

**Załącznik do Uchwały Nr XXIII/362/08  
Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 28 października 2008 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY MIASTA DĘBICA NA LATA  
2008 – 2012**

# Wstęp

Zgodnie z zapisami ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego”, /Dz.U. Nr 71 z 2001 r. poz.733 /, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem gminy jest także uchwalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Nałożone zadania gmina wykonuje, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy i w inny sposób. Działania podejmowane przez gminę miasto Dębica adresowane są pośrednio lub bezpośrednio do zróżnicowanych pod względem dochodów mieszkańców naszego miasta.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom dobrze i średnio sytuowanym mieszkańców gminy miasta Dębicy posiadającym możliwość budowy lub kupna domu albo lokalu mieszkalnego polityka mieszkaniowa realizowana jest poprzez przyjęte i uchwalone przez Radę Miasta – Studium Kierunków Rozwoju Przestrzennego miasta Dębicy, Miejskowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego, Strategię rozwoju oraz plan rewitalizacji miasta Dębicy.

W ramach tej polityki rezerwowane i przygotowywane są tereny pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, pozyskiwane są tereny do zasobu gminy, udostępniane są tereny na sprzedaż lub wieczyste użytkowanie z przeznaczeniem dla celów inwestycyjnych.

Budowana jest nowa oraz remontowana już istniejąca infrastruktura techniczna. Prace prowadzone są etapowo w miarę zabezpieczonych środków w budżecie miasta, wspierane są także inicjatywy społeczne w zakresie dozbrajania terenów budowlanych.

Szczególny rodzaj pomocy adresowany jest do najuboższych mieszkańców naszego miasta. Korzystają oni z pomocy gminy poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych, a bezpośrednio zabezpieczenie mieszkań dla osób potrzebujących i oczekujących na mieszkanie realizowane jest w oparciu o zasób mieszkaniowy gminy.

Analiza tego zasobu, możliwość jego przekształceń, rozwoju i gospodarowania nim na lata 2008-2012, będąca „Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Dębicy na lata 2008-2012” jest przedmiotem opracowania którego prawną podstawę stanowi ustawa „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005r. Nr.31 poz. 266 z p. zm.)

Opracowany plan obejmuje w szczególności:

- prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
- sposób i zasady zarządzania
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji
- zasady polityki czynszowej

ANALIZA DEMOGRAFICZNA I ZASOBU MIESZKANIOWEGO W GMINIE MIASTA DĘBICA Z UWZGLĘDNIENIEM GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2004-2007								
Lata	Ludność	Ruch naturalny ludności (ogółem)	Migracja ludności	Zasoby mieszkaniowe zamieszkałe	Liczba osób w jednym mieszkaniu-wartość średnia	Zasób mieszkaniowy gminy	Liczba sprzedanych mieszkań z zasobu gminnego	Mieszkania oddane do użytkowania w zasobie gminnym
2004	48060	161	-221	2012	2,7	988	27	72
2005	47825	138	-257	2012	2,7	961	4	82
2006	47611	180	-240	2025	2,5	970	23	35
2007	47384	176	-248	1999	2,6	923	21	27

Zmiany demograficzne w zasobach mieszkaniowych Miasta Gminy Dębica

Tabela 1.

Jak wynika z analizy powyższej tabeli w latach 2004 – 2007 w mieście Dębicy zmniejszyła się liczba ludności, na co wpływ miały ujemny przyrost naturalny a także ujemna migracja ludności . W wyniku sprzedaży stale zmniejsza się gminny zasób mieszkaniowy. W nieuwzględnionym w tabeli roku 2008 w ramach uchwalonej bonifikaty przez Radę Miasta z wykupu mieszkania skorzysta kilkaset osób co w sposób zasadniczy wpłynie na wielkość zasobu gminnego.

