

**UCHWAŁA NR XLIX/441/2021
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWIE**

z dnia 27 maja 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa
na lata 2021 - 2025**

Na podstawie 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 Miejska w Tarnowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021-2025” w brzmieniu jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.¹⁾

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tarnowie

Jakub Kwaśny

¹⁾Niniejsza uchwała była poprzedzona uchwałą Nr XLIX/540/2018 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2018 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Małop. poz.1968), która utraciła swoją moc z dniem 21 kwietnia 2021 r. na podstawie art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309, z 2021 r. poz. 11).

Załącznik do uchwały Nr XLIX/441/2021
Rady Miejskiej w Tarnowie
z dnia 27 maja 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkańciowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021 - 2025



Tarnów 2021

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	3
Rozdział I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.....	6
Rozdział II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	18
Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	21
Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	23
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	26
Rozdział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	28
Rozdział VII. 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	30
Rozdział VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.....	33

W P R O W A D Z E N I E

Jednym z podstawowych i najistotniejszych zadań samorządu terytorialnego jest gospodarka komunalnym zasobem mieszkaniowym. Spektrum działań Gminy w obszarze mieszkalnictwa wymaga stosowania szeregu instrumentów i rozwiązań w zakresie dążenia do optymalnego wykorzystania posiadanego zasobu gwarantując przy tym wzrost standardów zamieszkiwania członków wspólnoty samorządowej.

Obowiązki gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności wynikają z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. i należą do nich w szczególności realizacja orzeczeń eksmisyjnych poprzez zapewnienie najmu socjalnego, zabezpieczenie lokali zamiennych w wypadkach przewidzianych w ustawie oraz zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ogółu gospodarstw domowych o niskich i bardzo niskich dochodach.

Główne założenia *Wieloletniego programu... na lata 2021-2025* to działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jak największej grupy osób zgłaszających problem mieszkaniowy. Gmina Miasta Tarnowa będzie dążyć do systematycznego rozwiązywania problemów mieszkaniowych lokalnej społeczności przede wszystkim poprzez:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody przez wynajem lokali na czas nieoznaczony lub wynajem lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających bardzo niskie dochody przez najem socjalny lokali;
- zapewnianie lokali zamiennych;
- wspomaganie zamian mieszkań pomiędzy najemcami;
- realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Gmina do wypełniania swoich obowiązków będzie wykorzystywać posiadany zasób mieszkaniowy, przy czym lokale mieszkalne pozyskiwane będą głównie w wyniku naturalnego ruchu ludności i przeznaczane na realizację powyższych zadań. Jednocześnie należy podkreślić, że Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o w Tarnowie jest w trakcie przygotowań inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z lokalami pełnostandardowymi przy ul. Krzyskiej w Tarnowie. W nowym budynku zaplanowano 62 mieszkania o łącznej powierzchni od 2.145 m². Lokale wejdą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa. Termin rozpoczęcia budowy planowany jest na 2021 r., natomiast zakończenie inwestycji i proces zasiedlania budynku planowany jest na 2023 rok. Uwzględniając fakt, że przeważająca grupa oczekujących pomocy mieszkaniowej od Gminy to gospodarstwa domowe jedno do trzyosobowe, zaplanowano mieszkania dostosowane metrażowo do potrzeb tej grupy. Zadanie to zostało ujęte w niniejszym programie.

Z uwagi na duże zainteresowanie wynajmem lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy, co można zaobserwować po liczbie złożonych wniosków w stosunku do liczby mieszkań oferowanych przez Gminę (przeważnie jest to 4 razy więcej wniosków w stosunku do liczby oferowanych mieszkań), Gmina w latach obowiązywania programu będzie realizować wynajem lokali w tej formie. Ten sposób wynajmu lokali jest dogodny dla Gminy, bowiem nie pociąga większych środków finansowych związanych z remontami lokali i dostosowania ich do potrzeb przyszłych najemców.

W programie określono szereg działań mających na celu optymalne wykorzystanie posiadanego zasobu mieszkaniowego celem realizacji powyższych zadań jak np. zwiększenie liczby pustostanów do zagospodarowania poprzez systematyczną weryfikację wolnych lokali znajdujących się w zasobie, czy też działania ukierunkowane na odzyskiwanie lokali w przypadku zajmowania ich przez osoby nieuprawnione. Ponadto w 2024 r. Gmina planuje rozpoczęcie zwiększenia rotacyjności lokali mieszkalnych poprzez okresową weryfikację spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu, co zostało zapisane w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa, a wynika bezpośrednio z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Należy podkreślić, że Gmina jako kreator, realizator oraz inwestor w ramach sektora mieszkaniowego bierze czynny udział w licznych projektach.

W 2020 r. Gmina złożyła wniosek o dopuszczenie do dialogu technicznego przez nasze Miasto i brała udział w dialogu prowadzonym przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach rozwiązań w zakresie budownictwa efektywnego energetycznie i procesowo. Gmina zamierza przystąpić do realizacji przedmiotowego zadania wykazując zapotrzebowanie na budynki w technologii modułowej lub prefabrykowanej. Wskazane zostały wolne tereny pod realizację przedmiotowego przedsięwzięcia. Z przeprowadzonych analiz beneficjentami tych form budownictwa mają być osoby z niepełnosprawnościami i grupy w wieku emerytalnym.

W planach jest nawiązanie współpracy z inwestorami zewnętrznymi, z którymi Miasto mogłoby zawrzeć umowę na realizację budowy mieszkań w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania tzw. Mieszkania na Start. Już w 2019 r. została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków do tej formuły wynajmu mieszkań, lecz pomimo podejmowanych działań przez Miasto nie było zainteresowania ze strony inwestora zewnętrznego. Obecnie planuje się nawiązanie w tej kwestii współpracy z Tarnowskim TBS.

Gmina zamierza również pozyskać do współpracy inwestorów w ramach rządowego pakietu mieszkaniowego, jakiego częścią jest program „Lokal za Grunt”, co otworzy inwestorom ścieżkę nabywania na preferencyjnych warunkach gruntów od Gminy w zamian za mieszkania lub inne lokale służące wspólnocie samorządowej. Lokale uzyskane w ten sposób mogłyby wejść w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i być przeznaczone na realizację zadań wynikających z obowiązków Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Ten sposób umożliwi, bez potrzeby samodzielnego prowadzenia skomplikowanego i czasochłonnego procesu inwestycyjnego, poszerzenie przez Gminę zasobu mieszkaniowego. Najemcy mieszkań uzyskanych przez Gminę w ramach rozliczenia „Lokal za Grunt” będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start, których wysokość zależy od lokalizacji mieszkania oraz liczby członków gospodarstwa domowego. Dopłaty mają na celu polepszenie warunków mieszkaniowych osób średniozamożnych i są dużym wsparciem dla wielu rodzin.

Należy nadmienić, że Gmina kładzie duży nacisk na utrzymanie na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym posiadanego już zasobu mieszkaniowego. Tym samym zakres założonych planów remontowych i modernizacyjnych ukierunkowany jest na utrzymanie substancji mieszkaniowej w jak najlepszym stanie, jak również ma zmierzać do wzrostu bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców oraz ochrony środowiska. Dążenie również do polepszenia wyglądu otoczenia budynków, w tym estetyki, dostępu do zieleni i miejsc rekreacji bezpośrednio przełożą się na poprawę jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Ponadto podejmowane będą dalsze działania w celu likwidacji barier architektonicznych w budynkach mieszkalnych należących do Gminy, również przy udziale finansowego wsparcia przewidzianego w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Reasumując wszystkie powyższe założenia ujęte w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021 – 2025* winny przełożyć się na efektywność prowadzonej polityki mieszkaniowej i na wzrost podaży oraz rotacyjności mieszkań.

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 1.

