

**UCHWAŁA NR XLIII/442/2021
RADY MIASTA TARNOBRZEGA**

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Tarnobrzeg na lata 2021 - 2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Tarnobrzega uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2021 – 2026, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIX/369/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 23 lutego 2017 r.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Tarnobrzega

Bogusław Potanski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2021 – 2026.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2021 – 2026 dalej zwany „Programem” obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2

1. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. mieszkaniowy zasób gminy wynosił 472 lokali o łącznej powierzchni 18503,59 m² z czego:
 - 1) 232 lokale w 14 budynkach będących 100% własnością gminy;
 - 2) 229 lokale w 26 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych;
 - 3) 11 lokali w zasobie spółdzielczym;
2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach zakłada spadek liczby mieszkań wynikający przede wszystkim ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1 (prognoza wielkości stanu mieszkaniowego gminy w latach 2021 – 2026)

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Przybliżona pow. użytkowa (m ²)
2021	467	18 250,00
2022	462	18 000,00
2023	457	17 750,00
2024	452	17 500,00
2025	447	17 250,00
2026	442	17 000,00

3. 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 osiedla Stare Miasta, 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.
- 3) z sieciowy, centralne ogrzewanie, instalację wodno-kanalizacyjną, c.cw. Bez wyposażenia technicznego pozostaje 6 lokali mieszkalnych, w tym 2 przy Pl. B. Głowackiego oraz 4 lokale przy ul. Borów 27 i 31.
- 4) Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy wynikają z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków.
- 5) Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie niepogorszonym.

Rozdział 3

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

§ 3

1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwo mienia oraz środowiska. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacji budynku oraz wymienić elementy budynku technicznie zużyte. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym

a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi roboty awaryjne i nieprzewidziane.

2. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych należy przyjąć następujące priorytety przedmiotowe:
 - 1) dokonanie koniecznych remontów pokryć dachowych;
 - 2) termomodernizacja budynków;
 - 3) remonty klatek schodowych;
 - 4) wymiana instalacji elektrycznej;
 - 5) roboty awaryjne i nieprzewidziane.
3. Planuje się remonty budynków biorąc pod uwagę ich stan techniczny i stopień zużycia, zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków w danym roku budżetowym.
4. W lokalach stanowiących własność gminy należących do wspólnot mieszkaniowych remonty będą prowadzone na zasadach określonych przepisami prawa regulującymi działalność wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4

1. Zasady sprzedaży lokali określone są w uchwale Nr XL/528/2013 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg.
2. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z ilości złożonych wniosków przez najemców oraz ilości wolnych lokali, których zbycie uzasadnione będzie względami racjonalnego gospodarowania oraz względami ekonomicznymi gminy, gdzie najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu a gmina posiada niewielkie udziały w nieruchomości wspólnej ale po uprzednim zapewnieniu tym najemcom lokali zamiennych.

Tabela nr 2 (planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026)

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Przybliżona pow. użytkowa (m²)
2021	5	250
2022	5	250
2023	5	250
2024	5	250
2025	5	250
2026	5	250
Razem	30	1500

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

1. Polityka czynszowa gminy powinna dążyć do takiego stanu aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.
2. Podstawową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala

zarządzeniem Prezydent Miasta Tarnobrzega w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będzie ulegać podwyższeniu o 10%
4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Dla stawki czynszu za najem socjalny nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.
5. Stawka czynszu za najem tymczasowego pomieszczenia ustalana jest zgodnie z regulacją ujętą w ust. 4.
6. Na wniosek najemcy Wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu w przypadku, gdy dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza:
 - 1) 25 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
7. Stawka podstawowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu 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.
8. Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, 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
9. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal wprowadza się podział na strefę miejską i osiedlową.
10. Czynniki wpływające na obniżenie czynszu przedstawia Tabela nr 3:

Tabela nr 3

Lp.	Czynniki obniżające wysokość czynszu	% obniżki w stosunku do stawki podstawowej	Położenie lokalu w budynku	
			Strefa miejska	Strefa osiedlowa
1.	Wyposażenie lokalu we wszystkie urządzenia i instalacje techniczne	-	-	-10%
	Mieszkania z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia	-10%	-10%	-15%

	naturalnego lub położone na poddaszu			
	Mieszkania tylko z instalacją elektryczną i wodociągową.	-40%	-40%	-50%
2.	Mieszkania położone w budynku o złym stanie technicznym	-40%	-40%	-50 %

11. Obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika.

Rozdział 6

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;

§ 6

1. Lokalami i budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg zarządza Prezydent Miasta Tarnobrzega.
2. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego;
 - 4) prowadzenie spraw remontowych;
 - 5) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu.
3. Zarządzanie odbywać się będzie poprzez powierzenie ich zarządcy nieruchomości wyłonionemu w trybie ustawy prawo zamówień publicznych na podstawie umowy określającej warunki i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Zadania nie ujęte w umowie, o której mowa w ust. 3 gmina realizuje samodzielnie.
5. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonania funkcji właścicielskich przez Gminę Tarnobrzeg wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w związku z tym nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7

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.

Rozdział 8

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.

§8

1. Wysokość kosztów w poszczególnych latach objętych niniejszym Programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów administrowania lokalami.

Tabela nr 4 (analiza kosztów w kolejnych latach)

Rodzaj wydatku	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	1 776 000,00	1 844 850,00	1 917 300,00	1 993 500,00	2 073 300,00	2 054 000,00
Koszty remontów i modernizacji lokali (w tym zaliczki na fundusz remontowy)	281 000,00	291 000,00	301 000,00	311 000,00	321 000,00	331 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	318 000,00	320 000,00	322 000,00	324 000,00	326 000,00	328 000,00
Koszty inwestycyjne	W zależności od pozyskanych środków zewnętrznych					

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§9

1. Podejmowanie działań zmierzających do dokonywania niezbędnych remontów i modernizacji co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym.
2. Prowadzenie aktywnej windykacji należności celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami czynszowymi.
3. Dążenie do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych celem zmniejszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
4. Wspierania dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych celem maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej lokalu.
5. W okresie objętym Programem gmina nie przewiduje kapitalnych remontów budynków i lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2021-2026 wynika z konieczności dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ww. ustawy Rada Miasta Tarnobrzega uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Tarnobrzeg posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady gospodarowania tym zasobem, przyjęcie podstawowych definicji określających przedmiot i podmioty nim gospodarujące, określone zostały w opracowane w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2021 – 2026.

Artykuł 21 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2021-2026 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na Gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Tarnobrzega
Bogusław Potański

Wyniki głosowania

Głosowano w sprawie: uchwała w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2021-2026

ZA: 20, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 1

Wyniki imienne:

ZA (20)

Andrzej Biernat , Marian Cąpała , Teresa Gołębiowska-Piś , Kamil Kalinka , Bożena Kapuściak , Artur Kiper , Dominika Kliza , Monika Łagowska-Cebula , Cezary Mikrut , Łukasz Nowak , Leszek Ogorzałek , Sławomir Partyka , Anna Pekár , Bogusław Potański , Adam Rębisz , Waldemar Stępak , Damian Szwagierczak , Waldemar Szwedo , Włodzimierz Trybuła , Marian Ziolo

NIEOBECNI (1)

Alfred Martyniak

Głosowanie zakończono w dniu: 31 marca 2021, o godz. 15:01

Wygenerowano w systemie eSesja.pl | 2021-04-08 11:16:58