**Tabela 2. WYKAZ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ ADM Sp. z o.o. w Dębicy**

**Uwaga! Obcy zarząd**

Lp.	Wspólnota	Numery działek	Ilość lok.	Pow. (m <sup>2</sup> )	Udział	Udział.	Ilość lok.		Pow.	lok. Użytkowe	
		gruntowych	mieszk.	ogółem	gminy	wł.	kom.	wł.	kom.	ilość	pow.
1.	Poddęby 1	978/3	20	1 234,15	29,89%	70,11%	6	14	368,87		
2.	Poddęby 3	978/7	50	2 848,30	22,14%	77,86%	11	39	630,68		
3.	Łysogórska 10	bl 2717,2716	40	1 507,19	34,68%	65,32%	14	26	522,65		
4.	Rzeszowska 20	1164/3, 1164/4, 1164/5	18	976,70	35,15%	64,85%	8	10	343,32		
5.	Rzeszowska 26	bl 1162/1,1162/2	12	601,86	31,16%	68,84%	5	7	187,54	1	72,68
6.	Krakowska 4	bl 617,594/17	36	1 561,30	3,03%	96,97%	1	35	47,29		
7.	Krakowska 5	bl 618,594/10	36	1 561,32	0,00%	100,00%	0	36	0,00		
8.	Krakowska 13	bl 608,594/6	48	2 221,44	6,01%	93,99%	4	44	133,56		
9.	Krakowska 14	bl 657,594/8	60	2 328,70	16,47%	83,53%	10	50	383,55		
10.	Krakowska 15	bl 607/1,622, garaże 607/2	60	2 363,90	8,78%	91,22%	6	54	207,65		
11.	Krakowska 18	bl 619,620	60	2 243,26	20,78%	79,22%	15	45	466,08		
12.	Mościckiego 19	224/17	6	269,61	50,07%	49,93%	3	3	135,00		
13.	Mościckiego 21	224/18	12	522,24	91,29%	8,71%	11	1	476,73		
14.	Mościckiego 46	745	6	343,95	72,99%	27,01%	5	1	251,05	1	36,72
15.	Matejki 1	2478	18	753,42	50,68%	49,32%	9	9	381,86		
16.	Matejki 2	2454/7	22	986,13	53,70%	46,30%	12	10	529,60		
17.	Matejki 3	2473	22	983,60	74,90%	25,10%	16	6	736,70		
18.	Matejki 4	2479	11	457,66	69,07%	30,93%	8	3	316,10		
19.	Matejki 5	bl 2477,2454/9	11	528,80	0,00%	100,00%	0	11	0,00		
20.	Matejki 6	2476	37	2 050,72	50,06%	49,94%	25	12	1 026,58	4	341,15
21.	Matejki 7	2474	16	876,71	31,53%	68,47%	7	9	276,44	2	205,38
22.	Matejki 8	2470	18	805,05	47,34%	52,66%	9	9	381,12		
23.	Matejki 8a	2471	12	585,07	54,30%	45,70%	6	6	317,70		
24.	Matejki 9	2472	12	582,98	35,58%	64,42%	4	8	207,40		
25.	Matejki 10	2469	18	820,50	58,52%	41,48%	10	8	480,18		
26.	Matejki 11	2467	18	821,61	60,61%	39,39%	11	7	497,94		

Progniza wielkości oraz stanu technicznego budynków w zasobach Miasta  
Gminy Dębica

27.	Matejki 12	2466	19	879,50	57,87%	42,13%	11	8	508,94		
28.	Matejki 13	2458	27	1 133,04	41,10%	58,90%	11	16	465,70		
29.	Matejki 14	bl 2457,2454/29	24	1 131,36	31,89%	68,11%	8	16	360,80		
30.	Matejki 15	2464	17	771,53	74,56%	25,44%	13	4	575,28		
31.	Matejki 16	2465	18	800,40	76,91%	23,09%	14	4	615,60		
32.	Matejki 17	2463	18	833,28	68,89%	31,11%	13	5	574,04		
33.	Matejki 18	2462	18	816,99	80,75%	19,25%	14	4	659,76		
34.	Matejki 20	2460	27	1 136,62	78,08%	21,92%	21	6	887,50		
35.	Matejki 21	2459	27	1 149,97	73,73%	26,27%	20	7	847,86		
36.	Strumskiego 4	402	51	2 272,10	16,76%	83,24%	10	41	380,74		
37.	Strumskiego 6	401	51	2 235,98	24,14%	75,86%	13	38	539,81		
38.	Strumskiego 8	400	50	2 317,07	22,95%	77,05%	12	38	531,86		
39.	Strumskiego 10	399	50	2 342,10	17,50%	82,50%	9	41	409,85		
40.	Głowackiego 25	285/7	21	1 055,30	12,54%	87,46%	4	17	132,30		
41.	Sobieskiego 2	bl 1473/1,1473/2	46	2 081,85	27,98%	72,02%	13	33	582,47		
42.	Sobieskiego 4	1502	46	1 910,60	54,22%	45,78%	24	22	1 035,90		
43.	Sobieskiego 6	bl 1505,1507/7	45	1 908,38	42,74%	57,26%	19	26	815,57		
44.	Sobieskiego 8	1501	45	1 897,05	47,19%	52,81%	22	23	895,25		
45.	Sobieskiego 10	1500	45	1 890,61	45,12%	54,88%	22	23	853,09		
46.	Sobieskiego 12	bl 1506/1,do bud 1506/2,1507/5	20	892,43	25,74%	74,26%	6	14	229,70	1	39,52
47.	Sobieskiego 13	bl 1433,1434	64	2 424,03	48,75%	51,25%	31	33	1 181,67		
48.	Robotnicza 8	892/1	50	2 668,15	1,72%	98,28%	1	49	45,81		
49.	Robotnicza 10	892/2	50	2 668,15	8,36%	91,64%	5	45	223,12		
50.	Batorego 10	1503	45	1 887,67	46,46%	53,54%	22	23	876,93		
51.	Batorego 14	1504	26	1 495,39	41,71%	58,29%	12	14	623,70	4	168,81
52.	Konarskiego 4	bl 488/2,488/4	30	1 207,02	15,76%	84,24%	5	25	190,24		
53.	Strażacka 10	1399/2, 1399/6	72	2 948,00	32,60%	67,40%	26	46	961,18	2	108,44
54.	Targowa 4	bl 1444/1,za1444/3,przed1443	48	1 753,34	45,15%	54,85%	23	25	791,65		
55.	Rynek 15	379	2	220,91	0,00%	100,00%	0	2		1	69,65