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

1. Mieszkaniowy zasób stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miasta Tarnowa (zwanej dalej Gminą) położone w budynkach stanowiących własność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych (osoby fizyczne i Gmina) oraz w budynkach z udziałem Gminy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi łącznie 2 500 lokali mieszkalnych.
3. Gmina posiada utworzony zasób tymczasowych pomieszczeń w liczbie 17 lokali, a 199 lokali o niskim standardzie jest obecnie przedmiotem najmu socjalnego.
4. Gmina w oparciu o zapisy uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa, prowadzi ewidencję lokali, które mogą być przeznaczone do najmu socjalnego obejmującą 422 lokale. Lokale te są zajmowane zarówno przez osoby na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu zawartej, zgodnie z zapisami ww. uchwały, na okres 1 roku (199 lokali) jak i przez osoby po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu w związku z upływem czasu i nie spełnianiem przesłanek uzasadniających kontynuację najmu socjalnego. Należy podkreślić, że po opuszczeniu takiego lokalu przez obecnych lokatorów w intencji Miasta nadal jest przeznaczenie go na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na listach uprawnionych do najmu socjalnego bądź też na potrzeby realizacji wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do takiego lokalu.
5. Zestawienie ilości budynków i lokali oraz ich powierzchnię z podziałem na lokale stanowiące w 100% własność Gminy i lokale wchodzące w skład Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. (zwany dalej MZB) oraz będące poza zarządem MZB obrazuje tabela 1, 2.

Tab. 1. Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy.

Lp.		Ilość	Powierzchnia (m ²)
1.	Budynki stanowiące w 100% własność Gminy:	147	65 299
2.	Ogółem lokale mieszkalne w tym:	1 051	44 421
	- najem socjalny	172	4 900
	- pomieszczenia tymczasowe	17	225
3.	Ogółem lokale użytkowe	238	20 878

Tab. 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy i osób fizycznych.

(Wspólnoty Mieszkaniowe w których Gmina posiada udziały).

Lp.		Ilość	Powierzchnia (m ²)
1.	Budynki stanowiące własność Gminy i osób fizycznych: (Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez MZB)*	126	215 795
2.	Lokale mieszkalne Gminy ogółem w tym:	1 449	60 826
	- najem socjalny	27	859
	Lokale osób fizycznych	3 337	145 859

3.	Lokale użytkowe:	103	9 110
	- będące własnością Gminy	98	8 248
	- własnościowe	5	862

*poza zarządem MZB znajduje się 11 Wspólnot Mieszkaniowych.

6. Gmina posiada również udziały w 6 budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych osób, których powierzchnię, ilość i lokalizację przedstawia tabela 3. Udziały we współwłasności nie pozwalają na określenie liczby lokali przypadających tym udziałom. Tym samym nie można określić liczby lokali mieszkalnych należących do Gminy w tych budynkach. W budynkach tych dąży się do zmniejszenia współwłasności poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali względnie sprzedaż udziałów. Gospodarowanie tą częścią zasobu oparte powinno być o przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawę o gospodarce nieruchomościami.

Tab. 3. Budynki stanowiące przedmiot współwłasności (Gminy i osób fizycznych), w których Gmina posiada udziały ułankowe.

L p.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Powierzchnia lokali użytkowych (m ²)	Udział Gminy
1	Dąbrowskiego 19	7	-	511	-	2/3
2	Dębowa 5	9	-	582	-	90/96
3	Lwowska 3	15	4	781	238	1/2
4	Lwowska 10	9	1	423	138	90/96
5	Pracy 3	4	-	187	-	1/2
6	Zakątna 11	8	-	320	-	3/4

Budynki pozostają w zarządzie MZB.

§ 2.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021– 2025

1. Uwzględniając planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych zakłada się zmniejszenie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, co obrazuje tab. 4.

Tab. 4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023*	2024	2025
Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	2 204	2 154	2 166	2 116	2 066
Powierzchnia lokali w m ²	96 293	94 599	95 050	93 356	91 646
Najem socjalny lokali	229	258	287	316	346
Powierzchnia lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w m ²	6 629	7 470	8 311	9 152	10 022
Pomieszczenia tymczasowe	17	18	19	20	20
Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych	225	238	251	264	264
Ogółem liczba mieszkań	2 450	2 430	2 472	2 452	2 432
Ogółem powierzchnia w m²	103 147	102 307	103 612	102 772	101 932

*uwzględniono powiększenie zasobu o 62 lokale w związku z budową budynku mieszkalnego przy ul. Krzyskiej w Tarnowie.

2. Prognoza uwzględnia pomniejszenie zasobu w wyniku sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, przy równoczesnym przeznaczaniu większej liczby lokali do najmu socjalnego, co może wynikać z rosnącego zapotrzebowania na realizację sądowych wyroków eksmisyjnych. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach obowiązywania programu przyjęto na poziomie 50 – w 2021, po 20 lokali rocznie w latach 2022 – 2025. Natomiast do najmu socjalnego będą przeznaczone lokale objęte ewidencją, o której mowa w § 1 ust.4, oraz wytypowane lokale o obniżonym standardzie, z wyjątkiem lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Pomimo zawierania umów najmu socjalnego na czas oznaczony – najemcy tych lokali w większości traktują je jako docelowe miejsce zamieszkania, nawet po wzroście dochodów. Tym samym wobec praktycznej niemożności przymuszenia tych mieszkańców do opuszczenia lokali przeznaczonych przez Gminę do najmu socjalnego, a zajmowanych po wygaśnięciu umów, Gmina jest zmuszona przeznaczać na realizację kolejnych wyroków eksmisyjnych coraz to nowe zasoby.

3. Przedmiotem najmu socjalnego mogą być lokale mieszkalne, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu ich przez lokatora, ze względu na niski standard zostaną przeznaczone do najmu socjalnego lub które były już w przeszłości przedmiotem najmu socjalnego. Dopuszcza się przeznaczenie lokalu do najmu socjalnego ze względu na jego niski standard przy jednoczesnym spełnianiu warunków określonych w uchwale o wynajmie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 3.

Określenie stanu technicznego zasobu

1. Ocenę stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem uwzględniającym charakter własności przedstawia tabela 5.

Tab. 5. Stan techniczny budynków z podziałem na charakter własności.

Własność	Ocena stanu technicznego				
	1-b. zły	2-zły	3-dostateczny	4-zadowolający	5-dobry
Budynki 100% Gminy	1	1	40	54	51
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	0	0	4	20	102
Ogółem:	1	1	44	74	153

- 1- stan b. zły – wymaga remontu w ciągu max. 1-go roku
- 2- stan zły- wymaga remontu w ciągu 1-2 lat
- 3- stan dostateczny – wymaga remontu w ciągu 2-3 lat
- 4- stan zadowolający - wymaga remontu w ciągu 5 lat
- 5- stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego

2. Ocenę stanu technicznego lokali oraz charakter własności przedstawia tabela 6 według przyjętej skali ocen określonej w ust.1.

Tab. 6. Stan techniczny lokali oraz charakter własności.

Własność	Ocena stanu technicznego				
	1	2	3	4	5
Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony w budynkach 100% Gminy	5	1	98	350	408
Najem socjalny lokali w budynkach 100% Gminy (najem socjalny + pom. tymczasowe)	3	0	46	62	78
Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	0	0	13	233	1 176
Lokale socjalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	0	0	2	10	15
Ogółem:	8	1	159	655	1 677

3. Czynniki mającymi bardzo istotny wpływ na utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym są nie tylko realizowane sukcesywnie i w miarę potrzeb prace remontowe, lecz również wiek substancji mieszkaniowej, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania budynków przez mieszkańców.

4. Wiek budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy przedstawia tabela 7.

Tab. 7. Wiek budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy.

	Liczba mieszkań w budynkach wybudowanych w latach:						
	Nie ustalono daty budowy	Przed 1945	1945-1970	1971-1990	1991-2000	2001-2010	Po 2010
Ogółem	56	808	1005	422	40	35	134
Łącznie:	2 500						

§ 4.

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela 8 według skali ocen przyjętej w § 3 ust.1.

2. Dysproporcja w stanie technicznym budynków należących w 100% do Gminy a będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych wynika z faktu, że zainteresowanie wykupem dotyczy lokali znajdujących się w budynkach o wyższym standardzie i lepszym stanie technicznym. Tym samym w dyspozycji Gminy pozostają budynki o gorszym stanie technicznym i wymagające znacznie większych nakładów na remonty i modernizacje.

