

**UCHWAŁA NR XXX/285/2026
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWIE**

z dnia 29 stycznia 2026 r.

**w sprawie konsultacji projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2026 - 2030**

Na podstawie art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz §1 ust. 1, §2 ust. 2, §4, §8 i §9 uchwały Nr LXI/628/2018 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 11 października 2018 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Tarnowa (Dz.Urz.Woj. Małop. poz.7316), Rada Miejska w Tarnowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się przeprowadzić z mieszkańcami Tarnowa konsultacje projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2026-2030, zwanego dalej „projektem uchwały”, w formie prezentacji jego treści na stronie internetowej: www.tarnow.pl i w mediach społecznościowych administrowanych przez Urząd Miasta Tarnowa.

2. Projekt uchwały stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Mieszkańcy Tarnowa mogą przedstawić swój pogląd (wnioski, uwagi, opinie, postulaty itp.) w sprawie projektu uchwały w terminie od dnia 2 lutego 2026 r. do dnia 13 lutego 2026 r.:

- 1) pocztą na adres - Urząd Miasta Tarnowa Wydział Spraw Społecznych i Zdrowia, 33-100 Tarnów, ul.Nowa 4;
- 2) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: umt@umt.tarnow.pl.

§ 3. 1. Zebranie i analiza zgłoszonych w trakcie konsultacji poglądów należy do Prezydenta Miasta Tarnowa.

2. Prezydent Miasta Tarnowa do 14 dni po upływie terminu, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały sporządza i przedkłada Radzie Miejskiej w Tarnowie sprawozdanie z przebiegu i wyników konsultacji zawierające w szczególności ustosunkowanie się do zgłoszonych poglądów wraz z uzasadnieniem. Sprawozdanie to zostanie podane do publicznej wiadomości na stronach internetowych: www.tarnow.pl.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tarnowie

Małgorzata Mękal

Załącznik do uchwały nr XXX/285/2026
Rady Miejskiej w Tarnowie
z dnia 29 stycznia 2026 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWIE**

z dnia..... 2026 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta
Tarnowa na lata 2026 - 2030**

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 2023 r. poz.725), Rada Miejska w Tarnowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2026-2030” 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.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA TARNOWA
NA LATA 2026 - 2030
(zwany dalej „Programem”)**

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 2 478 lokali mieszkalnych. Przedmiotem najmu socjalnego jest 144 lokale o niskim standardzie. Gmina posiada utworzony zasób tymczasowych pomieszczeń w liczbie 21 lokali.
3. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych 21 nie nadaje się do ponownego zasiedlenia lub jest trwale nieczynnych z uwagi na zły stan technicznych i przeznaczenie budynków do wyburzenia lub sprzedaży (do wyburzenia budynek przy ul. Franciszkańskiej 10 - 1 lokal mieszkalny, do sprzedaży budynki przy ul. Józefa Sowińskiego 11 - 5 lokali mieszkalnych, Heleny Marusz 109A -1 lokal mieszkalny, ul. Nowodąbrowskiej 109A - 1 lokal mieszkalny, Brama Pilźnieńska 3 na 4 lokale mieszkalne – 2 pozostają pustostanami od 2021 i 2024 roku, Brama Pilźnieńska 5 na 11 lokali mieszkalnych – 5 pozostaje pustostanami od 2015 do 2021 roku). Ponadto w budynku przy ul. Tuchowskiej 76 na 19 lokali mieszkalnych – 6 pozostaje pustostanami od 2018 do 2024 roku - budynek będzie wykwaterowany i poddany przebudowie.
4. Zestawienie liczby 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 i 2.

Tab. 1. Budynki i lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy.

Lp.		Wielkość	Powierzchnia (m ²)
1.	Budynki stanowiące w 100% własność Gminy:	150	68 303
2.	Ogółem lokale mieszkalne	1 120	47 064
	w tym:		
	- najem socjalny	128	3 742
	- pomieszczenia tymczasowe	21	295
3.	Ogółem lokale użytkowe	238	21 239

Tab. 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy i osób fizycznych
(Wspólnoty Mieszkaniowe, w których Gmina posiada udziały)

Lp.		Wielkość	Powierzchnia (m ²)
1.	Budynki stanowiące własność Gminy i osób fizycznych: (Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez MZB)*	126	215 594
2.	Lokale mieszkalne Gminy ogółem	1 358	56 784
	w tym:		
	- najem socjalny	16	517
	Lokale osób fizycznych	3 432	149 992
3.	Lokale użytkowe:	95	8 818
	- będące własnością Gminy	90	7 956
	- własnościowe	5	862

*poza zarządem MZB znajduje się 10 Wspólnot Mieszkaniowych.

5. Gmina posiada również udziały w 6 budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych osób, których powierzchnię, wielkość i lokalizację przedstawia tabela 3. Udziały we współwłasności nie pozwalają na określenie liczby lokali przypadających tym udziałom i tym samym nie można określić liczby lokali mieszkalnych należących do Gminy. W budynkach tych dąży się do zmniejszenia współwłasności poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali względnie sprzedaż udziałów.

