnoty mieszkaniowe)	492 591	24,32	2,03
Remonty	152 906	7,55	0,63
Pozostałe wydatki	138 411	6,83	0,57
Średni koszt utrzymania 1 m ² na dzień 31.12.2016 r.	2 155 511	106,44	8,87

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2016 r. wynosiła :20 251,14 m² w tym powierzchnia lokali położonych w budynkach będących w 100% własnością Gminy 8 208,88 m², a w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych 12 042,26 m².

§ 10

Czynniki mające wpływ na wysokość czynszu najmu

1. Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenia budynku,
 - 2) położenia lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,

- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Ze względu na położenie budynku , w którym znajduje się lokal wprowadza się podział na strefę miejską i osiedlową.
3. Stawka bazowa czynszu dla lokali położonych w osiedlach będzie ulegać obniżeniu o 10%.
4. Stawka bazowa czynszu w lokalach położonych od pierwszego do III piętra ulegać będzie podwyższeniu o 10%.
5. Tabela oczynszowania mieszkań z czynnikami wpływającymi na wysokość czynszu każdorazowo będzie dołączona do Zarządzenia Prezydenta Miasta ustalającego wysokość stawki czynszowej.
6. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych , przewiduje się stopniowy wzrost stawki czynszowej i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego .
7. Ograniczenia w ustalaniu wysokości stawek czynszowych wynikają często z trudnej sytuacji ekonomicznej mieszkańców, co ujemnie wpływa na prawidłowe utrzymanie i odtworzenie zasobu mieszkaniowego. Niemniej jednak mając na względzie poziom dochodów mieszkańców zasobu komunalnego , stawka czynszu pozostaje w relacji ze stawkami czynszowymi w spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

Zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.
2. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt i za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.
3. W przypadku przekwalifikowania lokalu socjalnego na pomieszczenie tymczasowe, stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za lokal socjalny.
4. 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 – w przypadku 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.
5. Stawka czynszu za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby bez tytułu prawnego , tj. 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 – opłacają odszkodowanie w wysokości 2% wartości odtworzeniowej lokalu, w stosunku rocznym.
6. Pozostałe osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane co miesiąc opłacać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu , jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu , stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.
7. Podnajemcy lokali socjalnych, zajmujący lokal bez tytułu prawnego opłacają czynsz w wysokości nie większej niż Gmina płaci właścicielowi.

8. Dopuszcza się możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczenia opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego , gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (pożar , zalanie lokalu).

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 12

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zarządzanie komunalnym zasobem gminy obejmuje lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe. Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy Tarnobrzeg realizowane są przez Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z o.o w Tarnobrzegu.
2. Wybór podmiotu zarządzającego odbywa się na zasadach rynkowych w drodze publicznego przetargu nieograniczonego , w trybie ustawy z dnia 10 czerwca 1994r Prawo Zamówień Publicznych.
3. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych w których gmina posiada swoje udziały, zarządzanie tymi nieruchomościąmi sprawowany jest przez podmioty wybrane przez właścicieli lokali. W większości Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane są przez A.S. A Tarnobrzeg Sp. z.o.o., TTBS Spółka zo.o oraz Tarnobrzeską Spółdzielnię Mieszkaniową .
4. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie polega na podejmowaniu przez podmioty zarządzające wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym , zgodnie z jej przeznaczeniem.
5. Do zadań podmiotu wymienionego w ust.1 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należy m.in.:
 - 1) Prowadzenie obsługi technicznej , eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego,
 - 2) Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z osobami wskazanymi przez właściwe podmiotowo komórki organizacyjne Urzędu Miasta Tarnobrzega,
 - 4) Prowadzenie spraw remontowych,
 - 5) Utrzymanie terenów zielonych przyblokowych,
 - 6) Windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
 - 7) zastępowania gminy przed sądami i innymi organami we wszystkich sprawach związanych z przedmiotem najmu.
6. Szczegółowe warunki i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg określa umowa zawarta pomiędzy TTBS Sp. o.o a Gminą Tarnobrzeg .
7. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez Gminę Tarnobrzeg wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania , w związku z tym nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.
8. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym podlega różnym ograniczeniom z uwagi na specyfikę podmiotu zarządzania. Ograniczenia te wynikają ze szczególnego celu istnienia tego zasobu, jakim jest wynajmowanie mieszkań często ludziom ubogim, których nie stać na płacenie czynszu.

9. Podmiot zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy został zobowiązany do stosowania środków wspomagających windykację czynszów a w szczególności:
- 1) reagowania już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości ,
 - 2) informowanie lokatorów o możliwości ubiegania się o pomoc z opieki społecznej, oraz o dodatek mieszkaniowy,
 - 3) proponowania zamian lokalu na lokal tańszy w eksploatacji,
 - 4) proponowanie zatrudnienia przy sprzątanii, drobnych naprawach czy utrzymaniu zieleni i rozliczeniu wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkanie,
 - 5) niezwłocznego wypowiedzenia umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem przepisów art. 11 i 12 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 13

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody gminy z tytułu:
 - 1) czynszów najmu za lokale mieszkalne,
 - 2) czynszów najmu za lokale użytkowe,
 - 3) środki uzyskane z tytułu reklam i szyldów,
 - 4) środki budżetowe gminy.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być :
 - 1) środki uzyskane w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
 - 2) udzielanie na warunkach preferencyjnych kredytów m.in. towarzystwu budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem.

Prognozowane przychody gminy z zasobu komunalnego Gminy Tarnobrzeg na lata 2017-2021

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
		kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł
1	Czynsz - lokale mieszkalne	741290,00	756100,00	793900,00	809780,00	825972,00
2	Czynsz - lokale użytkowe	859500,00	872390,00	885480,00	898760,00	912240,00
3	Media	1981200,00	2080265,00	2184300,00	2293500,00	2408170,00
4	Pozostałe przychody					
	Razem:	3581990,00	3708755,00	3863680,00	4002040,00	4146382,00

Źródło : prognoza TTBS sp. z o.o Tarnobrzeg

Rozdział 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

§ 14

Wydatki na utrzymanie zasobu

- Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnobrzeg w 2016 r. wyniosły – wg stanu na dzień 31.12.2016 r. – 2 155 511 zł, w tym :
 - koszty administrowania zasobem mieszkaniowym - 272 488 zł
 - zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy – 492 591 zł
 - media - 1 099 115 zł
 - Koszty remontu zasobu - 152 906 zł
 - Pozostałe koszty : 138 411 złOgółem: 2 155 511 zł
- Przeciętne miesięczne wydatki na utrzymanie zasobu mieszkalnego wyniosły w 2016 r. ok. 8,87 zł / m². Według stanu na dzień 31.12.2016 r. dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych wyniosły : 1 871 546 zł .
- Poniżej przedstawiono plan wydatków na 2017r. oraz prognozę wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2018-2021. Przedmiotowe koszty jak i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także i wydatki inwestycyjne w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela.

Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2017-2021.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
		kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł
1	Planowane wydatki remontowe w budynkach komunalnych	599 200	732 000	1 064 000	129 000	52 000
2	Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	179 072	191 067	191 067	191 067	191 067
3	Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym Gminy Tarnobrzeg	778 272	923 067	1 255 067	320 067	243 067

Źródło : prognoza TTBS sp. z o.o Tarnobrzeg

Planowane koszty bieżącego utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego , koszty eksploatacji i administrowania na lata 2017-2021.

Rodzaje kosztów	2017	2018	2019	2020	2021
	kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł
Wydatki związane z kosztami administrowania (zarządzanie zasobem gminy)	272500,00	267000,00	265000,00	263000,00	262000,00
Koszty c.o. i c.w.	565169,28	556691,74	551124,82	545613,58	540157,44
Koszty wody	191406,46	188535,36	186650,01	184783,51	182935,67
Koszty kanalizacji	202677,25	199637,09	197640,72	195664,31	193707,67
Wywóz nieczystości stałych	17147,99	16890,77	16721,86	16554,64	16389,10
Energia elektryczna i gaz	165232,20	162753,72	161126,18	159514,92	157919,77
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych (zaliczki na koszt eksploatacji)	231694,42	228219,00	225936,81	223677,45	221440,67
Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych (zaliczki na fundusz remontowy)	247786,26	244069,47	241628,77	239212,48	236820,36
Razem:	1893613,86	1863797,15	1845829,17	1828020,89	1811370,68

Źródło : prognoza TTBS sp. z o.o Tarnobrzeg

Projekt planu remontów na lata 2017-2021

Lp.	Zakres robót	2017	2018	2019	2020	2021
		kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł	kwota zł
1	Termomodernizacja (docieplenia)		380 000	600 000		
2	Remont dróg, chodników, miejsc parkingowych	183 000	155 000			
3	Remont pokrycia dachowego z obróbkami i rynnami	146 000	20 000		80 000	
4	Remont wewn. Instalacji wod-kan i c.o.	31 000				
5	Malowanie klatek schodowych	42 000	11 000	32 000	20 000	31 000
6	Remont instalacji elektrycznych	26 200				
7	Remont pomieszczeń mieszkalnych	26 000	24 000	32 000	29 000	21 000
8	Remont ścian elewacyjnych, obróbek balkonów , cokołów, daszki	52 000		100 000		
9	Monitoring, inwentaryzacje, place zabaw, montaż ławek, koszy, oświetlenie parkingu itp..	18 000	47 000			
10	Remont ogrodzenia	15 000				
11	Likwidacja piecyków gazowych do podgrzewu wody i wykonanie podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej	60 000	95 000	50 000		
12	Wymiana wind			250 000		
	Razem:	599 200	732 000	1 064 000	129 000	52 000

Źródło : prognoza TTBS sp. z o.o Tarnobrzeg

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg

§ 15

Pozostałe działania w celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg

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. Wynajem lokali w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę.
4. Wynajem lokali za spłatę zadłużenia po poprzednim eksmitowanym najemcy.
5. Dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę.
6. W ramach realizowanej przez Gminę Tarnobrzeg polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokal komunalnego na inny lokal o większej powierzchni poprzez zamianę z kontrahentem, którego lokal jest przedmiotem najmu lub zamiany na lokal mniejszy i tańszy w eksploatacji.
7. Realizowana jest ponadto procedura związana z tzw. zamianami „z urzędu”. Procedurę zamian reguluje uchwała Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 marca 2015 r. Nr IX/73/2015 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
8. Aktywna windykacja należności czynszowych celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami czynszowymi.
9. Nieregulowanie zobowiązań wobec gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego oraz o opróżnienie lokalu.
10. Zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy.
11. Uporządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy, a w szczególności wydzierżawienie lub sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych, dla których przy wyodrębnianiu własności lokali w budynkach nie wydzielono działki gruntu spełniającej wymogi działki budowlanej.
12. Do czasu uporządkowania stanu określonego w ust.11 włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych oraz przeniesienie części kosztów dotychczas ponoszonych przez Gminę.

13. Wyłączenie ze sprzedaży lokali w budynkach stanowiących własność Gminy w celu realizacji ustawowych obowiązków w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
14. Racjonalna polityka czynszowa z uwzględnieniem optymalnej wartości odtworzeniowej, wysokości czynszowej innych podmiotów z miasta, sytuacji społeczno-socjalnej mieszkańców i lokatorów zasobu.
15. Wspieranie budownictwa indywidualnego i wielorodzinnego poprzez rozbudowę infrastruktury technicznej oraz udostępnienia nieruchomości budowlanych dla potrzeb indywidualnego i zbiorowego budownictwa mieszkaniowego.
16. Właściwa polityka remontowa z uwzględnieniem potrzeb i możliwości budżetowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych.

PODSUMOWANIE

Problem mieszkaniowy to przede wszystkim problem ludzi ubogich i średnio sytuowanych materialnie. Grupy te nie są w stanie rozwiązywać samodzielnie swoich spraw mieszkaniowych. Znaczenie decydujące dla poprawy sytuacji mieszkaniowej będzie miało przyznanie sektorowi mieszkaniowemu rzeczywistego priorytetu w polityce gospodarczej gminy, czego potwierdzeniem musi być wzrost wspomagania środkami publicznymi tak państwa jak i samorządu gminnego.

Wobec procesu prywatyzacji zasobów, rosnącej skali potrzeb, niezbędne jest kontynuowanie budowy domów czynszowych i budynków socjalnych. Mieszkania komunalne powinny spełniać wymogi efektywności utrzymania przez rodziny dające gwarancję opłacania czynszu najmu.

Niezbędne jest kontynuowanie budownictwa socjalnego dla rodzin (osób) spełniających wymogi pierwszeństwa w uzyskaniu takiego mieszkania. Uzupełnieniem nowego budownictwa będą lokale odzyskiwane z naturalnego ruchu ludności.

Zwiększenie partycypacji w kosztach budowy mieszkań w ramach budownictwa TTBS pozwoli w części rozwiązać problem mieszkaniowy dla osób średniozamożnych.

Jednym z ważnych elementów jest wypracowanie zasad oddania w wieczyste użytkowanie bądź wydzierżawienia terenów przylegających do nieruchomości wspólnych w ten sposób, aby działki, na których położone są budynki spełniały warunki określone prawem budowlanym, co wpłynie na prawidłowe i racjonalne zarządzanie nimi a zwłaszcza rozwiąże problem związany z kosztami utrzymania tych terenów.

Zwiększenia skuteczności egzekucji zobowiązań w zakresie najmu lokali mieszkalnych i użytkowych (windykacja należności).

GŁOSOWANIE

3.

Głosowanie nad uchwałą w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2017-2021".

TYP GŁOSOWANIA

Jawne

DATA GŁOSOWANIA

23.02.2017 14:35

LICZBA UPRAWNIONYCH

21

GŁOSY ZA

19

LICZBA OBECNYCH

21

GŁOSY PRZECIW

0

LICZBA NIEOBECNYCH

0

GŁOSY WSTRZYMUJĄCE SIĘ

0

GŁOSY NIEODDANE

2

KWORUM ZOSTAŁO OSIĄGNIĘTE

UPRAWNIENI DO GŁOSOWANIA

LP	NAZWISKO I IMIĘ	GŁOS	LP	NAZWISKO I IMIĘ	GŁOS
1	Dariusz Bożek	za	12	Leszek Ogorzałek	za
2	Jan Dziubiński	za	13	Sławomir Partyka	nieoddany
3	Kamil Kalinka	za	14	Anna Pekar	za
4	Bożena Kapuściak	za	15	Robert Popek	za
5	Barbara Kleczek	za	16	Wiktor Stasiak	za
6	Dariusz Kołek	nieoddany	17	Waldemar Stępak	za
7	Marian Kołodziej	za	18	Waldemar Szwedo	za
8	Norbert Mastalercz	za	19	Stanisław Uziel	za
9	Halina Mudrecka	za	20	Marian Ziolo	za
10	Mariusz Myszkowski	za	21	Witold Zych	za
11	Łukasz Nowak	za			