Tab.8. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

Własność 100% Gminy		Ocena stanu technicznego															OGÓŁEM		
		1 - b.zły			2 - zły			3 - dostateczny			4 - zadowolający			5 - dobry					
L A T A		Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe
2021		0	0	0	1	1	0	39	223	73	54	361	79	52	217	67	146	802	219
2022		0	0	0	1	0	1	37	199	87	56	343	105	52	230	56	146	772	249
2023		0	0	0	1	0	1	35	182	95	57	331	125	54	291	58	147	804	279
2024		0	0	0	1	0	1	32	128	118	59	340	132	55	306	58	147	774	309
2025		0	0	0	1	0	1	30	104	131	61	342	148	55	298	59	147	744	339

Budynki Wspólnot Mieszkaniowych		Ocena stanu technicznego															OGÓŁEM		
		1 - b.zły			2 - zły			3 - dostateczny			4 - zadowolający			5 - dobry					
L A T A		Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki	Lokale na czas nieoznaczoney	Najem socjalny i pom. tymczasowe
2021		0	0	0	0	0	0	25	349	10	46	481	4	56	572	13	127	1402	27
2022		0	0	0	0	0	0	19	293	9	49	466	5	59	623	13	127	1382	27
2023		0	0	0	0	0	0	14	224	4	58	560	6	55	578	17	127	1362	27
2024		0	0	0	0	0	0	13	253	6	62	594	8	52	495	13	127	1342	27
2025		0	0	0	0	0	0	13	195	2	66	595	9	48	532	16	127	1322	27

§ 5.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1. Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w myśl zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jak również regulacji prawnych przyjętych uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa. Do działań tych należą przede wszystkim:

1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody przez wynajem lokali na czas nieoznaczony lub wynajem lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;

2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających bardzo niskie dochody przez najem socjalny lokali;

3) zapewnianie lokali zamiennych;

4) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu przez osobę objętą wyrokiem z którego nie wynika prawo dłużnika do zawarcia najmu socjalnego lokalu lub prawo do lokalu zamiennego, gmina na wniosek komornika ma obowiązek wskazania tymczasowego pomieszczenia, co wynika z ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. Uwzględniając powyższe Gmina jest zobligowana do posiadania zasobu tymczasowych pomieszczeń.

3. Gmina realizuje powyższe zadania wykorzystując posiadany zasób mieszkaniowy.

4. W Gminie lokale mieszkalne pozyskiwane są przede wszystkim w wyniku naturalnego ruchu ludności i przeznaczane na wynajem jako lokale na czas nieoznaczony, najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia.

5. Umowy najmu socjalnego lokali zawierane są na okres 1 roku z możliwością przedłużenia na kolejny w przypadku spełniania kryteriów określonych uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa, natomiast w przypadku pomieszczeń tymczasowych został określony sześciomiesięczny termin. Powyższe ma w założeniu służyć rotacyjności tych lokali.

6. Średni roczny odzysk lokali mieszkalnych oscyluje na poziomie 60 lokali.

7. Odzyskiwane w tej liczbie lokale nie zabezpieczają płynnej realizacji przez Gminę nałożonego ustawą obowiązku w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na wynajem lokalu na czas nieoznaczony, a w szczególności zapewnienia najmu socjalnego lokali na rzecz uprawnionych objętych listami, jak również z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych.

8. Przy występującym deficycie w szczególności lokali, które mogłyby zostać przeznaczone do najmu socjalnego, zakłada się realizację w okresie obowiązywania programu następujących działań:

- 1) pozyskiwanie lokali o obniżonym standardzie celem przeznaczenia ich do najmu socjalnego poprzez proponowanie najemcom, posiadającym odpowiednie dochody, lokali mieszkalnych o wyższym standardzie w zamian za oddanie do dyspozycji Gminy lokali dotychczas zajmowanych, a uzyskane w ten sposób lokale przeznaczać do najmu socjalnego;
- 2) przeznaczanie do najmu socjalnego odzyskanych lokali o niskim standardzie, z wyjątkiem lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

9. Powyższe działania ukierunkowane są na stopniowe zmniejszanie dysproporcji między dyspozycyjną liczbą lokali mogących być przedmiotem najmu socjalnego, znajdujących się w posiadaniu Gminy a potencjalnym zapotrzebowaniem.

Prognozowany udział lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w ogólnej liczbie lokali komunalnych przedstawia tabela 9.

Tab. 9. Udział lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń w ogólnej liczbie lokali komunalnych.

Wyszczególnienie	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych ogółem :	2 450	2 430	2 472	2 452	2 432
w tym najem socjalny	229	258	287	316	346
% udziału najmu socjalnego w zasobie	9,3	10,6	11,6	12,9	14,2
w tym pomieszczenia tymczasowe	17	18	19	20	20
% udziału pomieszczeń tymczasowych w zasobie	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8

§ 6.

Potrzeby mieszkaniowe w zakresie zapewniania wynajmu lokali na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń

1. Realizację przez Gminę w latach 2018 - 2020 zapisów uchwały Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w zakresie wynajmu lokali na czas nieoznaczony na rzecz osób zgłaszających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i legitymujących się niskimi dochodami, najem socjalny z tytułu osiągnięcia bardzo niskich dochodów i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych przedstawiono w tabeli 10.

Tab.10. Realizacja uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali...

Lp.	Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.

1.	Liczba wniosków złożonych w danym roku : - o wynajem lokalu na czas nieoznaczony - o najem socjalny	122 40	106 42	106 39
2.	Liczba osób umieszczonych na listach osób uprawnionych do: - wynajmu lokalu na czas nieoznaczony - najmu socjalnego	65 42	98 48	31 20
3.	Liczba wniosków pozytywnie rozpatrzonych w trybie szczególnym /uprawnienie do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony/	26	15	3
4.	Ilość skierowań wydanych w danym roku	25	23	20
5.	Skreślenia z list z uwagi na nie spełnianie kryteriów uchwały przy ponownej weryfikacji przed skierowaniem do wynajmu lokalu	7	13	30

2. Analizując tabelę 10 należy przyjąć, że średnio rocznie Gmina winna zaspokoić potrzeby legitymującym się niskimi dochodami 80 gospodarstw domowym poprzez wynajem lokali na czas nieoznaczony i legitymującym się bardzo niskimi dochodami 37 gospodarstw domowym poprzez najem socjalny, co łącznie stanowi 117 lokali. Uwzględniając liczbę wydanych skierowań do wynajmu lokali na podstawie zapisów uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali... Gmina w roku zaspokaja potrzeby średnio między 20 a 30 gospodarstw domowym. Nadal utrzymuje się tendencja do długiego czasu oczekiwania na lokale o małym metrażu dla 1 i 2 – osobowych gospodarstw domowych, przy czym potrzeby wieloosobowych gospodarstw domowych są zapewniane na bieżąco.

3. Uwzględniając strukturę gospodarstw domowych oczekujących na pomoc Gminy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych należy podkreślić, że od dłuższego czasu w grupie uprawnionych znaczną większość stanowią gospodarstwa jedno do trzyosobowe w przypadku oczekujących na wynajem lokali na czas nieoznaczony i jest to ok. 71% gospodarstw, podobnie jest w przypadku najmu socjalnego z której to liczby oczekujących ok. 89% to gospodarstwa jednoosobowe. Tendencja ta została uwzględniona przy zaplanowanej przez MZB inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Krzyskiej w Tarnowie. Lokale te zostaną włączone do zasobu mieszkaniowego Gminy, efektem czego Gmina pozyska 62 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2.145 m². W projekcie budynku zaplanowano pełnostandardowe mieszkania o powierzchni od 27,74 do 42,90 m². Termin rozpoczęcia budowy planowany jest na 2021 r., natomiast zakończenie inwestycji i proces zasiedlania budynku planowany jest na 2023 rok.

4. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie szacowane są na podstawie ilości zarejestrowanych do realizacji wyroków eksmisyjnych, liczby gospodarstw domowych osiągających niskie i bardzo niskie dochody oczekujących pomocy Gminy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych poprzez zapewnienie wynajmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego oraz wezwań komornika do zabezpieczenia przez Gminę pomieszczeń tymczasowych, co obrazuje tabela 11.

Tab. 11. Zapotrzebowanie na wynajem lokali z zasobów Gminy z uwzględnieniem charakteru lokali.