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

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali użytkowych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Powierzchnia lokali użytkowych (m ²)	Udział Gminy
1	Jarosława Dąbrowskiego 19	7	-	511	-	2/3
2	Dębowa 5	9	-	544	-	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	7	-	320	-	3/4

Budynki pozostają w zarządzie MZB.

§ 2.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026– 2030

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem pomniejszenia liczby lokali w wyniku sprzedaży, wyburzeń lub sprzedaż budynków oraz planów w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego przedstawiono w tabeli 4. Analizując przedstawione dane należy zwrócić uwagę, że pomimo planów w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego przedstawionych w § 17 oraz znacznie niższej prognozowanej w Rozdziale III sprzedaży lokali, nie przekłada się to na zwiększenie ogólnej liczby lokali mieszkalnych w zasobie Gminy. Fakt ten jest spowodowany działaniami jakie zostały zaplanowane i ukierunkowane na wymianę nierentownego, generującego wysokie koszty utrzymania zasobu na nowe budownictwo mieszkaniowe. Przykładowo w 2026 r. w miejsce wyburzonych dwóch budynków przy ul. Krzyskiej 13 i 13A zaplanowano budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego z 88 pełnostandardowymi lokalami mieszkalnymi. Podobne działania w kierunku wymiany „starej” substancji mieszkaniowej na nowe budownictwo mają miejsce w kolejnych latach

obowiązywania Programu, co przełoży się na zwiększenie w dyspozycji Gminy liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmu oraz wpłynie na efektywność prowadzonej polityki mieszkaniowej. Ponadto nowe pełnostandardowe lokale umożliwią realizację programów mieszkaniowych skierowanych do ludzi młodych (program Mieszkanie dla Absolwenta), osób starszych lub z niepełnosprawnościami (mieszkania treningowe lub wspomagane) czy też realizację uprawnień do wynajmu lokali na rzecz osób o niskich dochodach oczekujących od Gminy wsparcia mieszkaniowego. W ramach planowanych inwestycji mieszkaniowych w latach 2026-2030 w zasobie przybędzie 182 nowe lokale mieszkalne.

Tab. 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem pomniejszenia liczby lokali w wyniku sprzedaży, wyburzeń lub sprzedaży budynków oraz planów w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego w latach 2026 – 2030

Wyszczególnienie (liczba lokali)/rok	2026 (zakładana liczba lokali na koniec 2025 r. – 2 458)*	2027	2028	2029	2030	Ogółem
Pomniejszenie zasobu wynikające z prognozowanej sprzedaży lokali mieszkalnych	-30	-10	-10	-10	-10	-70
Pomniejszenie zasobu wynikające z sprzedaży budynków w drodze przetargów	-5 ul. Józefa Sowińskiego 11			-17 ul. Nowodąbrowska 109A – 1 lokal ul. Heleny Marusarz - 1 lokal Brama Pilźnieńska 3 - 4 lokale Brama Pilźnieńska 5 - 11 lokali		- 22
Pomniejszenie zasobu wynikające z planowanej rozbiórki budynków	-24 ul. Krzyska 13 i 13A	-1 ul. Franciszkańska 10	-18 ul. Piotra Skargi 28 i 30 ul. Józefa Wojtarowicza 25		-26 ul. Kąpielowa 4 i 4a	- 69
Pomniejszenie zasobu ogółem	- 59	- 11	- 28	-27	-36	- 161
Zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych w związku z inwestycjami opisanymi w § 17	+ 88 Budowa budynku ul. Krzyska	+ 23 Przebudowa budynku ul. Tuchowska 76	+ 31 Budowa dwóch budynku ul. Piotra Skargi		+ 40 Budowa dwóch budynku ul. Kąpielowa	+ 182

Liczba lokali mieszkalnych w zasobie Gminy (stan na koniec danego roku)	2 487	2 499	2 502	2 475	2 479	
---	-------	-------	-------	-------	-------	--

*zakładana liczba lokali na koniec 2025 r. – 2 458 stanowi wyjściową do obliczeń

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na charakter lokali została przedstawiona w tabeli 5. Są to szacunki oparte na przyroście i ubytkach lokali, które można było przewidzieć na etapie opracowywania Programu.

Tab. 5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na charakter lokali

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	2 300	2 301	2 294	2 256	2 249
Powierzchnia lokali w m ²	98 683	98 455	98 710	97 138	96 877
Najem socjalny lokali	163	173	183	193	203
Powierzchnia lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w m ²	4 782	5 072	5 362	5 652	5 913
Pomieszczenia tymczasowe	24	25	25	26	27
Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych	317	331	331	345	359
Ogółem liczba mieszkań	2 487	2 499	2 502	2 475	2 479
Ogółem powierzchnia w m²	103 782	103 858	104 404	103 135	103 149

§ 3.

Stan techniczny zasobu

1. Ocenę stanu technicznego budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem uwzględniającym charakter własności przedstawia tabela 6.

Tab. 6. Stan techniczny budynków i lokali z podziałem na charakter własności

Własność	Ocena stanu technicznego				
	1-b. zły	2-zły	3-dostateczny	4-zadowolający	5-dobry
Budynki 100% Gminy	0	3	41	58	48
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	0	0	4	20	102
Ogółem budynki : 276	0	3	45	78	150
Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony w budynkach 100% Gminy	0	17	125	371	458
Najem socjalny i pom. tymczasowe w budynkach 100% Gminy	0	0	43	76	30

Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	0	0	35	266	1 041
Najem socjalny w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	0	0	0	6	10
Ogółem lokale : 2 478	0	17	203	719	1 539

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

§ 4.

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela 7 według skali ocen przyjętej w § 3 ust.1.
2. Działania w kierunku dalszej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy będą kontynuowane poprzez:
 - 1) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną lub których remont jest nieopłacalny;
 - 2) budowę nowych budynków mieszkalnych;
 - 3) adaptację budynków na cele mieszkalne;
 - 4) pozyskiwanie środków zewnętrznych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

Tab.7.Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

Ocena stanu technicznego																		
Własność 100% Gminy	1 - b. zły			2 - zły			3 - dostateczny			4 - zadowalający			5 - dobry			OGÓŁEM		
	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe
L A T A																		
2026	0	0	0	3	10	0	41	125	45	57	437	80	48	438	44	149	1010	169
2027	0	0	0	3	10	0	41	123	40	57	437	85	48	451	55	149	1021	180
2028	0	0	0	0	0	0	40	106	35	58	452	95	49	466	60	147	1024	190
2029	0	0	0	0	0	0	39	85	30	58	426	106	50	485	65	147	996	201
2030	0	0	0	0	0	0	38	84	25	58	416	117	50	499	70	146	999	212

Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	Ocena stanu technicznego															OGÓŁEM		
	1 - b. zły			2 - zły			3 - dostateczny			4 - zadowalający			5 - dobry					
L A T A	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki ogółem	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe	Budynki	Lokale na czas nieoznaczony	Najem socjalny i pom. tymczasowe
	0	0	0	0	0	0	4	29	0	25	315	0	96	946	18	125	1290	18
	0	0	0	0	0	0	4	27	0	25	312	0	96	941	18	125	1280	18
	0	0	0	0	0	0	4	24	0	25	315	0	96	931	18	125	1270	18
	0	0	0	0	0	0	4	22	0	25	317	0	96	921	18	125	1260	18
	0	0	0	0	0	0	4	19	0	25	319	0	96	912	18	125	1250	18

§ 5.

Zapotrzebowanie na wynajem lokali mieszkalnych

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej odbywa się przede wszystkim z wykorzystaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w myśl zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), jak również regulacji prawnych przyjętych uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa i następuje poprzez:

- 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 - program „Mieszkanie za Remont”;
- 2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających bardzo niskie dochody przez najem socjalny lokali;
- 3) zapewnianie lokali zamiennych;
- 4) zapewnianie lokali z przeznaczeniem na mieszkania treningowe lub wspomagane;
- 5) wynajmowanie lokali na czas trwania stosunku pracy – program „Mieszkanie dla Absolwenta”;
- 6) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. W ramach pomocy mieszkaniowej Gmina winna zapewnić łącznie 350 lokali mieszkalnych. Zapotrzebowanie na wynajem lokali mieszkalnych z uwzględnieniem charakteru lokali przedstawia tabela 8.

Tab. 8. Zapotrzebowanie na wynajem lokali mieszkalnych z zasobów Gminy z uwzględnieniem charakteru lokali zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2024 r.

L.p.	Charakter lokali	Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wynajem
1.	Najem socjalny lokali na rzecz gospodarstw domowych o bardzo niskich dochodach	141
2.	Najem socjalny lokali z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych	66
3.	Tymczasowe pomieszczenia	3
Zapotrzebowanie na najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia		210
4.	Lokale na czas nieoznaczony	140
5.	Lokale zamienne	0
Zapotrzebowanie na lokale na czas nieoznaczony		140
Łączne zapotrzebowanie na lokale z zasobów Gminy		350

3. Gmina w latach 2026-2030 planuje kontynuować program „Mieszkanie za remont” oraz program „Mieszkanie dla Absolwenta” na realizację których przeznaczane będzie ok. 30 lokali mieszkalnych rocznie.

4. Gmina przeznaczą również lokale na mieszkania treningowe lub wspomagane. Łącznie 15 lokali wynajmowanych w tej formie pozostaje w dyspozycji Centrum Usług Społecznych w Tarnowie. Planuje się zwiększenie wynajmu lokali w tej formie na rzecz osób starszych lub z niepełnosprawnościami w szczególności poprzez przeznaczanie części lokali w nowym inwestycjach mieszkaniowych.

5. Lokale mieszkalne przeznaczane na realizację obowiązków Gminy pozyskiwane są przede wszystkim w wyniku naturalnego ruchu ludności. Rocznie zwalnianych jest w ramach odzysku średnio 60-70 pustostanów.

6. W celu wsparcia realizacji polityki mieszkaniowej w dniu 28 marca 2024 r. Gmina zawarła umowę o współpracy ze Społeczną Agencją Najmu (SAN), która działa w strukturach MZB. Na potrzeby działalności SAN Gmina wydzierżawiła 7 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jednak docelowo działalność SAN ma opierać się na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli w celu wynajmowania tych lokali lub tych budynków mieszkalnych jednorodzinnych osobom fizycznym. Gmina w drodze uchwały określiła kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu, kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia powyższych kryteriów. Zgodnie z ww. umową planowana liczba lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które zostaną w wyniku realizacji działalności przeznaczone do wynajęcia przez SAN osobom fizycznym wskazanym przez Gminę wynosi co najmniej 35 lokali lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Umowa została zawarta na okres 5 lat, a po upływie tego terminu Gmina podejmie działania w kierunku kontynuacji współpracy.

7. Od roku 1998 r. działa Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TTBS) – Spółka z o.o. ze 100% udziałem Gminy Miasta Tarnowa, które z powodzeniem realizuje we współpracy z Gminą ideę budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Pomocą mieszkaniową w tej formie objęte są osoby których nie stać na zakup własnej nieruchomości, ale mają również zbyt wysokie dochody, by ubiegać się o pomoc mieszkaniową w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy. Zasób TTBS liczy 826 mieszkań na wynajem, a w 2025 r. przybędzie kolejnych 106 mieszkań w związku z zakończeniem inwestycji przy ul. Błotnej w Tarnowie. W latach 2026-2030 TTBS planuje wybudować około 300 mieszkań na wynajem i wynająć wtórnie około 100 mieszkań z zasobu już istniejącego. Budowa nowych mieszkań realizowana będzie przy wykorzystaniu przepisów rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego. Finansowanie odbywać się będzie za pomocą preferencyjnego kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego, wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat BGK, partycypacji przyszłych najemców i aportu gruntowego Gminy.

ROZDZIAŁ II

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

§ 6.

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535 i 1847), 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;
- 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 2026 – 2030 przedstawia tabela 9.

7. Szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych w zasobie Gminy przedstawia tabela 10.

*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa
na lata 2026 – 2030*

Tab.9. Szacunkowe nakłady na remonty budynków w układzie branżowym na lata 2026 – 2030

(w zł.)

Rodzaje robót	LATA										Ogółem
	2026		2027		2028		2029		2030		
	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 wod-kan	410 000	90 000	425 000	100 000	440 000	110 000	455 000	120 000	470 000	130 000	2 200 000
Instalacje gazowe	125 000	25 000	130 000	35 000	135 000	45 000	140 000	55 000	145 000	65 000	675 000
Instalacje c.o.	200 000	95 000	210 000	105 000	220 000	115 000	230 000	125 000	240 000	135 000	1 100 000
Instalacje elektryczne	365 000	130 000	375 000	140 000	385 000	150 000	390 000	160 000	400 000	170 000	1 915 000
Ogólnobudowlane w tym: - elewacje, docieplenia ścian i stropów, balkony, dekarskie, kominy: uszczelnienia, przebudowa, dobudowa, piece kaflowe, stolarka okienna i drzwiowa, bramy wejściowe, podłogi, parkiety, posadzki, pustostany, osuszanie budynków	2 500 000	450 000	2 600 000	470 000	2 700 000	490 000	2 800 000	510 000	2 900 000	530 000	13 500 000
Zmiana systemu ogrzewania	1 475 830	40 000	1 574 420	50 000	1 798 930	60 000	1 688 040	70 000	1 811 520	80 000	8 348 740
Inne	45 000	20 000	46 500	30 000	48 000	40 000	54 500	50 000	61 000	60 000	255 000
Razem	5 120 830	850 000	5 360 920	930 000	5 726 930	1 010 000	5 757 540	1 090 000	6 027 520	1 170 000	27 993 740
Fundusz remontowy dla lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych *	1 436 460	189 260	1 486 784	195 884	1 538 840	202 740	1 592 736	209 836	1 648 480	217 180	7 703 300
Łącznie	6 557 290	1 039 260	6 847 704	1 125 884	7 265 770	1 212 740	7 350 276	1 299 836	7 676 000	1 387 180	35 697 040

* Fundusz remontowy dla lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych nie został wykazany w poszczególnych branżach, ponieważ o jego przeznaczeniu decydują członkowie wspólnot mieszkaniowych.

Tab.10. 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)				
				Remonty budynków	Remonty lokali mieszkalnych ogółem	Remonty lokali o najmie socjalnym	Nakłady ogółem	Remonty lokali użytkowych
		(m ²)	(m ²)	1	2	3	1 + 2 + 3	(zł)
2026	Pow. lokali w budynkach (m ²)	103 782	29 195	2 846 200	2 323 330	348 500	5 518 030	1 039 260
	stanowiących 100% Gminy	49 609	21 239	1 599 000				850 000
	Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remonty - udział Gminy)	54 173	7 956	1 247 200				189 260
2027	Pow. lokali w budynkach (m ²)	103 858	28 940	2 749 470	2 611 650	360 700	5 721 820	1 125 884
	stanowiących 100% Gminy	50 105	20 984	1 458 570				930 000
	Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remonty - udział Gminy)	53 753	7 956	1 290 900				195 884
2028	Pow. lokali w budynkach (m ²)	104 403	28 940	2 976 670	2 703 060	373 300	6 053 030	1 212 740
	stanowiących 100% Gminy	51 070	20 984	1 640 570				1 010 000
	Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remonty - udział Gminy)	53 333	7 956	1 336 100				202 740
2029	Pow. lokali w budynkach (m ²)	103 135	28 761	2 866 370	2 797 670	386 400	6 050 440	1 299 836
	stanowiących 100% Gminy	50 322	20 805	1 483 470				1 090 000
	Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remonty - udział Gminy)	52 813	7 956	1 382 900				209 836
2030	Pow. lokali w budynkach (m ²)	103 149	28 761	2 993 220	2 895 600	400 000	6 288 820	1 387 180
	stanowiących 100% Gminy	50 656	20 805	1 561 920				1 170 000
	Wspólnot Mieszkaniowych (fundusz remonty - udział Gminy)	52 493	7 956	1 431 300				217 180
	O g ó ł e m:	x	x	14 431 930	13 331 310	1 868 900	29 632 140	6 064 900

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 7.

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, z uwzględnieniem zasad racjonalnej gospodarki zasobem.
2. Z dniem 1 kwietnia 2025 r. Gmina zaprzestała sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy. Sprzedaż lokali z uwzględnieniem bonifikaty po tej dacie dotyczyła wniosków złożonych do dnia 31 marca 2025 r.
3. Pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych od Gminy mają najemcy zajmujący lokale na podstawie stosunku najmu nawiązanego na czas nieoznaczony.
4. 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 Gmina może zaoferować najemcy sprzedaż lokalu, a w razie nie przyjęcia, 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.
5. Gmina będzie podejmować działania w celu sprzedaży udziałów we własności w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych w przypadku niemożności wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych.

§ 8.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

1. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2030 przedstawia tabela 11.

Tab.11. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	30	10	10	10	10
Średnia powierzchnia sprzedawanego lokalu mieszkalnego	42 m ²	42 m ²	42 m ²	42 m ²	42 m ²

2. Przewiduje się, że w 2026 r. Gmina sprzeda 30 lokali, natomiast w latach 2027 – 2030 średnio 10 lokali rocznie. Przyjmując średnią powierzchnię użytkową lokalu 42 m² szacuje się, że sprzedaż lokali w roku 2026 spowoduje zmniejszenie ogólnej powierzchni zasobu o 1260 m², natomiast w latach 2027 – 2030 spowoduje zmniejszenie ogólnej powierzchni

zasobu o 420 m² rocznie. Tym samym prognozowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2030 spowoduje zmniejszenie ogólnej powierzchni zasobu o 2940 m².

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 9.

Zasady ustalania stawki czynszowej

1. 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 Programie.
2. Zmiana wysokości czynszu może następować nie częściej niż raz w roku.
3. Zgodnie z ustawą 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 tymczasowe pomieszczenie ustala się w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
4. W przypadku oddania w dzierżawę przez Gminę lokali mieszkalnych Społecznej Agencji Najmu stawka bazowa czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego może być obniżona o 45%, przy czym nie mają zastosowania czynniki obniżające wartość użytkową lokalu i wynikające stąd wielkości procentowe obniżenia stawki bazowej.
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.

§ 10.

Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu

1. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z wyłączeniem najmu socjalnego lokalu i tymczasowe pomieszczenia, uwzględnia się następujące czynniki obniżające jego wartość użytkową:
 - 1) położenie poza strefą centralną miasta rozumianą jak strefa płatnego parkowania,
 - 2) brak łazienki w mieszkaniu,
 - 3) brak instalacji gazowej w mieszkaniu (dotyczy budynków wybudowanych lub przebudowanych przed 2010 r.),
 - 4) brak centralnego ogrzewania,
 - 5) brak balkonu lub loggii o powierzchni powyżej 1 m²,
 - 6) kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia światłem dziennym lub wnęka kuchenna,
 - 7) wspólny przedpokój,

- 8) brak instalacji kanalizacyjnej,
- 9) położenie lokalu w suterenie,
- 10) położenie lokalu na 5 kondygnacji i wyżej w budynkach bez windy,
- 11) stan techniczny budynku określony na podstawie corocznych przeglądów, jako bardzo zły lub zły zgodnie ze skalą ocen przyjętą w § 3 ust. 1.

2. Stawka bazowa czynszu nie może być obniżona więcej niż o 30%.

3. W przypadku, gdy w czasie trwania najmu dokonane zostaną przez Gminę lub najemcę lokalu ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje podwyższona poprzez nie uwzględnianie czynnika obniżającego jej wartość użytkową odpowiednio do poczynionych ulepszeń. Nowa wysokości czynszu zostanie naliczona od następnego miesiąca po dokonaniu ulepszeń.

§ 11.

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.
11. Obniżek czynszów nie stosuje się w stosunku do najemców, którzy otrzymali podwyżkę czynszu po przeprowadzeniu weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu będącego własnością Miasta.

§ 12.

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 3 lata. 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

§ 13.

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

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy i Skarbu Państwa sprawuje MZB, który jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działa od 29 maja 1992 r. Założycielem Spółki jest Gmina Miasta Tarnowa, która posiada 100% udziałów Spółki. W ramach MZB funkcjonują trzy Zakłady Usług Mieszkaniowych.
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) zlecanie 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. W kompetencji Gminy pozostają decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące m.in. własności, inwestycji, dysponowania zasobem mieszkaniowym.
4. Podstawę finansowania działalności MZB stanowią wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
5. Gmina jest właścicielem 2 478 lokali mieszkalnych, z czego 1 120 lokali usytuowanych w 150 budynkach będących w 100% własnością Gminy i 1 358 lokali usytuowanych w 126 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (własność Gminy i osób fizycznych).
6. W 126 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządza MZB, a 10 budynków pozostaje poza zarządem MZB i są zarządzane przez inne podmioty. Budynki poza zarządem MZB to: budynki położone przy ul. Hugona Kołłątaja 13, ul. Krakowskiej 42, ul. Szpitalnej 1, ul. Ogrodowej 1 i 10, ul. Osiedle Zielone 1 – II, ul. Bolesława Prusa 11, ul. Sportowa 10, ul. Świętej Katarzyny 11 i 17.
7. Gmina posiada większościowe udziały w 22 budynkach, a mniejszościowe udziały w 104 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
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.

§ 14.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

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

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 15.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2026 – 2030 będą:

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

2. Dodatkowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą stanowić:

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

3. Prognozowane stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy w latach 2026 – 2030 przedstawia tabela 12. Prognozowane stawki czynszu służą do obliczeń należnych i prognozowanych wysokości wpływów z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe przedstawionych w tabeli 13.

Tab. 12. Prognozowane stawki czynszu w zasobie mieszkaniowych Gminy w latach 2026 – 2030

(w zł)

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Maksymalna stawka czynszu za 1 m ² dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	13,59	14,07	14,56	15,07	15,60
	11,80 *	12,25 *	12,67 *	13,11 *	13,57 *
Procentowy udział czynszu z lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w stosunku do wysokości wskaźnika odtworzeniowego **	2,47%	2,55%	2,64%	2,74%	2,83%
Stawka czynszu dla lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych	4,75	4,92	5,09	5,27	5,46

* 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 2025 r. wynosi 6 608 zł. (Obwieszczenie Wojewody Małopolskiego z dnia 30 września 2025 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 5451) 3% wartości odtworzeniowej: 16,52 zł/m².

4. 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 2025 roku wynosi 6 608 zł i do dalszych obliczeń wartość tą przyjęto jako constans (3% wartości odtworzeniowej: 16,52 zł/m²).

5. W tabeli 13 przedstawiono należne i prognozowane wpływy z czynszu za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w latach 2026 – 2030 z uwzględnieniem podwyżek czynszu oraz zmiany wielkości zasobu lokali mieszkalnych będących własnością Gminy. Prognozowane wpływy uwzględniają ponadto procentową ściągalność czynszu z należnych wpływów z tytułu wynajmu lokali na czas nieoznaczony w wysokości ok. 97 %, najmu socjalnego lokali w wysokości ok. 96% i wynajmu lokali użytkowych w wysokości ok. 98,5 %.

Tab. 13. Należne i prognozowane wysokości wpływów z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe

(w zł)					
Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Należne wpływy z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony	13 422 862	14 207 056	14 759 119	15 025 306	15 508 070
Prognozowane wpływy z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony	13 020 176	13 780 844	14 316 345	14 574 547	15 042 828
Należne wpływy z najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych	255 766	313 482	341 921	372 774	403 791
Prognozowane wpływy z najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych	245 280	300 629	327 902	357 490	387 236
Należne wpływy z lokali użytkowych	4 552 310	4 711 641	4 876 548	5 047 227	5 223 880
Prognozowane wpływy z lokali użytkowych	4 484 025	4 640 966	4 803 400	4 971 519	5 145 522

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

§ 16.

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 87-88% wydatków z tytułu utrzymania zasobu. Powstający niedobór środków finansowych uzupełniany jest z wpływów z czynszu za lokale użytkowe.
3. Prognozowana w latach 2026 - 2030 ilość i powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych przedstawiona w tabeli 5 stanowi podstawę obliczenia należnych wpływów i wydatków w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy wykazanych w tabeli 14. W kosztach utrzymania mieszkaniowego zasobu zawierają się koszty jednostki zarządzającej.

Tab. 14. Należne wpływy i wydatki w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy

(w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1	Należne wpływy z lokali mieszkalnych	13 678 628	14 520 538	15 101 040	15 398 080	15 911 861
2	Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu * w tym środki z lokali mieszkalnych przeznaczone na remonty i modernizacje	15 220 173	16 069 456	16 644 173	16 947 617	17 483 099
3	Należne wpływy z lokali użytkowych	4 552 310	4 711 641	4 876 548	5 047 227	5 223 880
4	Koszty utrzymania lokali użytkowych	2 994 489	3 149 546	3 307 230	3 467 634	3 630 851
5	S a l d o (1 + 3)-(2+4)	16 276	13 177	26 185	30 056	21 791

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

4. W tabeli 15 przedstawiono prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tab. 15. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy

(w zł)

Lp.	Rodzaj kosztów	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy*	11 670 829	12 380 420	12 772 910	12 987 233	13 398 399
2	Koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy* (zł/m ²)	9,37	9,93	10,20	10,49	10,82
3	Koszty utrzymania zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy	3 549 344	3 689 036	3 871 263	3 960 384	4 084 700
4	Koszty utrzymania zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy (zł/m ²)	2,85	2,96	3,09	3,20	3,30
5	Ogółem (1+3)	15 220 173	16 069 456	16 644 173	16 947 617	17 483 099
6	Ogółem (2+4) (zł/m ²)	12,22	12,89	13,29	13,69	14,12
7	% pokrycia czynszami z lokali mieszkalnych	89,87	90,36	90,73	90,86	91,01

* 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.

§ 17.

Wydatki inwestycyjne

1. Plany w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego:

1) Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Krzyskiej 13 i 13A (2025–2026)

Dla inwestycji przy ul. Krzyskiej 13 i 13A (obecnie dwa budynki w których znajduje się 24 lokale mieszkalne) wykonano dokumentację projektową obejmującą rozbiórkę dwóch budynków parterowych oraz budowę w ich miejscu wielorodzinnego budynku mieszkalnego III i IV kondygnacyjnego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi na terenie nieruchomości, placem zabaw oraz pełną infrastrukturą techniczną. W budynku zaprojektowano 88 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od ok. 31 m² do 55 m². Inwestycja jest zaplanowana na lata 2025–2026;

2) Remont i przebudowa budynku przy ul. Tuchowskiej 76 (2026–2027)

Dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tuchowskiej 76, w którym obecnie znajduje się 19 lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy (świetlica), opracowano dokumentację projektową przewidującą:

- a) wzmocnienie fundamentów,
- b) wymianę stropów,
- c) przebudowę układu funkcjonalnego i zaprojektowanie 42 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 25 m² do 54 m²,
- d) wymianę wszystkich instalacji wewnętrznych (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej),
- e) budowę nowych instalacji (teletechnicznej, gazowej),
- f) zmianę systemu ogrzewania z nieekologicznego (piecowego) na niskoemisyjny – indywidualne ogrzewanie gazowe z kotłami z zamkniętą komorą spalania (ogrzewanie etażowe).

Inwestycja zaplanowana jest na lata 2026–2027;

3) Budowa zespołu dwóch budynków przy ul. Piotra Skargi i ul. Józefa Wojtarowicza (2027–2028)

W latach 2027–2028 planowana jest rozbiórka trzech drewnianych, parterowych budynków mieszkalnych przy ul. Piotra Skargi 28 i 30 oraz ul. Józefa Wojtarowicza 25, w których łącznie znajduje się 18 lokali mieszkalnych. W ich miejsce planowana jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z jednym wspólnym garażem podziemnym, który pełnił będzie również funkcję tymczasowego schronienia w przypadku działań wojennych lub innych zagrożeń dla ludności cywilnej. Wstępnie zakłada się realizację budowy 31 lokali mieszkalnych;

4) Budowa budynków przy ul. Kąpielowej 4 i 4A (2029–2030)

MZB planuje rozbiórkę dwóch parterowych budynków mieszkalnych przy ul. Kąpielowej 4 i 4A, w których obecnie znajduje się łącznie 26 mieszkań. W ich miejscu zakłada się budowę dwóch budynków mieszkalnych trzykondygnacyjnych, w tym z poddaszem użytkowym (parter, piętro i poddasze użytkowe) z 40 lokalami mieszkalnymi. Realizacja przewidziana jest na lata 2029–2030;

5) Planowanie nowych inwestycji mieszkaniowych na terenach gminnych

MZB w kolejnych latach będzie kontynuować działania w zakresie planowania i realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych, w szczególności na terenach stanowiących własność Gminy Miasta Tarnowa, które zostaną przekazane Spółce do zagospodarowania.

- 6) Budownictwo mieszkaniowe będzie realizowane przy wsparciu finansowym z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa.

2. Pozostałe działania inwestycyjne – poprawa efektywności energetycznej i standardu technicznego budynków:

- 1) Oprócz inwestycji zmierzających do zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy, MZB podejmuje również działania mające na celu poprawę warunków zamieszkania w istniejących budynkach. Kluczowe obszary działań to:
- a) termomodernizacja budynków,
 - b) zmiana systemów ogrzewania na niskoemisyjne,
 - c) remonty podnoszące walory techniczne, ekonomiczne i estetyczne budynków mieszkalnych;
- 2) W latach 2025–2026 zaplanowano następujące przedsięwzięcia:
- a) remont i termomodernizację budynków wraz ze zmianą systemu ogrzewania przy ul. Świętej Anny 9 (8 lokali mieszkalnych), ul. Jana Matejki 5 (15 lokali mieszkalnych) oraz ul. Braci Saków 8A (8 lokali mieszkalnych),
 - b) docieplenie stropu ostatniej kondygnacji, częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz zmiana systemu ogrzewania w budynku przy ul. Bernardyńskiej 8 (7 lokali mieszkalnych),
 - c) wymianę instalacji elektrycznej i modernizację systemu grzewczego w budynku przy ul. Spytki 1A (34 lokale mieszkalne).

Na realizację powyższych zadań pozyskano dofinansowanie z Funduszu Termomodernizacji i Remontów, w ramach programu „TERMO”, z wykorzystaniem premii MZG (na poprawę stanu technicznego mieszkań), powiększonej o grant MZG.

Kolejne działania, których zakończenie przewiduje się do końca II kwartału 2026 r., obejmują:

- d) docieplenie stropu ostatniej kondygnacji, częściową wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz zmianę systemu ogrzewania w budynkach przy ul. Jacka Malczewskiego 3 (14 lokali mieszkalnych), ul. Jacka Malczewskiego 5 (25 lokali mieszkalnych), ul. 1 Maja 1 (7 lokali mieszkalnych), ul. Krótkiej 6 (17 lokali mieszkalnych);
- 3) MZB na bieżąco identyfikuje potrzeby remontowe i modernizacyjne w zarządzanych budynkach, w tym w szczególności w zakresie poprawy efektywności energetycznej i systemów grzewczych. Prace będą realizowane sukcesywnie, w zależności od dostępnych środków finansowych oraz stanu technicznego nieruchomości.
- 4) W przypadku realizacji inwestycji przy udziale środków z budżetu państwa wymagających wnoszenia wkładów pieniężnych lub partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych ewentualna wysokość planowanego dokapitalizowania lub partycypacji określana będzie w budżecie Gminy i wieloletniej prognozie finansowej.

ROZDZIAŁ VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W TYM NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI ORAZ PLANOWANĄ SPRZEDAŻ LOKALI

§ 18.

Opis działań

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

- 1) kontynuacja współpracy Gminy ze Społeczną Agencją Najmu działającą przy MZB i TTBS jako podmiotami wspierającymi politykę mieszkaniową Gminy;
- 2) wspieranie działalności TTBS poprzez przekazywanie kolejnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe realizowane w tej formie, wnoszenie wkładów pieniężnych lub partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych i realizację wspólnych inwestycji przy udziale środków z budżetu państwa;
- 3) współpraca z TTBS oraz Społeczną Agencją Najmu działającą przy MZB w zakresie realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych czy też wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych od ich właścicieli (SAN) w formule programu Mieszkanie na Start. Najemca TBS-u lub SAN-u może poprzez gminę uzyskać dopłaty, które ułatwią spłatę czynszu przez okres 15 lat. W celu realizacji programu Gmina zawarła porozumienie o współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, który zabezpiecza środki na stosowanie dopłat do czynszu za najem mieszkań;
- 4) kontynuowanie działań zmierzających do powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez budowę budynków mieszkalnych i współpraca w tym zakresie z MZB.

§ 19.

Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

1. Zapewnienie lokali zamiennych przez Gminę realizowane jest na rzecz osób uprawnionych w przypadkach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tarnowa w tym również z tytułu remontów budynków i lokali. Przeznaczanie lokali na ten cel będzie realizowane w miarę występującego zapotrzebowania.

2. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach została przedstawiona w Rozdziale III. Z uwagi na zaprzestanie przez Gminę z dniem 1 kwietnia 2025 r. sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy z bonifikatą założono, że prognozowana sprzedaż w latach 2026 – 2030 będzie na znacznie niższym poziomie niż w latach obowiązywania poprzedniego programu.

Powyższy program został opracowany w oparciu o dane przekazane przez Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie oraz będących w dyspozycji Prezydenta Miasta Tarnowa. Oceny zasobu dokonano według stanu na dzień 31.12.2024 r

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2026 – 2030*

Obowiązek opracowania przez gminę, a następnie uchwalenie przez jej radę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2023 r. poz.725). Do 31 grudnia 2025 r. obowiązywał *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2021 – 2025* przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowie Nr XLIX/441/2021 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 27 maja 2021 r.

W związku z zakończeniem obowiązywania programu na lata 2021 – 2025 opracowano kolejny program w przedmiocie sprawy obejmujący lata 2026 – 2030, który zawiera istotne założenia w kwestiach racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Realizacja upoważnienia ustawowego zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy wymaga by wieloletni program był opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Tym samym projekt *Wieloletniego programu... na lata 2026 -2030* zawiera plany i założenia obejmujące powyższą tematykę, a wszelkie działania opisane w programie ukierunkowane są na efektywność prowadzonej polityki mieszkaniowej, poprawę wykorzystania posiadanej substancji mieszkaniowej i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa.

Program został opracowany w oparciu o materiały będące w dyspozycji Prezydenta Miasta Tarnowa.

Oceny zasobu dokonano według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za konieczne i zasadne.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXX/285/2026
Data dokumentu	2026-01-29
Organ wydający	Rada Miejska w Tarnowie
Przedmiot regulacji	w sprawie konsultacji projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tarnowa na lata 2026 - 2030
Identyfikator dokumentu	07FC3F05-EFE2-421E-8FDF-C8C39FDFF8AE

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-953138969
Numer seryjny	0B0DACF704D6F3C55EDA1FC5B625BFC8
Osoba podpisująca	Małgorzata Katarzyna Mękal
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	03.02.2026 11:56:20
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL