

Załącznik  
do Uchwały nr XXVII/158/2004  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 31 sierpnia 2004 roku

**PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
MIASTA RZESZOWA**

**W LATACH 2004 - 2009**

## I. Mieszkaniowy zasób Miasta Rzeszowa - jego wielkość i struktura własności według stanu na dzień 31 grudnia 2003 roku.

Zasób mieszkaniowy Miasta Rzeszowa tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy Miasto Rzeszów, w budynkach z udziałem gminy, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność osób fizycznych oraz w budynkach będących współwłasnością Miasta i osób fizycznych, tj. w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Poniższa tabela nr 1 przedstawia zestawienie zbiorcze lokali mieszkalnych z podziałem według struktury własności budynków. Zamieszczono w niej również lokale użytkowe będące własnością gminy lub pozostające w jej dyspozycji, ponieważ dochody z tych lokali mają ścisły związek z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, co będzie uwzględnione w dalszej części programu wieloletniego ( rozdział VII).

Tabela 1.

### ZESTAWIENIE ZBIORCZE LOKALI KOMUNALNYCH stan na 31 grudnia 2003 roku

	Ilość budynków	Pow. użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	Pow. komunalna ogółem w m <sup>2</sup>	Ilość lokali mieszkalnych komunalnych	Pow. lokali mieszkalnych komunalnych w m <sup>2</sup>	Ilość lokali użytkowych komunalnych	Pow. lokali użytkowych komunalnych w m <sup>2</sup>
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	261	457356,23	215233,42	4449	193677,74	265	21555,68
Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność gminy	58	44147,65	44147,65	882	38129,05	116	6018,60
Budynki mieszkalne z udziałem gminy	5	2666,81	1586,18	31	1410,01	6	176,17
Budynki stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych stanowiące mieszkaniowy zasób gminy	8	3318,49	3318,49	48	2934,03	10	384,46
Budynki użytkowe - własność gminy	23	20835,65	20835,65	0	0,00	167	20835,65
Budynki użytkowe własność osób fizycznych stanowiące zasób gminy	3	1183,20	1183,20	0	0,00	7	1183,2
Budynki użytkowe - garaże	12	436,10	436,10	0	0,00	26	436,10
<b>SUMA</b>	<b>370</b>	<b>529944,13</b>	<b>286740,69</b>	<b>5410</b>	<b>236150,83</b>	<b>597</b>	<b>50589,86</b>

Na koniec grudnia 2003 roku zasób mieszkaniowy gminy Miasto Rzeszów znajdujący się w administrowaniu Rzeszowskiej Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Odział Miejski

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Rzeszowie liczył **5410 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni użytkowej 236 150,83 m<sup>2</sup>**, z czego:

- w 261 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zlokalizowanych jest 4449 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 193 677,74 m<sup>2</sup>,
- w 58 budynkach mieszkalnych stanowiących w 100% własność Miasta – 882 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 38 129,05 m<sup>2</sup>,
- w 5 budynkach mieszkalnych z udziałem gminy – 31 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 410,01 m<sup>2</sup>,
- w 8 budynkach stanowiących własność lub współwłasność osób fizycznych – 48 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2 934,03 m<sup>2</sup>.

Ostatnią grupę budynków stanowią nieruchomości będące własnością osób nieznanymi z miejsca pobytu, którymi Miasto zarządza na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

W ogólnej liczbie komunalnych lokali mieszkalnych znajdują się również lokale socjalne. W 71 budynkach mieszkalnych zlokalizowanych jest 156 takich lokali o łącznej powierzchni użytkowej 5 124,52 m<sup>2</sup>. Stanowią one 2,88 % ogólnej liczby lokali komunalnych.

W skład zasobów komunalnych wchodzi ponadto **180 lokali mieszkalnych znajdujących się w 23 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**, które pozostają w zarządzie innych podmiotów ( osoby fizyczne i spółdzielnie mieszkaniowe ).

**Tabela 2.**

**ZESTAWIENIE LOKALI KOMUNALNYCH  
w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych  
pozostających w zarządzie osób fizycznych i prawnych  
stan na 31 grudnia 2003 roku**

Ilość budynków	Pow. użytk. ogółem ( m <sup>2</sup> )	Ilość lokali mieszkalnych komunalnych	Pow. lokali mieszk. komunalnych ( m <sup>2</sup> )	Ilość lokali użytkowych komunalnych	Pow. lokali użytk. komunalnych ( m <sup>2</sup> )
23	41331,65	180	12626,84	29	1126,22

**II. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Rzeszowa w latach 2004 – 2009.**

Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Rzeszowa systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań, ale także w związku z pogarszającym się stanem technicznym budynków, bowiem z uwagi na brak wystarczających środków w budżecie Miasta, niektóre z budynków, kwalifikujących się do remontu kapitalnego, po wykwaterowaniu lokatorów do lokali zamiennych, zostały przeznaczone do sprzedaży.

W ostatnich latach zasób mieszkań komunalnych zmniejszył się z tego powodu o 23 lokale mieszkalne.

Corocznie po śmierci dotychczasowego najemcy lub w wyniku eksmisji poprzedniego lokatora udaje się odzyskać około 70 lokali mieszkalnych, które nie zabezpieczają zapotrzebowania Miasta na realizację ustawowego obowiązku zapewniania lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nie posiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemów mieszkaniowych bez pomocy Miasta.

Od drugiego półrocza 2003 roku zaznaczył się wyraźny spadek ilości lokali odzyskiwanych, a w pierwszych miesiącach roku 2004 nie odzyskano żadnego mieszkania, co wiąże się ze wzmożonym wykupem mieszkań komunalnych.

**Aktualne potrzeby w zakresie ilości lokali komunalnych**, szacowane przez Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków mieszkaniowych, **wynoszą około 830.**

W zależności od kategorii lokalu oraz podstawy prawnej jego przydzielenia potrzeby kształtują się następująco:

- a) około 20 lokali zamiennych z tytułu wykwaterowania z budynków bądź lokali, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców, potwierdzone decyzją organu nadzoru budowlanego,
- b) około 80 lokali zamiennych dla osób wykwaterowywanych z budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego i modernizacji,
- c) około 50 lokali dla osób zamieszkujących w budynkach prywatnych, które otrzymały wypowiedzenia 3-letnie,
- d) około 200 lokali socjalnych z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych,
- e) około 480 lokali mieszkalnych dla osób, które złożyły wnioski mieszkaniowe – w tej grupie znajdują się wnioski osób i rodzin bezdomnych ( najstarsze wnioski pochodzą z 1996 roku ) - w tej grupie znajduje się też 138 wniosków osób i rodzin bezdomnych oraz wnioski usamodzielniających po osiągnięciu pełnoletności wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych.

Na lokale socjalne przeznaczane są głównie mieszkania o obniżonym standardzie. Do zasiedlenia ich kierowane są przede wszystkim osoby eksmitowane. Ponieważ Miasto posiada niewiele substandardowych lokali, a ich odzysk jest znikomy, osobom z tzw. list mieszkaniowych jako lokale socjalne przydzielane są lokale pełnokomfortowe o mniejszej powierzchni mieszkalnej, zapewniające jednak wymagane ustawą o ochronie lokatorów 5 m<sup>2</sup> na osobę .

W chwili obecnej miasto dysponuje 156 lokalami socjalnymi rozproszonymi w 71 budynkach. Najwięcej ich znajduje się w budynkach przy ul. Hanasiewicza 20a i 20b. Natomiast w przejętym w roku 2004 przez Miasto byłym hotelu „Zelmeru” przy ul. Hoffmancewskiej 23, znajduje się 97 lokali socjalnych, z których część stanowi rezerwę mieszkaniową na wypadek klęsk żywiołowych i budowlanych.

Poszerzenie kręgu osób uprawnionych do lokalu socjalnego oraz zmiany ustawowe, które w praktyce zabraniają wykonywania wyroków eksmisyjnych „na bruk”, mają bezpośredni wpływ na przewidywany wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, których niewystarczająca liczba pozwala aktualnie na realizację najwyżej kilkunastu wyroków eksmisyjnych rocznie.

Należy podkreślić, że niewywiązywanie się przez gminę z ustawowego obowiązku zapewnienia osobom eksmitowanym lokali socjalnych, skutkować będzie pozwami sądowymi wierzycieli ( zwłaszcza właścicieli budynków prywatnych i spółdzielni mieszkaniowych ), którzy na podstawie art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów mogą doma-



gać się od gminy wypłaty różnicy między odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora a czynszem, jaki właściciel lokalu mógłby otrzymać z tytułu najmu.

Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego praktycznie każdej eksmitowanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat co najmniej o 400 lokali. Spowoduje to pilną konieczność pozyskania lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Przy realizacji budownictwa mieszkaniowego stosowane są normy określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 ). Zgodnie z treścią Rozporządzenia mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia nadającego się na pobyt ludzi, niezależnie od tego czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony jako ( tzw. mieszkanie docelowe). W praktyce oznacza to, że wszystkie wybudowane lokale są pełnokomfortowe i jedynym kryterium zakwalifikowania ich jako lokal socjalny może być minimalizowanie powierzchni pokoi ( powierzchni mieszkalnej ) w celu zapewnienia 5 m<sup>2</sup> na jedną zamieszkującą lokal socjalny osobę.

Podejmując działania zmierzające do pozyskania nowych lokali, zwłaszcza socjalnych, należy wziąć pod uwagę, że nie wydaje się celowym budowanie budynków zamieszkałych wyłącznie przez najemców socjalnych, gdyż:

- a) osoby mające niski statut socjalny często funkcjonują patologicznie i polityka rozpraszania lokali socjalnych w całości zasobów mieszkaniowych może pozwolić im na poprawę swojego statusu społecznego i na integrację społeczną,
- b) przy założeniu, że lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony ( na czas przejściowych trudności finansowych najemcy ), może okazać się, że jego dochody pozwalają na zawarcie umowy najmu na czas nie oznaczony ( po wpłaceniu kaucji, jak stanowi wspomniana uchwała Rady Miasta Rzeszowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rzeszowa ). Pozostanie on wówczas w dotychczasowym lokalu i nie będzie konieczności wykwaterowywania go do innego mieszkania,
- c) możliwość zmiany statusu lokalu z socjalnego na lokal docelowy, wynajmowany na czas nie oznaczony, umożliwi najemcy w przyszłości na jego wykupienie jeżeli wyrazi taką wolę ( lokale socjalne nie mogą być wykupywane ),
- d) planowane tworzenie osiedli budownictwa socjalnego, a nawet budowy jednego budynku socjalnego, powodują zwykle ostre protesty właścicieli lub mieszkańców okolicznych nieruchomości, skutecznie opóźniające lub wręcz uniemożliwiające inwestorowi uzyskanie pozwolenia na budowę.

Poniższa tabela obrazuje przewidywane zmiany w ilości mieszkań komunalnych w najbliższych latach. Uwzględniono w niej zarówno ubytek ilości lokali w wyniku postępującej prywatyzacji, jak i uzysk mieszkań w miarę realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych.

Tabela 3.

**PRZEWIDYWANA WIELKOŚĆ KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH  
w latach 2004 - 2009**

ROK	stan na 31.12.2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Liczba mieszkań komunalnych	5410	5110	4810	4510	4210	3910	3610
powierzchnia mieszkań komunalnych ogółem ( w tys. m <sup>2</sup> )	236,15	223,00	211,35	197,25	183,85	170,45	157,05

### III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Podstawowymi celami prywatyzacji lokali mieszkalnych będących własnością Miasta jest racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i pozyskiwanie środków finansowych na nowe inwestycje mieszkaniowe.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Rzeszowie reguluje uchwała Nr VI/23/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 marca 2003 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych wielomieszkalniowych i małych domach mieszkalnych, która umożliwia najemcy lokalu jego wykup po preferencyjnej cenie.

Znaczne rozproszenie udziałów Miasta w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i innych, stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych, zwiększa koszty utrzymania zasobów. Celowym zatem jest dążenie do stopniowego zmniejszania tych udziałów, zwłaszcza w sytuacji, gdy należy liczyć się z ograniczaniem woli Miasta jako współwłaściciela nieruchomości w wyniku podejmowania przez Wspólnoty uchwał ( dotyczących planów gospodarczych, planów remontowych, wysokości funduszy remontowych czy wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnych ) w głosowaniu: jeden głos - jeden właściciel, a nie wielkością udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości, co po nowelizacji dopuszcza art. 23 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 ).

Należy jednak podkreślić, że polityka prywatyzacyjna Miasta nie może kolidować z nałożonymi na gminę ustawowymi obowiązkami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, która musi posiadać stały zasób lokali komunalnych zabezpieczający lokum ofiarom klęsk żywiołowych czy budowlanych oraz osobom najuboższym.

Poniższa tabela obrazuje wielkość sprzedaży mieszkań komunalnych w latach 1998 – 2003.

Analiza sprzedaży lokali komunalnych w latach ubiegłych była podstawą do przyjęcia założenia, że tempo prywatyzacji zasobów mieszkaniowych utrzymać się będzie na poziomie rzędu 300 lokali rocznie, co oznacza ubytek około 13 417 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Tabela 4.

**WYKAZ SPRZEDANYCH LOKALI KOMUNALNYCH  
w latach 1998 – 2002**

Rok	Ilość lokali mieszkalnych sprzedanych	Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych ogółem ( w m <sup>2</sup> )
<b>1998</b>	439	19842,87
<b>1999</b>	300	13577,97
<b>2000</b>	231	10363,45
<b>2001</b>	256	10580,92
<b>2002</b>	276	12719,81
<b>2003</b>	418	18971,29
<b>SUMA:</b>	<b>1920</b>	<b>86056,31</b>

Od drugiego półrocza 2003 roku zaznaczył się wyraźny wzrost ilości wykupywanych mieszkań komunalnych, utrzymujący się nadal w pierwszych miesiącach roku 2004, ale uznano, że jest to tendencja przejściowa, wiążąca się z jednej strony z obawami najemców o ewentualne zmiany prawne spowodowane wejściem Polski do Unii Europejskiej, a z drugiej z ustawowym wykluczeniem wnuków z kręgu osób mogących wstąpić w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy. Prawdopodobnie już w drugiej połowie roku 2004 tempo i skala wykupu mieszkań zacznie spadać.

Tabela 5.

**PRZEWIDYWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH  
w latach 2004 – 2009**

ROK	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Liczba sprzedanych mieszkań	300	300	300	300	300	300
powierzchnia sprzedana ogółem w tys. m <sup>2</sup>	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4

**IV. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków – z podziałem na kolejne lata.**

Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego Miasta Rzeszowa zarządzanych w imieniu gminy przez Rzeszowską Gospodarkę Komunalną Sp. z o.o. Oddział Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych ustalone zostały na podstawie systematycznie dokonywanych przeglądów technicznych.



Bilansując potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego należy dążyć na przestrzeni najbliższych lat do podniesienia standardu budynków i lokali mieszkalnych, planując wykonanie remontów kapitalnych, połączonych z modernizacją istniejących obiektów.

Ważnym przedsięwzięciem w ramach podnoszenia standardu lokalu mieszkalnego jest sukcesywne zapewnianie samodzielności lokali mieszkalnych poprzez modernizację pomieszczeń wspólnych dla dwóch lub więcej lokali, takich jak: przedpokój, w.c., a czasem kuchnia. Problem ten dotyczy lokali znajdujących się w starych budynkach, najczęściej kwalifikujących się do remontu kapitalnego i rozwiązywany będzie kompleksowo w jego trakcie, ale – w miarę możliwości technicznych – powinien być rozwiązywany w indywidualnych przypadkach na bieżąco, zarówno w celu polepszenia warunków mieszkaniowych najemców lokali, jak i umożliwienia im wykupienia zajmowanych lokali, jeżeli wyrażają taką wolę, gdyż brak samodzielności lokalu jest w takim przypadku zasadniczą przeszkodą.

Poniższa tabela nr 6 przedstawia potrzeby remontowe w układzie branżowym, z uwzględnieniem priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności, stwierdzone w budynkach będących w całości własnością gminy Miasto Rzeszów.

Tabela 6.

**POTRZEBY REMONTOWE W BUDYNKACH KOMUNALNYCH  
( w 100% własność gminy )**

Zakres remontu	Ilość budynków ( szt. )	% stanu	Koszt ogółem ( w tys. zł )
pokrycia dachowe	12	20	482
elewacje z dociepleniem	35	57	3714
docieplenia stropodachów	4	7	60
remont balkonów	5	8	43
remont kominów	3	5	16
wymiana drzwi do klatek	4	7	730
wymiana okien na klatkach schód.	1	2	35
malowanie klatek schodowych	19	31	190
instalacje			
instalacja c. o	3	5	207
instalacja gazowa	23	38	130
instalacja wod. -kan.	26	43	722
instalacja elektryczna	59	97	849
remonty pustostanów			3640
wymiana stolarki okiennej			6730
pozostałe remonty w mieszkaniach komunalnych			1920
konserwacja			1437
<b>razem</b>			<b>20905</b>
remonty kapitalne kompleksowe całego budynku	20	33	21000
modernizacja budynków -wprowadzenie instalacji c.o.	41	13	3414
<b>OGÓŁEM POTRZEBY REMONTOWE</b>			<b>45319</b>

Należy podkreślić, że 20 budynków komunalnych wymaga remontu kapitalnego, którego podjęcie będzie warunkowane zarówno zagwarantowaniem koniecznych środków



finansowych, jak i wykwaterowaniem lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontu.

W kolejnych 41 budynkach planuje się modernizację mającą na celu podniesienie ich standardu poprzez wprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy pochodzą w głównej mierze z czynszów za lokale mieszkalne i nie są wystarczające na pokrywanie kosztów remontów w celu utrzymania budynków w niepogorszonym stanie, dlatego też polityka czynszowa Miasta powinna w kolejnych latach uwzględniać dostosowywanie stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Polityka remontowa powinna natomiast wytyczać zasadnicze kierunki w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem priorytetów wynikających z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz, protokołów pokontrolnych, itp., związanych w pierwszej kolejności z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkownikom lokali. Jej głównym celem jest maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych, a co za tym idzie, polepszenie stanu technicznego budynków komunalnych i wspólnotowych.

W tabeli nr 7 uwidoczniono potrzeby remontowe w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych. Decyzje o wykonaniu remontu podejmowane są przez poszczególne Wspólnoty w formie uchwał właścicieli, po zgromadzeniu wystarczających środków finansowych w ramach gromadzonych funduszy remontowych.

Tabela 7.

**POTRZEBY REMONTOWE  
W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH  
( realizacja ze środków gromadzonych w funduszach remontowych )**

Zakres remontu	Ilość budynków ( szt. )	% stanu	Koszt ogółem ( w tys. zł )	Koszt gmina ( w tys. zł )
pokrycia dachowe	45	18	1620	783
elewacje z dociepleniem	132	40	20913	10103
docieplenia stropodachów	75	23	1259	608
remont balkonów	44	13	1251	604
remont kominów	25	8	846	409
wymiana drzwi do klatek	18	5	168	81
wymiana okien na klatkach schód.	10	3	273	132
malowanie klatek schodowych	103	31	1487	718
instalacja c. o	50	18	4561	2372
instalacja gazowa	37	11	359	187
instalacja wod. -kan.	98	29	2313	1203
instalacja elektryczna	195	59	6852	3563
<b>RAZEM POTRZEBY REMONTOWE</b>			<b>41902</b>	<b>20762</b>

Przedstawiony poniżej plan remontów mieszkaniowego zasobu Miasta Rzeszowa w najbliższych 5 latach uwzględnia wykorzystanie na ich realizację środków finansowych pochodzących z czynszów oraz z budżetu Miasta Rzeszowa.

Tabela 8.

**PLAN REMONTÓW  
na lata 2004 – 2009**

LATA REALIZACJI	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009
<b>I. ŚRODKI W TYS. ZŁ. - Z CZYNSZÓW</b>	<b>5982</b>	<b>5673</b>	<b>5334</b>	<b>4995</b>	<b>4636</b>	<b>4267</b>
z tego:						
remonty realizowane w budynkach wspólnotowych z funduszu remontowego	2230	2150	2050	1910	1830	1720
remonty i konserwacje w budynkach komunalnych	3752	3523	3284	3085	2806	2547
w tym:						
remonty pustostanów	640	600	600	600	600	600
wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach komunalnych	1400	1200	1200	1000	1000	930
remonty w budynkach i mieszkaniach komunalnych	1450	1470	1240	1250	980	800
konserwacje	262	253	244	235	226	217
<b>II. ŚRODKI W TYS. ZŁ. - Z BUDŻETU MIASTA</b>	<b>500</b>	<b>1400</b>	<b>1400</b>	<b>1400</b>	<b>1400</b>	<b>1400</b>
z tego:						
remonty kapitalne kompleksowe całego budynku		1200	1200	1200	1200	1200
modernizacja budynków	500	200	200	200	200	200
<b>III. ŚRODKI W TYS. ZŁ - Z BUDŻETU MIASTA</b>						
Modernizacja budynków mieszkalnych przy ul. Hanasiewicza 20, 20a, 20b	1000	3000	3000	3000	-	-

Potrzeby remontowe w budynkach Wspólnot Mieszkańczych zarządzanych przez jednostki inne niż MZBM określone są przez zarządców tych budynków. Na podstawie sporządzonych przez nich planów remontów Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, które reprezentuje we Wspólnotach gminę czyli właściciela niewykupionych lokali mieszkalnych, występuje o zabezpieczenie w budżecie Miasta środków finansowych na pokrycie kosztów tych remontów.

Tabela 9.

**PLAN REMONTÓW BUDYNKÓW I OTOCZENIA  
administrowanych przez inne jednostki niż MZBM**

Lata realizacji	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009
Środki w tys. zł z budżetu Miasta	137	300	300	250	200	170
Remont otoczenia	87	150	150	100	50	20
Remonty w mieszkaniach komunalnych ( stolarka, posadzki, instalacje)	30	100	100	100	100	100
Remonty pustostanów	20	50	50	50	50	50
Środki w tys. zł z czynszu	200	180	162	146	132	120
Remonty realizowane w budynkach wspólnotowych z funduszu remontowego	200	180	162	146	132	120

## V. Zasady polityki czynszowej.

Obowiązująca w latach 1994 – 2001 ustawa z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wprowadziła pojęcie czynszu regulowanego ustalanego przez samorządy lokalne w formie uchwał rad poszczególnych gmin. Zakładała ona znaczny wzrost czynszu, którego do tej pory była określana odgórnie w drodze rozporządzenia. Czynsz regulowany stopniowo miał osiągnąć 3% wartości odtworzeniowej lokalu i pokrywać rzeczywiste koszty utrzymania lokali mieszkalnych.

W latach 1994 – 2003 wysokość czynszu kształtowała się w sposób przedstawiony w poniższej tabeli:

Tabela 10.

### STAWKI CZYN SZU W MZBM RZESZÓW w latach 1994 - 2003 (zł / m<sup>2</sup> / m-c)

Lp.	Okres obowiązywania	Stawka bazowa (zł)	Stawka Minimalna (zł)	Stawka maksymalna (zł)	Średni czynsz	Dopuszczalny czynsz 3 % wartości odtworzeniowej (zł)
1.	I ÷ XII 1994 r.	<b>0,12</b>	<b>0,08</b>	<b>0,26</b>	<b>0,20</b>	-
2.	I ÷ XII 1995 r.	<b>0,35</b>	<b>0,07</b>	<b>0,77</b>	<b>0,72</b>	<b>2,08 - 2,75</b>
	I ÷ VII 1996 r.	0,35	0,07	0,77		2,50 - 2,32
	VIII ÷ IX 1996 r.	0,46	0,09	1,01		2,32
	X ÷ XII 1996 r.	0,60	0,12	1,32		2,32
3.	Średnia 1996 r.	<b>0,43</b>	<b>0,08</b>	<b>0,95</b>	<b>0,90</b>	-
4.	I ÷ XII 1997 r.	<b>0,60</b>	<b>0,12</b>	<b>1,32</b>	<b>1,27</b>	<b>2,47 - 2,70</b>
	I ÷ VI 1998 r.	0,75	0,15	1,65		3,70
	VII ÷ XII 1998 r.	0,85	0,17	1,87		3,72
5.	Średnia 1998 r.	<b>0,80</b>	<b>0,16</b>	<b>1,76</b>	<b>1,66</b>	-
	I ÷ VI 1999 r.	1,00	0,20	2,20		3,95 - 4,34
	VII ÷ XII 1999 r.	1,10	0,22	2,42		4,77 - 4,66
6.	Średnia 1999 r.	<b>1,05</b>	<b>0,21</b>	<b>2,31</b>	<b>2,24</b>	-
	I ÷ VI 2000 r.	1,25	0,38	2,75		5,92 - 4,89
	VII ÷ XII 2000 r.	1,40	0,42	3,08		5,22 - 5,51
7.	Średnia 2000 r.	<b>1,325</b>	<b>0,40</b>	<b>2,92</b>	<b>2,76</b>	-
8.	I – XII 2001 r.	<b>1,57</b>	<b>0,71</b>	<b>3,45</b>	<b>3,25</b>	<b>5,79 – 4,53</b>
	I ÷ V 2002 r.	1,57	0,71	3,45		4,53 - 5,65
	VI – XII 2002 r.	1,70	1,19	3,74		5,65 - 5,96
9.	Średnia 2002 r.	<b>1,646</b>	<b>0,99</b>	<b>3,62</b>	<b>3,28</b>	-
10.	I ÷ XII 2003 r.	<b>1,70</b>	<b>1,19</b>	<b>3,74</b>	<b>3,29</b>	<b>5,96 – 4,55</b>



Ze względu na ograniczone możliwości finansowe najemców Miasto, podobnie jak większość gmin w Polsce, nie zdecydowało się na drastyczne podwyżki czynszu, którego maksymalna wysokość i tak gwałtownie wzrosła z poziomu 0,26 zł / m<sup>2</sup> miesięcznie w roku 1994 do wysokości 0,77 zł / m<sup>2</sup> w roku następnym.

Tabela 11.

**CZYN SZ REGULOWANY  
w latach 1995 - 2003**

Rok	Kwartał	Maksymalna stawka czynszu (zł / m <sup>2</sup> / m-c)	Wartość odtworzeniowa (zł / m <sup>2</sup> )	% wartości odtworzeniowej
1995	I	0,77	831	1,11
	II	0,77	831	1,11
	III	0,77	842	1,10
	IV	0,77	1100	0,84
1996	I	0,77	1000	0,92
	II	0,77	945	0,98
	III	1,01	930	1,30
	IV	1,32	930	1,70
1997	I	1,32	990	1,60
	II	1,32	990	1,60
	III	1,32	990	1,60
	IV	1,32	1080	1,47
1998	I	1,65	1480	1,34
	II	1,65	1480	1,34
	III	1,87	1490	1,51
	IV	1,87	1490	1,51
1999	I	2,20	1580	1,67
	II	2,20	1737	1,52
	III	2,42	1907	1,52
	IV	2,42	1863	1,56
2000	I	2,75	2370	1,39
	II	2,75	1956	1,69
	III	3,08	2088	1,77
	IV	3,08	2204	1,68
2001	I	3,45	2315	1,79
	II	3,45	2269	1,82
	III	3,45	1998	2,07
	IV	3,45	1812	2,29
2002	I	3,45	1812	2,29
	II	3,45	2260	1,83
	III	3,74	2260	1,99
	IV	3,74	2383	1,88
2003	I	3,74	2383	1,88
	II	3,74	2153	2,08
	III	3,74	2153	2,08
	IV	3,74	1821	2,46



Powyższa tabela nr 11 obrazuje zmiany maksymalnej stawki czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej.

Uwzględniając dotychczasową dynamikę wzrostu stawki bazowej czynszu oraz uwarunkowania społeczne i ekonomiczne przyjęto uwidocznione w załączonej tabeli zmiany tej stawki w najbliższych latach.

**Tabela 12.**

**ZMIANY STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU  
W MIESZKANIOWYM ZASOBIE MIASTA RZESZOWA  
w latach 2004 – 2009**

ZAŁOŻENIA	ROK 2003	ROK 2004	ROK 2005	ROK 2006	ROK 2007	ROK 2008	ROK 2009
Stawka bazowa czynszu (zł/ m <sup>2</sup> )	1,70	1,73	1,77	1,82	1,86	1,90	1,94
Dynamika wzrostu w %	100,0	101,8	102,3	102,8	102,2	102,2	102,1

Szczegółowe zasady polityki czynszowej Miasta Rzeszowa określone zostały w odrębnej uchwale Rady Miasta Rzeszowa Nr LXI/221/2001 z dnia 18 grudnia 2001 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu uchwale określono m.in. zasady ustalania stawki czynszu w lokalach mieszkalnych na terenie Miasta Rzeszowa z zastosowaniem wskaźników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

**VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rzeszowa oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.**

W zależności od formy własności nieruchomości zarządzanie poszczególnymi nieruchomościami regulowane jest odrębnymi przepisami.

Prywatyzacja zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych powoduje konieczność zabezpieczenia interesów Miasta jako właściciela w budynkach Wspólnot, które zgodnie z wolą właścicieli lokali zarządzane są przez inne podmioty niż Rzeszowska Gospodarka Komunalna Sp. z o.o. Oddział Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.

We wszystkich wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy Miasto Rzeszów reprezentowane jest przez osoby ( pracowników Oddziału Gospodarki Lokalami, Budowlami i Urządzeniami Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa ) upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu gminy.

Strukturę własnościową zarządzanego przez MZBM zasobu mieszkaniowego obrazuje kolejna tabela.

Tabela 13.

**Budynki zarządzane przez RGK Sp. z o.o. Oddział  
Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych**

	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	Powierzchnia komunalna ogółem w m <sup>2</sup>	Ilość lokali mieszkalnych komunalnych	Pow. lokali mieszkalnych komunalnych w m <sup>2</sup>	Ilość lokali użytkowych komunalnych	Pow. lokali użytkowych komunalnych w m <sup>2</sup>
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	261	457356,23	215233,42	4449	193677,74	265	21555,68
Budynki mieszkalne z udziałem gminy	58	44147,65	44147,65	882	38129,05	116	6018,60
Budynki stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych stanowiące mieszkaniowy zasób gminy	8	3318,49	3318,49	48	2934,03	10	384,46

Aktualnie 261 budynków pozostaje w zarządzie MZBM, a 23 budynki wspólnotowe zarządzane są przez osoby fizyczne i spółdzielnie mieszkaniowe. Gmina reprezentowana jest we Wspólnotach Mieszkaniowych przez Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, które kontroluje wydawanie środków budżetowych w tych wspólnotach w zakresie realizacji umów o administrowanie lokalami komunalnymi i otoczeniem budynków oraz w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych i kosztów realizacji uchwalonych remontów.

Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi własność lub współwłasność osób nieznanymi z miejsca pobytu prowadzone jest na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, które obligują zarządcę do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą. Miasto powinno jednocześnie podejmować działania zmierzające do ustalenia właściciela w celu przekazania mu nieruchomości w zarząd bądź prowadzące do regulacji stanu prawnego budynków m. in. poprzez ich komunalizację.

Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi, w których gmina posiada ułamkowy udział podlega przepisom Kodeksu cywilnego i wymaga współpracy z innymi współwłaścicielami oraz uwzględniania ich woli.

Budynki będące w całości własnością Miasta Rzeszowa zarządzane są przez Rzeszowską Gospodarkę Komunalną Sp. z o.o. Oddział Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych na podstawie umowy zawartej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W 23 budynkach Wspólnoty Mieszkaniowe na mocy suwerennych decyzji współwłaścicieli, wyrażonych w formie uchwały, powierzyły zarządzanie częścią wspólną osobom fizycznym i prawnym (spółdzielnie mieszkaniowe), posiadającym licencje zawodowe zarządców nieruchomości.

**VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Rzeszowa oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rzeszowa, a także wydatki inwestycyjne.**

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Potrzeby utrzymania budynków na poziomie zapewniającym ich prawidłowe funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego wymagają dużych nakładów finansowych. Przy stosunkowo niskich stawkach czynszu nie jest możliwe pokrycie w pełni tych kosztów, a niedobór musi być finansowany z innych źródeł.

Koszty remontów budynków mieszkalnych pokrywane były w ubiegłych latach w znacznym stopniu dochodami z czynszów za lokale użytkowe.

**Tabela 14.**

**PLAN GOSPODAROWANIA ZASOBAMI GMINY  
W LATACH 2004 – 2009**

**KOSZTY I ŹRÓDŁA ICH FINANSOWANIA - ZAŁOŻENIA**

ZAŁOŻENIA:	ROK 2003	ROK 2004	ROK 2005	ROK 2006	ROK 2007	ROK 2008	ROK 2009
powierzchnia zasobów komunalnych - ogółem (tys. m <sup>2</sup> )	286,8	273,4	260	246,6	233,2	219,8	206,4
z tego:							
powierzchnia lokali mieszkalnych (tys. m <sup>2</sup> )	236,2	222,8	209,4	196,0	182,6	169,2	155,8
powierzchnia lokali użytkowych (tys. m <sup>2</sup> )	50,6	50,6	50,6	50,6	50,6	50,6	50,6
stawka bazowa czynszu (zł/ m <sup>2</sup> / m-c)	1,70	1,73	1,77	1,82	1,86	1,90	1,94
dynamika wzrostu (%)	100,0	101,8	102,3	102,8	102,2	102,2	102,1
śr. czynsz - lokale mieszkalne (zł/ m <sup>2</sup> / m-c)	3,29	3,31	3,33	3,35	3,37	3,39	3,41
dynamika wzrostu (%)	100,0	100,6	100,6	100,6	100,6	100,6	100,6
śr. czynsz lokale użytkowe (zł/ m <sup>2</sup> / m-c)	12,69	12,82	12,95	13,07	13,21	13,34	13,47
dynamika wzrostu (%)	100,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0
śr. zaliczka na koszty zarządu (zł/ m <sup>2</sup> / m-c)	1,12	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,35
dynamika wzrostu (%)	100,0	110,7	101,6	101,6	101,6	101,5	102,3

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Rzeszowa w najbliższych 5 latach będą zatem:

- czynsze z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- środki finansowe z budżetu Miasta.

Przewidywane w latach 2004 – 2009 wpływy z czynszów za lokale mieszkalne możliwe będą do uzyskania pod warunkiem corocznego podnoszenia wysokości czynszu w granicach dopuszczalnych ustawowo i przy uwzględnieniu możliwości finansowych najemców.

W roku 2003 stawka bazowa czynszu nie uległa zmianie w stosunku do roku 2002. W latach następnych zakłada się niewielki wzrost stawki bazowej ze względu na złą sytuację gospodarczą, która nie pozwala na znaczny wzrost opłat mieszkaniowych.

Tabela 15.

**PLAN GOSPODAROWANIA ZASOBAMI KOMUNALNYMI MIASTA RZESZOWA  
( administrowanych przez MZBM )  
w latach 2004 – 2009**

**KOSZTY I ŹRÓDŁA ICH FINANSOWANIA**

L.p.	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009
<b>I. Koszty gospodarowania zasobami komunalnymi ( tys. zł )</b>						
1. Koszty eksploatacji	2 720	2 770	2 820	2 850	2 870	2 920
2. Koszty zarządu cz. gminnej we Wspólnotach Mieszkaniowych	3 407	3 328	3 180	3 010	2 890	2 772
3. Remonty bieżące i konserwacje	3 996	3 284	3 085	2 806	2 548	2 288
4. Fundusz remontowy – cz. gminna we Wspólnotach Mieszkaniowych	2 817	2 700	2 500	2 300	2 100	1 900
5. Koszty utrzymania otoczenia ( tys. zł )	2 700	2 718	2 736	2 754	2 772	2 790
z tego:						
koszty eksploatacji	1 603	1 622	1 641	1 660	1 679	1 698
remonty i konserwacje	1 097	1 096	1 095	1 094	1 093	1 092
<b>6 Koszty ogółem (poz.1+2+3+4+5) ( tys. zł )</b>	<b>15 640</b>	<b>14 800</b>	<b>14 321</b>	<b>13 720</b>	<b>13 180</b>	<b>12 670</b>
<b>II. Źródła finansowania kosztów (czynsze za lokale komunalne) ( tys. zł )</b>	<b>15 640</b>	<b>14 800</b>	<b>14 321</b>	<b>13 720</b>	<b>13 180</b>	<b>12 670</b>

Przy konstruowaniu planu gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Miasta Rzeszowa uwzględniono istnienie grupy najemców zalegających z opłatami mieszkaniowymi z powodu trudności finansowych i w związku z tym przyjęto nieściągalność na poziomie 11,5 – 13,3%. Oznaczać to będzie relatywnie niższe dochody Miasta z czynszów.



Należy brać również pod uwagę, że w związku z postępującym wykupem mieszkań komunalnych, zwłaszcza lokali o najwyższym standardzie, a co za tym idzie – o wysokiej stawce czynszu, powierzchnia czynszowana będzie systematycznie spadać. Jest to kolejny, oprócz konieczności zapewnienia przez Miasto mieszkań dużej liczbie osób oczekujących na nie z różnych tytułów, powód do podejmowania działań w celu uzupełniania zasobu mieszkaniowego gminy.

W odniesieniu do mieszkań komunalnych, pozostających w zarządzie osób prawnych i fizycznych, poniżej przedstawiony plan skonstruowano w oparciu o analogiczne założenia, jak w przypadku mieszkań administrowanych przez MZBM, na podstawie danych przekazywanych do Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa przez poszczególnych zarządców.

Tabela 16.

**PLAN GOSPODAROWANIA ZASOBAMI KOMUNALNYMI MIASTA RZESZOWA  
( administrowanych przez inne jednostki niż MZBM )  
w latach 2004 – 2009**

**KOSZTY I ŹRÓDŁA ICH FINANSOWANIA**

L.p.	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009
<b>Koszty gospodarowania zasobami komunalnymi ( tys. zł )</b>	<b>336</b>	<b>302</b>	<b>272</b>	<b>246</b>	<b>222</b>	<b>200</b>
Koszty zarządu części gminnej we Wspólnotach Mieszkaniowych	136	122	110	100	90	80
Fundusz remontowy – część gminna we Wspólnotach Mieszkaniowych	200	180	162	146	132	120
<b>Koszty utrzymania otoczenia ( tys. zł )</b>	<b>139</b>	<b>207</b>	<b>213</b>	<b>169</b>	<b>125</b>	<b>100</b>
z tego:						
koszty eksploatacji	52	57	63	69	75	80
remonty i konserwacje	87	150	150	100	50	20
<b>Koszty ogółem ( tys. zł )</b>	<b>475</b>	<b>509</b>	<b>485</b>	<b>415</b>	<b>347</b>	<b>300</b>
<b>Źródła finansowania kosztów (czynsze za lokale komunalne) ( tys. zł )</b>	<b>577</b>	<b>571</b>	<b>565</b>	<b>559</b>	<b>553</b>	<b>547</b>

## VIII. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rzeszowa.

Działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rzeszowa zostały podjęte kilka lat temu i są kontynuowane. Niektóre będą wprowadzane sukcesywnie w latach następnych. Część z nich ujęto w **Strategii Rozwoju Miasta Rzeszowa do roku 2010, w której za jeden z głównych celów strategicznych przyjęto poprawę warunków życia mieszkańców** między innymi poprzez dążenie do poprawienia warunków zamieszkania.

Prowadzone i planowane działania obejmują przedsięwzięcia z zakresu:

a) powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez:

- budowę nowych budynków komunalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptację na cele mieszkalne,
- nabywanie budynków mieszkalnych wykończonych lub będących w budowie,
- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne budynków będących w całości własnością Miasta Rzeszowa,
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy Miasto Rzeszów,

b) restrukturyzacji i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych:

- kontynuowanie ocieplania budynków, wymiany stolarki okiennej,
- wprowadzenie pełnego opomiarowania ciepła, zimnej wody oraz pozostałych mediów,
- zwiększenie nakładów na remonty kapitalne i modernizację,

c) racjonalizacji gospodarowania dochodami z budynków komunalnych:

- sukcesywne podnoszenie wysokości czynszów do granicznej wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego,
- intensyfikacja windykacji należności za czynsz i opłaty mieszkaniowe, wprowadzenie nowych metod windykacyjnych,
- opracowanie programu pomocowego dla rodzin ubogich,
- zmniejszanie udziałów Miasta we współwłasności poprzez ich zbywanie w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zarówno lokali komunalnych, jak i części wspólnych budynków,

d) określenia i aktualizowania zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne na podstawie:

- zarejestrowanych wniosków mieszkaniowych,
- złożonych wyroków eksmisyjnych,
- wydanych przez nadzór budowlany decyzji o rozbiórce budynków lub o ich kapitalnym remoncie skutkujących wykwaterowaniem lokatorów,

- monitorowania potrzeb lokalowych osób, którym właściciele budynków wypowiedzieli umowy najmu z terminem 3 – letnim.

W ramach powiększania komunalnego zasobu mieszkaniowego jesienią 2003 roku Miasto rozpoczęło dużą inwestycję przy ul. Strzelniczej, której I etap obejmuje budowę 60-ciu mieszkań w 3-kondygnacyjnym budynku ( z poddaszem użytkowym, przeznaczonym również na lokale mieszkalne ). W etapie II przewidywana jest budowa kolejnych trzech budynków, w których będzie łącznie 170 mieszkań.

Przejęto również od „Zelmeru” budynek byłego hotelu zakładowego, w którym po prowadzonej aktualnie modernizacji powstanie 97 lokali socjalnych, w większości 2-pokojowych, a na takie jest największe zapotrzebowanie. W roku 2005 przewidywane jest również uzyskanie 17 pełnokomfortowych mieszkań w obiektach po Technikum Kolejowym.

Natomiast w ramach restrukturyzacji istniejącego zasobu mieszkaniowego rozpoczęto remont kapitalny wraz z modernizacją i nadbudową kompleksu budynków przy ul. Hanasiewicza. W każdym z trzech budynków będzie po 30 samodzielnych lokal mieszkalnych.

### **IX. Kierunki działań Miasta Rzeszowa w zakresie pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.**

Podstawowym zadaniem gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Potrzeby mieszkaniowe w Rzeszowie wynikają z :

- popytu na mieszkania z lat poprzednich,
- przyrostu nowych gospodarstw domowych,
- rozgęszczenia kilku rodzin zamieszkujących dotychczas w jednym lokalu,
- tworzenia rezerwy mieszkaniowej w związku z wykwaterowaniami, przypadkami losowymi, ubytkami mieszkań ze względu na stan techniczny,
- tworzenia zasobów jako oferty rozwojowej Miasta.

Prognoza mieszkaniowa dla Rzeszowa wynikająca z obecnych i przyszłych potrzeb (sporządzona w oparciu o potrzeby skalkulowane w poszczególnych grupach i o prognozę demograficzną ) wykazuje konieczność zabezpieczenia około 16 tysięcy mieszkań w skali całego Miasta.

Potrzeby w zakresie mieszkań komunalnych w najbliższych 5-ciu latach oszacowano na około 1200, z czego co najmniej 800 powinny stanowić lokale socjalne.

Dla dużej grupy ludności, nie mogącej ponosić nakładów inwestycyjnych i eksploatacyjnych, należy pozyskiwać i realizować komunalne formy zabudowy o obniżonym standardzie, w zabudowie średniowysokiej, w ilości do 100 mieszkań rocznie, co pozwoliłoby na zabezpieczenie podstawowych potrzeb i dalszą możliwość tworzenia rezerw.

Tworzenie warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego realizowane jest poprzez:

- 1) podjęcie działań w celu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dokonywanie scaleń terenów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 2) przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, Towarzystwa Budownictwa Społecznego i inne podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
- 3) współpracę z gminami ościennymi,
- 4) tworzenie zasobów gruntów komunalnych pod budownictwo,
- 5) wyposażenie zasobów gruntów budowlanych w infrastrukturę techniczną,
- 6) stworzenie systemu i programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego uwzględniającego niskie dochody ludności,
- 7) przeznaczenie środków z budżetu Miasta na pozyskiwanie prawa do kierowania osób do wynajęcia lokali mieszkalnych realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego w zamian z partycypacją Miasta w kosztach budowy ( tzw. mieszkania sponsorowane ),
- 8) tworzenie warunków do skierowania najemców lokali w budynkach prywatnych, opłacających przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jako kandydatów do zawarcia umowy najmu w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego.

W Programie wykorzystano materiały:

- Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa,
- Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa
- Rzeszowskiej Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Oddział Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.

Opracowała: Maria Rożkowicz