56.	Rynek 16	379/2		170,45	0,00%	100,00%	0			2	106,96
57.	Rynek 40	1458		120,82	0,00%	100,00%	0			1	64,52
58.	Kolejowa 6	438	4	291,14	13,69%	86,31%	1	3	39,87		
		<b>ŁĄCZNIE:</b>	<b>1735</b>	<b>78 147,40</b>	<b>33,45%</b>	<b>66,55%</b>	<b>621</b>	<b>1114</b>	<b>26 141,78</b>	<b>19</b>	<b>1213,83</b>

**WYKAZ LOKALI KOMUNALNYCH W BUDYNKACH BĘDĄCYCH W OBCYM ZARZĄDZIE**

1.	Wielopolska 25c						1		36,85		
2.	Kościuszki 40						22		790,95		
3.	Kolejowa 35						2		104,1		
4.	Konarskiego 25						2		126,73		
5.	Konarskiego 29						1		67,87		
6.	Łysogórska 12						3		97,16		
7.	Kochanowski 5						1		39,30		
8.	Robotnicza 4						4		154,20		
9.	Świętosława 3						3		250,84		
10.	Świętosława 5						7		372,24		
11.	Krakowska 2		23	924,55			1	22	23,63		
12.	Krakowska 3		23	938,16			7	16	183,16		
							<b>ŁĄCZNIE:</b>	<b>54</b>	<b>2247,03</b>		

Uwaga! Poz. 11 i 12 - zarząd przejęty od KZB przez osoby fizyczne

**Tabela 3. WYKAZ BUDYNKÓW BĘDĄCYCH W 100% W POSIADANIU  
GMINY MIASTA DĘBICA (w zarządzie ADM Sp.z o.o.**

Lp.	Adres	Uwagi	Powierzchnia	Ilość lok.	lok. Użytkowe	
			(m <sup>2</sup> )	mieszk.	ilość	pow.
1.	Poddęby 6	Do rozbiórki	290,32	7		
2.	Rzeszowska 15				2	399,70
3.	Rzeszowska 18				8	397,16
4.	Rzeszowska 24		264,07	7	1	66,64
5.	Rzeszowska 25				1	8,00
6.	Rzeszowska 27		111,73	3	2	121,00
7.	Rzeszowska 46		1 037,80	27	4	402,27
8.	Mościckiego 9	Budynek socjalny	130,40	4		
9.	Mościckiego 9a	Budynek socjalny	790,90	32		
10.	Mościckiego 11	Budynek socjalny	130,40	4		
11.	Mościckiego 38		141,65	2		
12.	Mościckiego 40		463,19	7		
13.	Głowackiego 18	Budynek socjalny	486,18	12		
14.	Wielopolska 2				7	270,02
15.	Wielopolska 4		152,99	5	2	32,48
16.	Wielopolska 14	Do rozbiórki	87,89	3		
17.	Wielopolska 16	Do rozbiórki	123,75	4		
18.	Wielopolska 19	Do rozbiórki	90,50	2		
19.	Wielopolska 21	Budynek socjalny	151,41	4		
20.	Kraszewskiego 18		62,75	1		
21.	Żeromskiego 1	Budynek socjalny	49,12	1		
22.	Żuławskiego 5		82,44	2		
23.	Żuławskiego 6		71,07	1		
24.	Żuławskiego 8				3	396,08
25.	Kościuszki 1		45,46	1	4	177,78
26.	A. Cwena 4		72,93	1		
27.	Rynek 43		48,21	1	1	47,99
28.	Krasickiego 1		490,60	22	1	280,43
29.	Piekarska 9		103,75	2	1	232,46
30.	Cmentarna 2		134,25	4		
31.	Reymonta 1		411,96	16		
32.	Krakowska 4 apt.				3	382,86
33.	Kosciuszki 24	garaż			1	16,50
	<b>Łącznie :</b>		<b>6 025,72</b>	<b>175</b>	<b>41</b>	<b>3 231,37</b>
	<b>w tym pow.i ilość lok. socjalnych</b>		<b>1 738,41</b>	<b>57</b>		
	<b>pow. i ilość lokali komunalnych</b>		<b>4 287,31</b>	<b>118</b>		



# **ANALIZA STANU ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA GMINY DĘBICA**

## **Ogólna charakterystyka największych osiedli.**

Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego zamieszczono w tabelach nr 2 i nr 3 dołączonych do niniejszego opracowania.

Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy jest w większości przypadków niezadowolający. Potwierdzają to protokoły z przeglądów budynków i zalecenia pokontrolne inspektora budowlanego dokonującego przeglądów. W oparciu o protokoły i zalecenia opracowywany jest plan remontów na dany rok i podejmowane odpowiednie uchwały wspólnot. Realizacja programu remontowego jest uzależniona od posiadania środków finansowych. Niektóre prace remontowe winne być wykonane w trybie natychmiastowym. Niestety fundusze remontowe tworzone przez wspólnoty mieszkaniowe są niewystarczające na pokrycie kosztów remontów i w związku z tym wykonanie szeregu koniecznych robót odwleka się w czasie, co powoduje pogarszanie stanu technicznego budynków. Uzyskanie środków jest możliwe w szczególności poprzez:

- a) wprowadzenie polityki czynszowej uwzględniającej racjonalny lecz systematyczny wzrost opłat czynszowych uwzględniający coroczny wskaźnik inflacji
- b) udział Gminy Miasta Dębica w kosztach utrzymania części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych na takich samych zasadach, jakie obowiązują wobec indywidualnych właścicieli mieszkań
- c) poszukiwanie innych, zewnętrznych źródeł finansowania

Osiedle Matejki – 21 budynków wybudowanych w latach 1950-1954 zabudowa w większości trzykondygnacyjna. Osiem budynków po przeprowadzonych remontach. w części budynków

Możliwość wykonania nadbudów dzięki czemu można uzyskać nowe mieszkania przy relatywnie niskich nakładach (koszt nadbudowy – max. 70% wartości 1 m<sup>2</sup> tradycyjnej budowy). Wraz z wykupami mieszkań powstały na wszystkich budynkach wspólnoty. Wszelkie decyzje podejmowane są w formie uchwał przez większość właścicieli. Stąd też niektóre działania ADM jako zarządcy wspólnoty a zarazem

mieszkań komunalnych zdeterminowane są przez podejmowane -większością zwykłą- uchwały.

Budynki przy ul: Sobieskiego, Batorego, Targowa, Strażacka- 11 budynków wybudowanych w latach 1956 -1965. Budynki o bardzo dobrej lokalizacji, praktycznie w centrum miasta. Budynki wymagają modernizacji głównie docieplenia, napraw dachu. Budynki posiadają własną instalację CO ale jest ona zasilana z kotłowni gazowych. Stąd też bardzo wysokie indywidualne koszty utrzymania poszczególnych lokali zamieszkałych w dużej części przez osoby w podeszłym wieku, niejednokrotnie mieszkające samotnie.

Osiedla Krakowska i Strumskiego- wybudowane na początku lat sześćdziesiątych. Osiedle Krakowska budynki na przestrzeni lat remontowane. Biorąc pod uwagę wiek w niezłym stanie technicznym.

Lokale socjalne na ulicy Mościckiego – 57 lokali usytuowanych w trzech budynkach połączonych z sobą. Stan techniczny nienajlepszy. Głównie z powodu niewłaściwej eksploatacji przez samych najemców.

W roku 2008 pierwszy raz od 10 lat oddano do użytku 12 nowych lokali socjalnych w dwóch budynkach 11A i 11B przy ulicy Mościckiego.

Tabela 4

## WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WEDŁUG OKRESU BUDOWY I STANU TECHNICZNEGO

L.p.	Przedział wiekowy budynków	Rok założenia	Ściany ogniotrwałe	Stropy		Rodzaje pokrycia				Schody			Fundamenty		Instalacje				Docieplenie	Remont kapitalny	Uwagi
				ogniotrwałe	drewniane	papa	blacha	dachówka	eternit	żel-bet	drewno	brak	muruwane	betonowe	CO	wod-kan	gaz	elektryczna			
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	<b>Do 1939</b>																				
1	Rzeszowska 18		+		+		+			+				+	+	+	+	+			
2	Rzeszowska 24	1910	+	+		+				+				+	+	+	+	+		1978	
3	Rzeszowska 25		+		+	+						+	+					+			
4	Rzeszowska 27		+		+	+						+	+					+			
5	Podębny 6	1891	+		+			+				+	+					+			
6	Rynek 16	1905	+		+		+			+				+				+	+	+	
7	Rynek 40	1925	+		+			+		+			+		+	+	+	+			
8	Rynek 43	1910	+		+		+			+			+					+		+	
9	Wielopolska 2	1900	+		+			+		+			+					+		+	
10	Wielopolska 4	1900	+		+			+		+			+		+	+	+	+			
11	Wielopolska 14	1892	nakaz rozbiórki																		
12	Wielopolska 16	1892	nakaz rozbiórki																		
13	Wielopolska 19	1905	nakaz rozbiórki																		
14	Wielopolska 21		+		+		+					+	+					+		+	2003
15	Kraszewskiego 18	1892	-		+				+			+	+					+	+	+	
16	Cwena 4	1910	-		+			+				+	+					+		+	
17	Kościuszki 1	1937	+		+		+					+	+					+		+	
18	Żeromskiego 1	1937	-		+			+				+	+			woda		+			

19	Żuławskiego 6	1910	+		+		+					+	+			+		+				
20	Kolejowa 6	1937	+		+		+			+				+		+	+	+				
21	Głowackiego 18	1910	+		+		+			+				+		+		+				
22	Cmentarna 2		+		+		+			+				+		woda		+				
23	Krakowska 4 Apt.		+	+				+		+				+		+	+	+				
	<b>Do 1950</b>																					
1	Mościckiego 9	1950	+		+		+			+				+		+		+				
2	Mościckiego 11	1950	+		+		+			+				+		+		+				
3	Mościckiego 19	1950	+	+			+			+				+		+	+	+				60 lata
4	Mościckiego 21	1950	+	+			+			+				+		+	+	+				60 lata
5	Żuławskiego 5	1950	+	+			+			+				+		+		+				
6	Matejki 1	1950	+	+			+			+				+	+	+	+	+				1992
7	Matejki 2	1950	+	+			+			+				+	+	+	+	+	+	+		1996
8	Matejki 4	1950	+	+			+			+				+	+	+	+	+	+	+		1994
9	Matejki 5	1950	+	+			+			+				+	+	+	+	+	+	+		1997
10	Piekarska 9	1941	+		+			+		+				+		+	+	+				
	<b>Do 1960</b>																					
1	Batorego 10	1956	+							+				+	+	+	+	+				
2	Batorego 14	1956	+				+			+				+	+	+	+	+				
3	Sobieskiego 2	1957	+				+			+				+	+	+	+	+				
4	Sobieskiego 4	1957	+				+			+				+	+	+	+	+				
5	Sobieskiego 8	1957	+				+			+				+	+	+	+	+				
6	Sobieskiego 13	1958	+				+			+				+	+	+	+	+				
7	Targowa 4	1957	+				+			+				+	+	+	+	+				1991
8	Matejki 3	1951	+				+			+				+	+	+	+	+	+	+		1998
9	Matejki 6	1953	+					+		+				+	+	+	+	+				
10	Matejki 7	1953	+				+			+				+	+	+	+	+				1978

11	Matejki 8	1952	+					+		+				+	+	+	+	+			
12	Matejki 8a	1952	+	+			+			+				+	+	+	+	+	+	+	1998
13	Matejki 9	1952	+	+			+			+				+	+	+	+	+	+	+	2000
14	Matejki 10	1953	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
15	Matejki 11	1953	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
16	Matejki 12	1955	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
17	Matejki 13	1954	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
18	Matejki 14	1954	+	+			+			+				+	+	+	+	+	+	+	2000
19	Matejki 15	1952	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
20	Matejki 16	1952	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
21	Matejki 17	1953	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
22	Matejki 18	1954	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
23	Matejki 20	1954	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
24	Matejki 21	1954	+	+			+			+				+	+	+	+	+			
25	Strumskiego 8	1959	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
26	Strumskiego 10	1959	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
27	Głowackiego 25	1960	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
28	Mościckiego 38	1953	+	+		+				+				+		+	+	+			
29	Mościckiego 40	1953	+	+		+				+				+		+	+	+			
30	Mościckiego 46	1953	+	+		+				+				+		+	+	+			
31	Rzeszowska 15		+		+	+				+				+	+	+	+	+			
32	Krasickiego 1		+	+			+			+				+	+	+		+	+	+	2004
	<b>Do 1970</b>																				
1	Sobieskiego 6	1963	+	+		+				+				+	+	+	+	+			CCW
2	Sobieskiego 10	1964	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
3	Sobieskiego 12	1964	+	+		+				+				+	+	+	+	+			CCW
4	Rzeszowska 20	1965	+	+		+				+				+	+	+	+	+			

5	Rzeszowska 26	1965	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
6	Rzeszowska 46	1964	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
7	Strażacka 10	1965	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
8	Krakowska 18	1970	+	+		+				+				+	+	+	+	+	śc.szcz		
9	Strumskiego 4	1961	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
10	Strumskiego 6	1961	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
11	Łysogórska 10	1966	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
12	Krakowska 4	1963	+	+		+				+				+	+	+	+	+	śc.szcz		
13	Krakowska 5	1963	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
14	Krakowska 13	1965	+	+		+				+				+	+	+	+	+	śc.szcz		
15	Krakowska 14	1966	+	+		+				+				+	+	+	+	+	do oc. szcz.		
16	Krakowska 15	1965	+	+		+				+				+	+	+	+	+	do oc. cał.		
	<b>Do 1980</b>																				
1	Konarskiego 4	1972	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
2	Reymonta 1	1974	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
3	Robotnicza 10	1980	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
	<b>Do 1990</b>																				
1	Poddęby 1	1989	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
2	Poddęby 3	1989	+	+		+				+				+	+	+	+	+			
3	Robotnicza 8	1984	+	+		+				+				+	+	+	+	+	śc.szcz		
	<b>Do 2000</b>																				
1	Mościckiego 9a	1998	+	+			+			+				+		+	+	+	+		
	<b>Rok 2008</b>																				
1	Mościckiego 11A	2008																			
2	Mościckiego 11B	2008																			

Tabela 5.

Przewidywany plan sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów Miasta Gminy Dębica

Lp	Rok	Ilość lokali	Wartość wyrażona w m <sup>2</sup>
1	2008	300	10 500
2	2009	20	700
3	2010	15	525
4	2011	10	350
5	2012	10	350

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dębica**

Zarządcą gminnych zasobów mieszkaniowych w Gminie Miasta Dębica jest Administracja Domów Mieszkalnych Spółka z o.o. w Dębicy. Przedmiotem działalności ADM Sp. z o.o. jest m.in. wykonywanie zadań Gminy o charakterze użyteczności publicznej w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności:

- 1) zarząd i administrowanie lokalami, mieszkaniowymi i użytkowymi będącymi w posiadaniu Gminy Miasta Dębica
- 2) utrzymywanie należytego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia tj. urządzeń i instalacji przeznaczonych do wspólnego użytkowania
- 3) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych
- 4) zawieranie umów na dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody, usuwania nieczystości i wykonywanie usług kominiarskich
- 5) pobieranie czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu nieruchomości gminnych, będących w administrowaniu Spółki
- 6) prowadzenie ewidencji zasobów lokalowych Gminy
- 7) prowadzenie ewidencji najemców i osób uprawnionych do zamieszkiwania wspólnie z najemcami
- 8) prowadzenie pełnego rozliczenia finansowego lokali po stronie kosztów, przychodów oraz związanych z tym rozrachunków
- 9) współpraca z samorządami mieszkańców i wspólnotami mieszkaniowymi
- 10) reprezentowanie Gminy Miasta Dębica we wspólnotach mieszkaniowych
- 11) świadczenie innych usług w zakresie gospodarki komunalnej

12) inicjowanie i prowadzenie nowych inwestycji służących pozyskaniu lokali mieszkalnych i użytkowych

Aktualnie ADM Sp. z o.o. zatrudnia 17 osób i zarządza budynkami stanowiącymi własność Gminy Miasta Dębicy na podstawie umowy zawartej 21 listopada 2006 r. pomiędzy Gminą Miasta Dębica a ADM Sp. z o.o. Od stycznia 2008 r. spółka posiada dwóch konserwatorów świadczących usługi drobnych napraw oraz pełniących całodobowe dyżury techniczne.

## **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Gospodarka mieszkaniowa w Gminie miasto Dębica finansowana jest:

- ze środków uzyskiwanych wewnątrz gospodarki mieszkaniowej (wpływy z czynszów najmu mieszkań i lokali użytkowych)
- ze środków własnych gminy
- ze środków z budżetu państwa – za pośrednictwem wojewody- w formie dotacji celowych do sfinansowania części dodatków mieszkaniowych, na sfinansowanie infrastruktury mieszkaniowej
- z innych źródeł i środków



## Plan inwestycji i remontów

### 2008

- Przygotowanie dokumentacji do rozpoczęcia prac nadbudowy na budynkach przy osiedlu Matejki (zgody wspólnot, projekt, pozwolenie na budowę, wyłonienie wykonawcy).
- Przygotowanie koncepcji zagospodarowania, projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę budynku zakupionego od firmy Resbud przy ul. Kwiatkowskiego.
- 12 mieszkań socjalnych przy ul. Mościckiego – inwestycja zakończona i oddana do użytku.

### 2009

- Rozpoczęcie inwestycji nadbudów przy osiedlu Matejki. Stosownie do podjętych uchwał wspólnot. Wykonanie inwestycji na dwóch budynkach. Przewidywany koszt nadbudowy na jednym budynku ok 950.000 zł
- Rozpoczęcie prac adaptacyjnych na budynku przy ul. Kwiatkowskiego (Resbud).
- Przygotowanie dokumentacji do wybudowania 12 kolejnych lokali socjalnych (według potrzeb).
- Opracowanie koncepcji nadbudowy i remontu bloku przy ul. Reymonta.
- Rozpoczęcie w roku partnerstwa z innym podmiotem budowy nowego budynku mieszkalnego w części z mieszkaniami komunalnymi (koszt przy 35 mieszkaniach ok 3.500.000 zł).
- Remont dachu budynku przy ul. Wielopolskiej 2

### 2010

- Budowa 12 nowych lokali socjalnych przy założeniu, że m<sup>2</sup> budowy ok. 1.700 zł (założenie przyjęte o poziom kosztów z 2008 r.)
- Przebudowa budynku przy Reymonta 1, koszt około dwa miliony
- Kontynuacja nadbudów na osiedlu Matejki
- Oddanie do użytku budynku (Resbudu) ul. Kwiatkowskiego.

### 2011

- Opracowanie koncepcji i uzyskanie pozwoleń na budowę kolejnego budynku mieszkalnego ok. 35 mieszkań (koszt ok. 4.000.000 zł, rozważana lokalizacja np. po uregulowaniu stanu prawnego terenu przy stacji PKP, obecnie blok socjalny Głowackiego 18).
- Przygotowanie dokumentacji i uzyskanie pozwoleń na budowę kolejnych lokali socjalnych (ilość według potrzeb).
- Kontynuacja nadbudów na osiedlu Matejki.

## 2012

- Budowa zgodnie z przygotowaną dokumentacją budynku mieszkalnego (ok 35 mieszkań).
- Kontynuacja nadbudów

Wszystkie działania inwestycyjne wymagają uchwał wspólnot mieszkaniowych w sprawie nadbudów, uchwał Rady Miasta w sprawie inwestycji i zapewnienie środków w budżecie miasta w kolejnych latach. Bez zapewnienia odpowiednich środków w budżecie, poszczególne zamierzenia inwestycyjne nie będą realizowane.

Plany remontów budynków będących w wykazie wspólnot mieszkaniowych, będą corocznie opracowywane na podstawie przeglądów i podjętych uchwał przez wspólnoty.

### Zasady polityki czynszowej

Podstawową zasadą polityki czynszowej winno być założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych; inaczej mówiąc, czynsze powinny być na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów tych zasobów. Niemal ideałem byłoby gdyby maksymalna stawka czynszu osiągnęła poziom 3% obowiązującego w danym okresie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (aktualnie 2 444 zł/m<sup>2</sup>rok – zgodnie z Zarządzeniem Wojewody Podkarpackiego Nr 184 z dnia 27 września 2007r.) czyli stawka ta winna wynosić 6,11 zł/m<sup>2</sup>m-c. Wprowadzenie takiej stawki czynszu oznaczałoby wzrost stawek zróżnicowanych obecnie obowiązujących o 107,82 %. Na tak drastyczną, jednorazową podwyżkę nie pozwalają jednak przepisy ustawy o.p.l., a także możliwości finansowe najemców lokali mieszkalnych.

Bazując na potrzebach remontowych zasobów mieszkaniowych w 2007r., opisanych w planach remontowych – z zastrzeżeniem przepisów ustawy o.p.l. – roczny przypis czynszu winien wynosić ok. 1 260 000 zł., co oznacza, że średnia miesięczna stawka czynszu winna wzrosnąć z 2,30 zł/m<sup>2</sup>m-c do ok. 2,80 zł/m<sup>2</sup>m-c. Jest to wzrost stawki dotychczasowej o 26%.

Relacje pomiędzy stawkami czynszu, przypisem przychodów i wysokością wskaźnika przeliczeniowego w latach 1995 – 2007 obrazuje dołączona tabela nr 6.

Stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasta Dębica nie uległy zmianie od 2001r. do dnia dzisiejszego. Jednocześnie w tym okresie wzrosły ceny materiałów

budowlanych, wzrost wskaźnik cen towarów i usług. Następowala systematyczna wyprzedaż mieszkań komunalnych przy niepodejmowaniu inicjatywy w zakresie budowy nowych mieszkań komunalnych. Wszystkie te czynniki doprowadziły do spadku wpływów z opłat czynszowych w stosunku do wzrastających kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, co w konsekwencji powoduje pogłębiającą się degradację budynków i mieszkań komunalnych.

Niedobór środków na pokrycie kosztów:

- bieżącej eksploatacji,
- remontów,
- konserwacji,
- zarządu i administrowania

spowoduje konieczność zwiększenia obciążenia budżetu miasta tymi kosztami.

Uzdrowienie złej sytuacji zaistniałej wskutek kilkuletnich zaniedbań w dziedzinie polityki czynszowej wymaga podjęcia natychmiastowych działań mających na celu określenie zasad i sposobu finansowania kosztów utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych.

Działania takie winny polegać na:

- 1) wprowadzeniu corocznych wynikających z analizy finansowej, systematycznych podwyżek czynszu o wskaźnik inflacji,
- 2) wdrożeniu planowej sprzedaży lokali mieszkalnych i zmniejszeniu bonifikat stosowanych przy sprzedaży tych lokali,
- 3) przeznaczaniu środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkań wyłącznie na cele związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych,
- 4) tworzeniu w pierwszej kolejności odpowiedniej liczby lokali socjalnych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Zasady różnicowania stawek czynszowych.

Ustawa o.p.l. zobowiązuje gminy do wprowadzenia zróżnicowanych stawek czynszu uwzględniających:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje techniczne,
- ogólny stan techniczny budynku.

Gmina Miasta Dębicy spełniła te wymogi wprowadzając w 1998r. punktową wycenę określającą wartość użytkową lokali mieszkalnych (ostatnia uchwała Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 06 października 2000r.nr XXIV/267/2000).

W celu zróżnicowania stawek czynszowych wprowadzono 21 punktów, jakie maksymalnie może uzyskać lokal mieszkalny, pogrupowanych w 5-ciu kategoriach (tabela nr 7). Wartość punktu (w odniesieniu do jednego miesiąca) oblicza się dzieląc 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (obecnie 2444 zł/m<sup>2</sup> rok) przez 21 punktów i przez 12 miesięcy i uzyskaną wielkość redukuje się do dopuszczalnej wysokości:

$$P = 0,03W_p : (21\text{pkt} * 12\text{m-cy}) * (\text{współcz. red.})$$

- obecnie stawka za tzw. PUNKT wynosi 0,1550 zł/m<sup>2</sup>m-c

UWAGA! Do obliczeń przyjęto wartość wskaźnika przeliczeniowego na niezmiennym, obecnie obowiązującym poziomie tj. 2 444zł/m<sup>2</sup> rok.

Wysokość stawki czynszowej stanowi iloczyn wartości punktu i ilości punktów jaką uzyskał dany lokal mieszkalny. Średnia ilość punktów jaką uzyskują lokale komunalne w Dębicy wynosi 14,4 stąd średnie stawki czynszu w kolejnych latach wylicza się wg wzoru:

$$C_{\text{śr}} = 0,03 * 2444 : (21 * 12) * (\text{wsp. red.}) * 14,4$$

godnie z przepisami ustawy o.p.l. stawki czynszu, a w tym przypadku – wartości punktu ustala organ wykonawczy gminy, czyli burmistrz po uprzednim zaakceptowaniu zasad ustalania stawek przez radę gminy w drodze uchwały. Podwyżkę czynszu i innych opłat za używanie lokalu wynajmujący może wprowadzić wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia. Wartość punktu obowiązującą w danym roku kalendarzowym ustala Burmistrz Miasta Dębicy, uwzględniając koszty utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych i wskaźnik inflacji.

**Tabela 6. ZESTAWIENIE STAWEK I PRZYPISU PRZYCHÓDŦW CZYNSZOWYCH W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH GMINY  
 MIASTA DĘBICA W OKRESIE 1995 - 2007**

Okres obowiązywania od m-c/rok do m-c/rok	Stawka bazowa			Powierzchnia	Wskaźnik	Max.dop.	Stawka zróżnicowana			% wskaźnika	Przypis czynszu  (zł/rok)
	min.	max.	średn.	lokali (śr/rok)	przelicz.	stawka (3%)	min.	max.	średn.	przeliczen. dla	
	(zł/m <sup>2</sup> m-c)			(m <sup>2</sup> )	(zł/m <sup>2</sup> rok)	(zł/m <sup>2</sup> m-c)	(zł/m <sup>2</sup> m-c)			stawki max.	
03/1995 - 02/1996	0,40	0,88	0,74								
03/1996 - 10/1996	0,48	1,06	0,89								
11/1996 - 12/1997	0,60	1,32	1,11		947,00	2,37					
01/1998 - 02/1999				49 342	1062,00	<b>2,66</b>	1,01	1,92	<b>1,611</b>	2,17%	<b>953 880</b>
03/1999 - 12/2000				41 623	1458,00	<b>3,65</b>	1,39	2,64	<b>2,215</b>	2,17%	<b>1 106 339</b>
01/2001 - 12/2001				40 230	2096,00	<b>5,24</b>	1,55	2,94	<b>2,308</b>	1,68%	<b>1 114 210</b>
01/2002 - 12/2002				40 716	1865,00	<b>4,66</b>	1,55	2,94	<b>2,270</b>	1,89%	<b>1 109 104</b>
01/2003 - 12/2003				38 594	1945,00	<b>4,86</b>	1,55	2,94	<b>2,351</b>	1,81%	<b>1 088 814</b>
01/2004 - 12/2004				37 797	1983,00	<b>4,96</b>	1,55	2,94	<b>2,349</b>	1,78%	<b>1 065 422</b>
01/2005 - 12/2005				38 303	1975,00	<b>4,94</b>	1,55	2,94	<b>2,229</b>	1,79%	<b>1 024 529</b>
01/2006 - 12/2006				37 817	1996,00	<b>4,99</b>	1,55	2,94	<b>2,229</b>	1,77%	<b>1 011 529</b>
01/2007 - 12/2007				37 413	2294,00	<b>5,74</b>	1,55	2,94	<b>2,229</b>	1,54%	<b>1 000 723</b>

Uwaga! Ze względu na to, że wartości wskaźnika przeliczeniowego obowiązywały w okresach: od 01 kwietnia do 30 września danego roku oraz od 01 października danego roku do 31 marca następnego roku, w tabeli podano wartości średnie dla wskazanego okresu

**Tabela 6. AKTUALNA STAWKA I PRZYPIS CZYNSZU W LOKALACH SOCJALNYCH**

Stawka (zł/m <sup>2</sup> m-c)	Pow. (m <sup>2</sup> )							Przypis czynszu
od 1995r. - nadal	(śr/rok)							(zł/rok)
<b>0,30</b>	<b>1495,29</b>							<b>5383</b>

**KATEGORIE I CECHY OKREŚLAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ  
LOKALI MIESZKALNYCH**

<b>Lp</b>	<b>Kategoria</b>	<b>Cechy charakteryzujące lokal mieszkalny</b>	<b>Ilość punktów</b>
1.	Położenie budynku na terenie miasta	Strefa centralna	2
		Strefa peryferyjna	1
2.	Wielkość budynku	Jednorodzinny, 1 mieszkanie	3
		2-4rodzinny, 2-4 mieszkania	2
		Wielorodzinny	1
3.	Położenie lokalu w budynku wielokondygnacyjnym		
	a) lokalizacja pionowa	I lub II piętro	3
		parter lub III piętro	2
		IV i wyższe piętra	1
	b) lokalizacja pozioma	Lokal wewnętrzny lub budynek docieplony	2
		Lokal narożny w budynku niedocieplonym	1
4.	Stan techniczny budynku	Wiek budynku do 25 lat lub po remoncie kapitalnym w okresie ostatnich 15 lat	3
		Wiek budynku ponad 25 lat i po remoncie kapitalnym elementów budynku (dach, instalacje stolarka docieplenie ścian lub stropów)	2
		Wiek budynku ponad 25 lat, brak remontu kapitalnego	1
5.	Wyposażenie lokalu	Instalacja wodociągowa	1
		Instalacja kanalizacyjna	1
		Instalacja gazowa	1
		Instalacja C.O.	1
		Instalacja C.C.W.	1
		WC	1
		Łazienka	1
		Kuchnia	1

Tabela 7.

Uwaga! Do strefy peryferyjnej należą budynki położone przy ul. Mościckiego oraz przy ul. Cwena.