L.p.	Charakter lokali	Zobowiązanie Gminy
1.	Najem socjalny na rzecz gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach	152
2.	Najem socjalny z tytułu realizacji wyroków orzekających eksmisyjnych (z przyznanym w wyroku prawem do najmu socjalnego)	75
	Zapotrzebowanie na najem socjalny	227
3.	Lokale zamienne	1
4.	Lokale na czas nieoznaczony na rzecz gospodarstw o niskich dochodach oraz uprawnionych w trybie szczególnym zgodnie z uchwałą o wynajmie...	205
5.	Lokale na czas nieoznaczony wynajmowane w zamian za oddanie do dyspozycji Gminy zajmowanego lokalu z przeznaczeniem go do najmu socjalnego	37
	Zapotrzebowanie na lokale na czas nieoznaczony	243
	Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia	12

5. Do zrealizowania obowiązków Gminy konieczne jest natychmiastowe zapewnienie 227 lokali do najmu socjalnego z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych i najmu takich lokali na rzecz gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach i niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, 243 lokale wynajmowane na czas nieoznaczony na rzecz gospodarstw domowych o niskich dochodach i niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, osób uprawnionych w trybie szczególnym zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmu lokali... oraz z tytułu zapewnienia lokali zamiennych, jak również zabezpieczenie 12 tymczasowych pomieszczeń.

6. W 2019 r. Gmina, poprzez wprowadzenie zmian w uchwale Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa, uruchomiła wynajmowanie lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy. Po zakończeniu remontu Gmina z osobą ubiegającą się o lokal w tej formule zawiera umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony. Wynajem lokali w tej formule cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem mieszkańców Miasta, którzy mają zbyt małe środki finansowe na zakup lokalu, ale dysponują wystarczającą kwotą na wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie i legitymują się odpowiednimi dochodami, które zostały określone w ww. uchwale. Wykaz lokali do remontu może być sporządzany raz na sześć miesięcy, nabór wniosków trwa 1 miesiąc od wywieszenia wykazów, a prace remontowe należy wykonać w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy na czas remontu lokalu mieszkalnego. Wynajem lokali w tej formie będzie kontynuowane w kolejnych latach. W tabeli 12 przedstawiono realizację wynajmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy w latach 2019 -2020.

Tab. 12. Realizacja wynajmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy w latach 2019 -2020.

Lata	2019	2020
Lokale wykazane do remontu	43	39
Liczba złożonych wniosków	193	161
Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony po wykonanym remoncie	38	39
w tym na rzecz osób		

uprawnionych do wynajmu lokali na zasadach ogólnych lub z trybu szczególnego	23	23
--	----	----

7. Należy zaznaczyć, że uruchomienie powyższego programu w sposób pośredni wpłynęło na realizację list osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali i na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez wynajem na ich rzecz lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy. W latach 2019-2020 na rzecz osób uprawnionych do wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na zasadach ogólnych lub w trybie szczególnym wynajęto w tej formule 46 lokali.

8. Nadal notuje się brak wystarczającej liczby lokali na potrzeby najmu socjalnego niezbędnych do płynnej realizacji zadań wynikający z faktu, że Gmina winna zabezpieczyć takie lokale zarówno na rzecz osób, które są członkami gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach i niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, jak również osobom uprawnionym z mocy sądowych wyroków eksmisyjnych.

9. Zapotrzebowanie na najem socjalny od lat jest wysokie i w okresie 2018 - 2020 oscylowało na poziomie ok. 70 lokali rocznie uwzględniając wpływ orzeczonych wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do najmu socjalnego oraz liczbę corocznie uprawnionych gospodarstw domowych z tytułu bardzo niskich dochodów i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

10. Uprawnionych do najmu socjalnego jest 75 gospodarstw domowych wobec których orzeczono wyroki eksmisyjne z przyznanym w wyroku prawem do najmu socjalnego. Wszystkie orzeczone wyroki eksmisyjne obecnie dotyczą osób zajmujących lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy, co wynika z realizacji w pierwszej kolejności wyroków orzeczonych z innych zasobów celem uniknięcia wypłaty odszkodowań przez Gminę. MZB prowadzi zarówno działania mające na celu odzyskanie należności od najemców lokali polegające na licznych upomnieniach, wezwaniach do zapłaty, rozkładaniu zadłużenia na raty, rozmowach z dłużnikami w celu nakłonienia ich do uregulowania należności, ostatecznie skierowanie sprawy na drogę sądową, jak również działania prewencyjne w celu zapobiegania powstawaniu zadłużenia (szybka identyfikacja powstającego zadłużenia czynszowego i wczesna interwencja w tym zakresie, informacja o formach pomocy w opłatach czynszowych realizowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tarnowie itp.). W tabeli nr 13 przedstawiono realizacje wyroków eksmisyjnych.

Tab.13. Realizacja sądowych wyroków eksmisyjnych.

	Ogółem realizacja sądowych wyroków eksmisyjnych		
	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Wpływ wyroków eksmisyjnych	47	42	10
Realizacja	55	57	19
Niezrealizowane wyroki na koniec roku	117	102	93*

* z czego 75 wyroków z orzeczonym prawem do najmu socjalnego, 12 z uprawnieniem do tymczasowego pomieszczenia i 6 wyroków bez wskazania uprawnienia do lokalu.

11. Na podstawie ilości wyroków eksmisyjnych złożonych w latach 2018 do 2020 zakłada się, że średnio w ciągu każdego roku wpływać będzie 45 sądowych wyroków eksmisyjnych. Realizacja wyroków uzależniona będzie od wielkości odzysku lokali mogących być

przeznaczonych do najmu socjalnego oraz ewentualnym przeznaczaniu odzyskanych lokali o niskim standardzie do najmu socjalnego i powinna wynieść średnio 55 wyroków rocznie. Do średniej nie uwzględniono roku 2020 z uwagi na ogłoszony stan epidemii, a co za tym idzie wydłużony czas orzekania i wstrzymanie egzekucji tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Tab. 14 . Rzeczywista i prognozowana liczba sądowych wyroków eksmisyjnych zobowiązujących Gminę do zapewnienia najmu socjalnego.

Rok	Rzeczywista liczba sądowych wyroków eksmisyjnych			Prognozowana liczba do realizacji sądowych wyroków eksmisyjnych w danym roku		
	Liczba wniosków niezrealizowanych z lat poprzednich na początku danego roku	Liczba wniosków złożonych w danym roku	Ogółem do realizacji w danym roku	Średnia liczba wyroków zrealizowanych w roku	Średnia liczba wyroków składanych w roku	Liczba wyroków niezrealizowanych w roku
2018	125	47	172			
2019	117	42	159			
2020	102	10	112	(-) 55	(+) 45	102
2021				(-) 55	(+) 45	92
2022				(-) 55	(+) 45	82
2023				(-) 55	(+) 45	72
2024				(-) 55	(+) 45	62
2025				(-) 55	(+) 45	52

12. Niski wpływ wyroków, jak również wstrzymanie w 2020 r. realizacji orzeczonych już wyroków eksmisyjnych był efektem obowiązywania stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 zgodnie z którym w całym kraju wstrzymano egzekucję tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego. Należy się więc spodziewać negatywnego w skutkach braku odpowiedniej ilości lokali, które mogłyby być przeznaczone na ten cel przy skali orzeczonych wyroków eksmisyjnych po odwieszeniu ich wykonywania. Uwzględniając fakt, że w przypadku orzeczonych sądownie wyroków eksmisyjnych, w których sąd przyznał dłużnikowi uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, przy braku ich realizacji właścicielowi lokalu przysługuje od gminy roszczenie odszkodowawcze, mogą wzrosnąć zobowiązania finansowe Gminy z tego tytułu.

§ 7.

Wyplata roszczeń odszkodowawczych

1. W przypadku wyroków eksmisyjnych, w których sąd przyznał uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy braku ich realizacji, właścicielowi lokalu przysługuje od gminy roszczenie odszkodowawcze wynikające z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W latach 2018 – 2020 Gmina z tego tytułu wypłaciła odszkodowanie w łącznej wysokości 6 054,44 zł. na rzecz prywatnych właścicieli.

Tab.15. Wyplata odszkodowań przez GMT.

(w zł.)

Lata			Łącznie:
2018	2019	2020	
5 737,37	317,07	0	6 054,44

2. Gmina dąży do optymalnego zmniejszenia wyplaty roszczeń odszkodowawczych poprzez:

- 1) realizację w pierwszej kolejności orzeczeń sądowych z przyznanym uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z zasobów innych niż mieszkaniowy zasób Gminy,
 - 2) negocjowanie odstąpienia lub obniżenia wysokości żądanych odszkodowań w drodze ugód sądowych i pozasądowych,
 - 3) w przypadkach uzasadnionych kwestionowanie wysokości żądanego odszkodowania i ustalenie jego wysokości na drodze sądowej.
3. W latach objętych programem Gmina wypłacać będzie odszkodowania z tytułu nie dostarczenia lokalu osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w zależności od okoliczności konkretnej sprawy oraz postępowania wierzyciela:
- 1) bez wykorzystania przez wierzyciela drogi sądowej:
 - a) na podstawie samego wezwania do zapłaty - zaspokajając zgłoszone roszczenie po jego weryfikacji (w razie potrzeby dokonanej z udziałem biegłego),
 - b) na podstawie ugody pozasądowej (art. 917 Kodeksu cywilnego).
 - 2) z wykorzystaniem przez wierzyciela drogi sądowej:
 - a) na podstawie ugody zawartej przed sądem,
 - b) na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.
4. Analizując wypłatę odszkodowań w latach 2018 – 2020 oraz uwzględniając brak możliwości oceny wysokości roszczeń odszkodowawczych za niedostarczenie lokalu osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, konieczne jest stałe zabezpieczanie środków finansowych w budżecie Gminy na ten cel.

ROZDZIAŁ II

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

§ 8.

Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu

1. Programy w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie MZB ustalane są przez tą Spółkę na podstawie stanu technicznego budynków, w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez inspektorów technicznych MZB.
2. Rezultatem właściwie realizowanych programów remontowych winno być:
 - 1) coraz większe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy w zakresie stanu technicznego budynków;
 - 2) poprawa stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego (budynków);
 - 3) wzrost jakości usługi mieszkaniowej oferowanej najemcom oraz właścicielom lokali mieszkalnych.
3. Źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy stanowią wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Środki te w całości pozostają w dyspozycji zarządcy tj. MZB.
4. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację robót mających w szczególności na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali oraz osób trzecich i zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy powinien ulegać dalszej systematycznej poprawie.
5. Potrzeby remontowe określone w programie remontów będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.
6. Szacunkowe nakłady na remonty budynków w układzie branżowym na lata 2021 – 2025 przedstawia tabela 16.
7. Szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych w zasobie Gminy przedstawia tabela 17.

Tab.16. Szacunkowe nakłady na remonty budynków w układzie branżowym na lata 2021 – 2025.

(w zł.)

Rodzaje robót	Lata										
	2021		2022		2023		2024		2025		Ogółem
	Ogółem	w tym lokale użytkowe	Ogółem	w tym lokale użytkowe	Ogółem	w tym lokale użytkowe	Ogółem	w tym lokale użytkowe	Ogółem	w tym lokale użytkowe	
Instalacje wodno-kanalizacyjne	344 500	52 500	382 500	82 500	390 500	85 500	397 000	90 000	405 000	93 000	
Instalacje gazowe	97 500	17 500	112 500	27 500	114 500	28 500	116 000	30 000	119 000	31 000	559 500
Instalacje centralnego ogrzewania	162 000	35 000	187 000	55 000	189 000	57 000	194 000	60 000	196 000	62 000	928 000
Instalacje elektryczne	294 500	52 500	332 500	82 500	340 500	85 500	347 000	90 000	355 000	93 000	1 669 500
Ogólnobudowlane, w tym: elewacje, docieplenia ścian i stropów, balkony, dekarские, kominy: uszczelnienia, przebudowa, dobudowa, piece kafłowe, stolarka okienna i drzwiowa, bramy wejściowe, podłogi, parkiety, posadzki, pustostany, osuszenie budynków	2 217 800	192 500	2 250 000	275 000	2 300 000	285 000	2 350 000	300 000	2 400 000	310 000	11 517 800
Zmiana systemu ogrzewania	1 187 000	0	1 206 000	0	1 260 000	0	1 284 000	0	1 308 000	0	6 245 000
Inne	10 000	0	37 500	27 500	38 500	28 500	40 000	30 000	41 000	31 000	167 000
Razem	4 313 300	350 000	4 508 000	550 000	4 633 000	570 000	4 728 000	600 000	4 824 000	620 000	23 006 300
Fundusz remontowy dla lokali należących do Gminy usytuowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych*	1 223 000	139 600	1 156 800	143 500	1 173 600	147 500	1 189 700	151 400	1 205 000	155 400	5 948 100
Łącznie :	5 536 300	489 600	5 664 800	693 500	5 806 600	717 500	5 917 700	751 400	6 029 000	775 400	28 954 400

* Fundusz remontowy dla lokali należących do Gminy usytuowanych w bud. Wspólnot Mieszkaniowych nie został wykazany w poszczególnych branżach, gdyż o jego przeznaczeniu decydują Wspólnoty Mieszkaniowe.

Tab. 17. Szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych w zasobie Gminy.

Rok	Stan własności	Dotyczy lokali mieszkalnych Gminy	Dotyczy lokali użytkowych Gminy	Szacunkowe nakłady (zł.)			Nakłady ogółem (zł.)	Remonty lokali użytkowych
				Remonty budynków	Remonty lokali mieszkalnych ogółem	Remonty lokali przeznaczonych do najmu socjalnego		
2021	Pow. lokali w budynkach (m ²)	103 147	29 671					
	stanowiących 100% Gminy Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remontowy - udział Gminy)	<u>43 108</u> 60 039	<u>21 423</u> 8 248	<u>1 387 200</u> 1 223 000	2 259 000	317 100	5 186 300	350 000
2022	Pow. lokali w budynkach (m ²)	102 307	29 671					
	stanowiących 100% Gminy Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remontowy - udział Gminy)	<u>43 108</u> 59 199	<u>21 423</u> 8 248	<u>1 345 700</u> 1 156 800	2 295 600	316 700	5 114 800	550 000
2023	Pow. lokali w budynkach (m ²)	103 612	29 671					
	stanowiących 100% Gminy Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remontowy - udział Gminy)	<u>45 253</u> 58 359	<u>21 423</u> 8 248	<u>1 381 400</u> 1 173 600	2 356 500	325 100	5 236 600	570 000
2024	Pow. lokali w budynkach (m ²)	102 772	29 671					
	stanowiących 100% Gminy Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remontowy - udział Gminy)	<u>45 253</u> 57 519	<u>21 423</u> 8 248	<u>1 403 500</u> 1 189 700	2 394 200	330 300	5 317 700	600 000
2025	Pow. lokali w budynkach (m ²)	101 932	29 671					
	stanowiących 100% Gminy Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remontowy - udział Gminy)	<u>45 253</u> 56 679	<u>21 423</u> 8 248	<u>1 429 300</u> 1 205 000	2 438 000	336 700	5 409 000	620 000
Ogółem:				12 895 200	11 743 300	1 625 900	26 264 400	2 690 000

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 9.

Zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się w oparciu o zapisy uchwały w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miasta Tarnowa.
2. Gmina będzie kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych w celu ograniczenia własności Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
3. Pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych od Gminy mają najemcy zajmujący lokale na podstawie stosunku najmu nawiązanego na czas nieoznaczony.
4. Nie mogą być zbywane lokale mieszkalne:
 - 1) w budynkach:
 - a) czasowo wyłączonych z eksploatacji w związku z decyzją nakazującą przeprowadzenie remontu,
 - b) przeznaczonych do rozbiórki,
 - c) oddanych do użytkowania jako budynki mieszkalne po 31 grudnia 1990 r.,
 - 2) będące przedmiotem najmu socjalnego,
 - 3) najemcom, którzy posiadają zaległości z tytułu czynszu lub innych opłat za używanie najmowanego lokalu,
 - 4) najemcom, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkaniowe, położonych na terenie Polski, albo których małżonek posiada taki tytuł, o ile tytuł prawny wynika z:
 - a) prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkaniowe,
 - d) prawa własności budynku przeznaczonego na cele mieszkaniowe wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste,
 - e) udziału we wspólności wymienionych wyżej praw, który wynosi 50% lub więcej,
 - 5) najemcom, którzy po dacie wejścia w życie uchwały Nr XIX/245/2008 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miasta Tarnowa, tj. po dniu 21 maja 2008 r. zbyli nieruchomość lub lokal wykorzystywany na cele mieszkaniowe położone na terenie Gminy Miasta Tarnowa, z wyjątkiem przypadku gdy zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej,
 - 6) najemcom, których małżonek po dacie wejścia w życie uchwały Nr XIX/254/2008 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miasta Tarnowa, tj. po dniu 21 maja 2008 r. zbył nieruchomość lub lokal wykorzystywany na cele mieszkaniowe położone na terenie Gminy Miasta Tarnowa, z wyjątkiem przypadku gdy zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej,

- 7) najemcom, którzy nabyli od Gminy Miasta Tarnowa lokal mieszkalny z bonifikatą lub których małżonek nabył taki lokal z bonifikatą.
5. W przypadku przeznaczenia do zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach położonych przy ulicach: Wałowej, Targowej, Bernardyńskiej i Szerokiej lub w obszarze ograniczonym tymi ulicami, Prezydent Miasta Tarnowa ma obowiązek informowania o tym zamiarze Komisję Spraw Komunalnych Rady Miejskiej w Tarnowie z miesięcznym wyprzedzeniem.
6. Dla racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do sprzedaży lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Za priorytetowe należy uznać działanie mające na celu wycofanie udziałów Gminy w budynkach, w których pozostały pojedyncze lokale należące do Gminy. W takim przypadku należy najemcy zaoferować sprzedaż lokalu, a w razie nie przyjęcia jej, wypowiedzieć umowę najmu z równoczesnym wskazaniem lokalu zamiennego. Zwolnione w tym trybie mieszkania Gmina zbywać będzie w drodze:
- 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) przetargu ograniczonego dla najemców mieszkań komunalnych przy założeniu, że oddany zostanie lokal dotychczas zajmowany.
7. Gmina będzie podejmować działania w celu sprzedaży udziałów we własności w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych w przypadku niemożności wyodrębnienia własności tych lokali.
8. Część komunalnych zasobów mieszkaniowych, szczególnie tych o najniższym standardzie wyposażenia i wykończenia z wyłączeniem Starego Miasta, powinna pozostać własnością Gminy i pełnić rolę lokali przeznaczonych do najmu socjalnego dla rodzin o najniższych dochodach.

§ 10.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

1. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2025 przedstawia tabela 18.

Tab.18. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025.

Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość mieszkań przeznaczonych do sprzedaży	50	20	20	20	20
Średnia powierzchnia mieszkania przeznaczonego do sprzedaży	42 m ²	42 m ²	42 m ²	42 m ²	42 m ²

2. Zakłada się, że w 2021 roku Gmina zbędzie 50 lokali, natomiast w latach 2022 – 2025 średnio 20 lokali rocznie. Przyjmując średnią powierzchnię użytkową lokalu 42 m², sprzedaż lokali w roku 2021 spowoduje zmniejszenie ogólnej powierzchni zasobu o 2.100 m², natomiast w latach 2022 – 2025 spowoduje zmniejszenie ogólnej powierzchni zasobu o 840 m² rocznie. Tym samym, szacuje się, że sprzedaż lokali w latach 2021-2025 spowoduje zmniejszenie ogólnej powierzchni zasobu o 5 460 m².

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 11.

Zasady ustalania stawki czynszowej

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej winny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym. Stopniowe urealnianie czynszów za mieszkania do poziomu, który pozwoli na pokrycie pełnych kosztów ich utrzymania, zapobiegnie dalszej degradacji substancji mieszkaniowej należącej do Gminy.
2. Stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Prezydent Miasta Tarnowa w drodze zarządzenia zgodnie z zasadami, o których mowa w niniejszym programie.
3. Zmiana wysokości czynszu w danym roku może następować od dnia 1 lipca.
4. Zgodnie z postanowieniami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy, natomiast stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie winna być ustalona na poziomie stawki czynszu, jak w przypadku najmu socjalnego lokalu. O ile stan prawny nie ulegnie zmianie w latach objętych programem stawkę czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu oraz za pomieszczenie tymczasowe ustala się w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
5. W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu, co do których w związku z przejściem Gmina wstępuje w prawa i obowiązki wynajmującego, stosuje się odpowiednio zasady ustalania stawki czynszu i ich aktualizacji oraz stosowania obniżek obowiązujące w zasobie, o ile stosunek najmu został nawiązany na podstawie umowy najmu.

§ 12.

Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszowej

1. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne obliguje gminy do uwzględnienia czynników podwyższających i 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. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, uwzględnia się następujące czynniki obniżające jego wartość użytkową:

- 1) położenie poza strefą centralną miasta,
- 2) brak WC w mieszkaniu,
- 3) brak łazienki w mieszkaniu,
- 4) łazienka razem z WC w jednym pomieszczeniu w mieszkaniu,
- 5) brak instalacji gazowej w mieszkaniu,
- 6) brak centralnego ogrzewania,
- 7) położenie nie na pierwszym piętrze,
- 8) brak balkonu lub loggii o powierzchni powyżej 1 m²,
- 9) kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia światłem dziennym lub wnęka kuchenna,
- 10) wspólna kuchnia i wspólne inne pomieszczenia przynależne,
- 11) samodzielna kuchnia ale wspólne inne pomieszczenia przynależne,
- 12) wspólny tylko przedpokój,
- 13) brak urządzeń wodociągowych,
- 14) brak urządzeń kanalizacyjnych,
- 15) położenie lokalu w suterenie,
- 16) położenie lokalu na 5 kondygnacji i wyżej w budynkach bez windy,
- 17) jeden pokój bez kuchni,
- 18) stan techniczny budynku określony na podstawie corocznych przeglądów jako:
 - a) bardzo zły,
 - b) zły.

3. Stawka bazowa czynszu nie może być obniżona więcej niż o 45 %.

§ 13.

Warunki obniżania czynszu

1. Wobec najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podnajemców używających lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli, stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty ustalonej w uchwale Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z zastrzeżeniem ust. 3 i 10.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 określa również wysokość obniżek czynszu w zależności od wysokości dochodów najemcy, przy czym stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżek czynszu nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.

3. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku albo lokalu mieszkalnego, lub którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo których małżonek posiada taki tytuł prawny do budynku lub lokalu,
- 2) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie kolejnej obniżki, o którą się ubiegają posiadają zaległości z tytułu opłacenia czynszu w obniżonej wysokości,
- 3) odmówiły złożenia oświadczenia o stanie majątkowym,
- 4) podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach,

- 5) są uprawnieni do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy,
 - 6) podnajmują osobom trzecim w całości lub w części lokal mieszkalny,
 - 7) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
 - 8) zajmują lokal przeznaczony do najmu socjalnego.
4. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.
5. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.
6. Zastosowaną obniżkę udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku.
7. Różnica pomiędzy czynszem zapłaconym przez najemcę do czasu uwzględnienia wniosku o obniżkę czynszu, a czynszem obniżonym zaliczona zostaje na poczet przyszłych opłat czynszowych.
8. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.
9. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.
10. Obniżek czynszów nie stosuje się do czasu gdy wysokość miesięcznej, maksymalnej stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na czas nieoznaczony nie przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 14.

Okresowa weryfikacja spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu

1. Weryfikacja spełniania przez najemców lokali na czas nieoznaczony kryterium wysokości dochodu określonego w uchwale Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, odbywa się co 5 lat. W przypadku przekroczenia kryterium wysokości dochodu określonego w wymienionej uchwale stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące ustalenia nowej wysokości czynszu za najem lokalu.
2. Weryfikacja, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy umów najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń.

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

§ 15.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy i Skarbu Państwa sprawuje Miejski Zarząd Budynków. MZB, jako Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działa od 29 maja 1992 roku. Założycielem Spółki jest Gmina Miasta Tarnowa, która posiada 100% udziałów Spółki. W ramach MZB funkcjonują trzy Zakłady Usług Mieszkaniowych, zarządzane przez MZB.
2. Zakres działania MZB ogranicza się do sprawowania zwykłego zarządu budynkami stanowiącymi mienie komunalne Gminy a w szczególności:
 - 1) utrzymywanie budynków, mieszkań i lokali użytkowych oraz ich otoczenia w należytym stanie technicznym i estetycznym;
 - 2) zlecenie wykonywania w drodze przetargów remontów, napraw i konserwacji zasobów lokalowych w zakresie należącym do wynajmującego;
 - 3) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne i użytkowe.
3. Podstawę finansowania działalności MZB stanowią wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
4. W kompetencji Gminy pozostają decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące m.in. własności, inwestycji, dysponowania zasobem mieszkaniowym. Gmina wykonuje uprawnienia właściciela w zakresie wskazywania osób, z którymi MZB zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych, uznania wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy lub opuszczenia przez najemcę, zamian lokali mieszkalnych, zadań wspólnot mieszkaniowych, wskazywania lokali do najmu socjalnego dla osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z lokalu.
5. Gmina jest właścicielem 2 500 lokali mieszkalnych, z czego 1051 lokali usytuowanych w 147 budynkach będących w 100% własnością Gminy i 1449 lokale mieszkalne usytuowane w 126 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (własność Gminy i osób fizycznych).
6. W 126 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządza MZB, a 11 budynków pozostaje poza zarządem MZB i są zarządzane przez inne podmioty. Budynki poza zarządem MZB to: Kołłątaja 13, Krakowska 42, Mościckiego 14, Ogrodowa 1 i 10, Osiedle Zielone 1 – II, Prusa 11, Sportowa 10, Szpitalna 1, Św. Katarzyny 11 i 17. Łącznie w budynkach tych usytuowanych jest 38 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych należących do Gminy.

7. Gmina posiada mniejszościowe udziały (mniej niż 50%) w 106 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, natomiast w 5 budynkach posiadała ok. 50 % udziałów, a w 15 posiadała większościowy udział (ponad 50 %).

8. Gmina we wspólnotach mieszkaniowych reprezentowana jest przez osoby upoważnione do podejmowania decyzji i do głosowania w imieniu Gminy nad uchwałami właścicieli lokali na zebraniach właścicieli lokali lub w drodze indywidualnego zbierania głosów.

9. Zakładając kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych należy kontrolować zabezpieczenie interesów Gminy w zarządzaniu budynkami Wspólnot Mieszkaniowych z jej udziałem przez innych zarządców, ze szczególnym zwróceniem uwagi na kontrolę zasad przepływu środków finansowych i jakość usług mieszkaniowych.

§ 16.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

1. W latach objętych programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 17.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Rozmiary środków finansowych, wpływających na poziom utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy, zależą przede wszystkim od:

- 1) standardu i stanu posiadanych zasobów mieszkaniowych;
- 2) proporcji lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w eksploatowanych zasobach;
- 3) przyjętych stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe;

2. Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2021 – 2025 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe.

3. Dodatkowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą stanowić:

- 1) środki z budżetu Gminy;
- 2) środki z budżetu państwa;
- 3) fundusze unijne;
- 4) inne.

4. Prognozowane stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy w latach 2021 – 2025 przedstawia tabela 19.

Tab. 19. Prognozowane stawki czynszu w zasobie mieszkaniowych Gminy w latach 2021 – 2025
(w zł.)

Wyszczególnienie	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Maksymalna stawka czynszu za 1 m ² dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	8,35 6,60 *	8,90 7,03 *	9,40 7,43 *	9,90 7,82 *	10,40 8,32 *
Procentowy udział czynszu z lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w stosunku do 3% wysokości wskaźnika odtworzeniowego**	2,34	2,50	2,64	2,78	2,92
Stawka czynszu dla lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych	2,29	2,44	2,58	2,72	2,86

* średnia stawka czynszu

** wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² pow. użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego, ogłoszony na okres 6 miesięcy od dnia 1 października 2020 r. wynosi 4 273 zł. (Obwieszczenie Wojewody Małopolskiego z dnia 25 września 2020 r. Dz. Urzęd. Woj. Małop. z dnia 29 września 2020 r. poz. 5993).

Prognozowane stawki czynszu służą do obliczeń prognozowanych wpływów z czynszów za lokale mieszkalne.

5. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla woj. małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa, na okres sześciu miesięcy, od dnia 1 października 2020 roku wynosi 4 273 zł i do dalszych obliczeń wartość tą przyjęto jako constans (3% wartości odtworzeniowej : 10,68 zł).

6. Należne i prognozowane wysokości wpływów z czynszu za lokale przedstawia tabela 20.

Tab. 20. Należne i prognozowane wysokości wpływów z czynszu za lokale.

(w zł.)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Należne wpływy z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony	7 668 133	7 860 200	8 250 700	8 623 900	9 004 600
Prognozowane wpływy z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony	7 310 006	7 545 792	7 920 600	8 278 900	8 644 400
Należne wpływy z lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych	168 400	205 700	244 500	285 100	329 700
Prognozowane wpływy z lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych	134 700	168 700	205 400	245 200	290 100
Należne wpływy z lokali użytkowych	3 631 900	3 761 800	3 855 900	3 952 300	4 051 100
Prognozowane wpływy z lokali użytkowych	3 486 600	3 649 000	3 759 500	3 873 200	3 970 100

7. W tabeli 20 przedstawiono należne i prognozowane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w latach 2021 – 2025 z uwzględnieniem podwyżek czynszu oraz zmniejszania się wielkości zasobu lokali będących własnością Gminy. Prognozowane wpływy uwzględniają ponadto procentową ściągalskość czynszu z należnych wpływów z tytułu wynajmu lokali na czas nieoznaczony w wysokości ok. 95 %, najmu socjalnego lokali w wysokości ok. 79% i wynajmu lokali użytkowych w wysokości ok. 96 %.

ROZDZIAŁ VII

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

§ 18.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

1. Wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy winny być pokrywane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Pokrycie z ustalanych stawek czynszu przy uwzględnieniu ściągłości czynszu oscyluje na poziomie 75% wydatków z tytułu utrzymania zasobu. Powstający niedobór środków finansowych uzupełniany jest z wpływów z czynszu za lokale użytkowe.
3. Prognozowana w latach 2021 - 2025 ilość i powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych przedstawiona w tabeli 4 stanowi podstawę obliczenia należnych wpływów i wydatków w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy wykazanych w tabeli 21. W kosztach utrzymania mieszkaniowego zasobu zawierają się koszty jednostki zarządzającej.

Tab. 21. Należne wpływy i wydatki w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy.

(w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
1	Należne wpływy z lokali mieszkalnych	7 836 533	8 085 900	8 495 200	8 909 000	9 334 300
2	Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu * w tym środki z lokali mieszkalnych przeznaczone na remonty i modernizacje	9 951 100	10 032 000	10 458 706	10 814 248	11 222 081
3	Należne wpływy z lokali użytkowych	3 631 852	3 761 848	3 855 894	3 952 291	4 051 098
4	Koszty utrzymania lokali użytkowych	1 509 921	1 785 773	1 874 388	2 027 043	2 141 317
5	S a l d o (1 + 3)-(2+4)	7 364	9 975	18 000	20 000	22 000

* w kosztach eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych zawarte zostały koszty utrzymania jednostki zarządzającej

4. W tabeli 22 przedstawiono prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tab. 22. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

(w zł.)

Lp.	Rodzaj kosztów	Lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy*	7 770 500	7 860 000	8 245 554	8 606 706	9 020 350
2	Koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy* (w PLN/m ²)	6,28	6,40	6,63	6,98	7,37
3	Koszty utrzymania zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy	2 180 600	2 173 000	2 213 152	2 207 542	2 201 731
4	Koszty utrzymania zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy (w PLN/m ²)	1,76	1,77	1,78	1,79	1,80
5	Ogółem (1+3)	9 951 100	10 032 000	10 458 706	10 814 248	11 222 081
6	Ogółem (2+4) (w PLN/m ²)	8,04	8,17	8,41	8,77	9,17
7	% pokrycia czynszami z lokali mieszkalnych	78,8	80,4	81,2	82,4	83,2

* bez kosztów utrzymania jednostki zarządzającej

5. Na koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy składają się:

- 1) amortyzacja,
- 2) energia elektryczna na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku,
- 3) remonty i konserwacja mieszkań i budynków za wyjątkiem części wspólnych we Wspólnotach Mieszkaniowych,
- 4) konserwacje dźwigów osobowych i zbiorczych anten telewizyjnych,
- 5) usługi kominiarskie,
- 6) ubezpieczenia majątkowe,
- 7) pozostałe koszty (dezynfekcje, deratyzacje, regresy ubezpieczeniowe),
- 8) zaliczki na utrzymanie części wspólnych oraz zaliczki na fundusz remontowy – wpłacane do wspólnot mieszkaniowych za udziały gminy.

6. Na koszty utrzymania jednostki zarządzającej składają się:

- 1) materiały biurowe,
- 2) wynagrodzenie pracowników,
- 3) narzuty na wynagrodzenie,
- 4) świadczenia pracownicze,
- 5) podatki,
- 6) usługi pocztowo-komunikacyjne,
- 7) usługi bankowe.

§ 19.

Wydatki inwestycyjne

1. MZB w latach 2021 – 2025 planuje w dalszym ciągu prowadzić działania zmierzające do ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza, będących wynikiem spalania węgla poprzez zmianę systemu ogrzewania lokali piecami węglowymi na ogrzewanie systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Tarnowie, jak również ogrzewanie gazowe – etażowe.

Zmiana systemu ogrzewania realizowana będzie:

- poprzez podłączenie do sieci MPEC

w roku 2021 – ulice: Wekslarska 3, 5, 7 i Zakątna 11

w roku 2022 – ulica: Wałowa 37 i 47

w roku 2023 – ulice: Bernardyńska 8 i Rynek 9

w roku 2024 – ulice: Brama Pilznieńska 3 i 5, Lwowska 3 i 9, Żydowska 18 i Krakowska 16;

- poprzez montaż centralnego ogrzewania gazowego – etażowego

w roku 2021 – ulica Wekslarska 11

Inwestycja obejmie łącznie 135 lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Na rok 2021 planowana jest częściowa termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Nowy Świat 13 (ściany zewnętrzne szczytowe i ściana od strony podwórza).

3. MZB przygotowuje inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego z lokalami pełnostandardowymi przy ul. Krzyskiej w Tarnowie. W nowym budynku zaplanowano 62 mieszkania o łącznej powierzchni 2.145 m² z przeznaczeniem m.in. dla osób niepełnosprawnych. Lokale wejdą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa. Termin rozpoczęcia budowy planowany jest na 2021 r., natomiast zakończenie inwestycji i proces zasiedlania budynku planowane jest na 2023 rok. Lokale będą zasiedlane przede wszystkim celem realizacji list osób uprawnionych do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony z zasobów Miasta oraz osób, które uzyskały uprawnienie w trybie szczególnym z tytułu swojej niepełnosprawności lub osób się z nimi ubiegających.

4. MZB zamierza również przeprowadzić gruntowny remont budynku przy ul. Brama Pilznieńska nr 3 i 5. Zakres prac obejmie roboty konstrukcyjno-budowlano-instalacyjne, podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC oraz wydzielenie z istniejących powierzchni lokali mieszkalnych o powierzchni od 30 do 60 m².

Lokale użytkowe usytuowane na parterze budynków pozostaną bez zmian. Termin rozpoczęcia prac planowany jest na rok 2025.

5. Wszystkie wymienione powyżej inwestycje zostaną sfinansowane ze środków MZB, nie będą obciążać budżetu Gminy.

ROZDZIAŁ VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 20.

Opis działań

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą podejmowane następujące czynności:

- 1) dalsze działania w celu likwidacji barier architektonicznych w budynkach mieszkalnych należących do Gminy, w których istnieje taka możliwość, a które ze względu na rozwiązania techniczne, konstrukcyjne lub warunki użytkowania uniemożliwiają lub utrudniają swobodę ruchu osobom z niepełnosprawnościami. Przy realizacji powyższego zadania Gmina planuje również korzystać z finansowego wsparcia przewidzianego w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych w celu ograniczenia własności Gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- 3) sprzedaż ułamkowych udziałów we własności jakie Gmina posiada w budynkach będących współwłasnością jej i osób fizycznych w przypadku niemożliwości wyodrębnienia własności lokali;
- 4) zwiększenie rotacyjności lokali mieszkalnych poprzez okresową weryfikację spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu;
- 5) zwiększenie liczby pustostanów do zagospodarowania poprzez systematyczną weryfikację wolnych lokali znajdujących się w zasobie;
- 6) kontynuacja zamian lokali pomiędzy najemcami, jak i zamian z puli wolnych lokali wchodzących w skład zasobu Miasta w przypadkach przewidzianych w uchwale Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) kontynuacja wynajmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;
- 8) przeznaczanie do najmu socjalnego odzyskanych lokali o niskim standardzie;
- 9) stopniowe dostosowywanie zasobu do potrzeb mniej licznych gospodarstw domowych;
- 10) działania ukierunkowane na odzyskiwanie lokali do zasobu, w przypadku zajmowania ich przez osoby nieuprawnione;
- 11) współpraca Gminy ze spółdzielniami mieszkaniowymi w zakresie weryfikacji chętnych do zamiany lokali mieszkalnych;
- 12) urealnianie stawek czynszu, co zapobiegnie dalszej dewastacji zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez skierowanie większych środków finansowych na modernizację i remonty substancji mieszkaniowej;
- 13) kontynuacja przez MZB polityki windykacji należności od najemców lokali

- i wzmoczenie działań prewencyjnych celem zapobiegania powstawaniu zadłużenia;
- 14) ciągłe dążenie do poprawy jakości substancji mieszkaniowej oraz otoczenia budynków, w tym estetyki, dostępu do zieleni i miejsc rekreacji, co bezpośrednio przełoży się na poprawę jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Gminy;
 - 15) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wspieranie działań remontowych we wspólnotach mieszkaniowych;
 - 16) poprawa bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców oraz ochrona środowiska poprzez wprowadzenie korzystniejszego systemu ogrzewania w wyniku realizacji inwestycji zaplanowanych przez MZB;
 - 17) podjęcie działań w celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy służącemu zaspokojeniu potrzeb osób o niskich dochodach, w tym zagrożonych wykluczeniem społecznym, poprzez tworzenie lub modernizację lokali mieszkalnych lub udział Gminy w przedsięwzięciu innego inwestora, polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem, których część mogłaby wejść w skład zasobu mieszkaniowego Gminy m.in. w ramach rozwiązań w zakresie budownictwa efektywnego energetycznie i procesowo;
 - 18) nawiązanie przez Gminę współpracy z inwestorami w ramach rządowego pakietu mieszkaniowego, jakiego częścią jest program „Lokal za Grunt”. Lokale uzyskane w ten sposób mogłyby wejść w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i być przeznaczone na realizację zadań wynikających z obowiązków Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
 - 19) nawiązanie przez Gminę współpracy z inwestorami zewnętrznymi, z którymi Miasto mogłoby zawrzeć umowę na realizację budowy mieszkań w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania tzw. Mieszkania na Start.

Powyższy program został opracowany w oparciu o dane przekazane przez Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie, Wydział Geodezji i Nieruchomości Urzędu Miasta Tarnowa oraz materiały Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Tarnowa.

Oceny zasobu dokonano według stanu na dzień 31.12.2020 r.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XLIX/441/2021
Data dokumentu	2021-05-27
Organ wydający	Rada Miejska w Tarnowie
Przedmiot regulacji	w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021 - 2025
Identyfikator dokumentu	AADF5967-8733-4D77-B604-CE48FC317F28

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1000932002
Numer seryjny	3CD4A5F25ED898BBF9CB39C5861A187D
Osoba podpisująca	Jakub Kwaśny
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	02.06.2021 09:57:41
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL