ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR …..…….………

RADY MIEJSKIEJ W STALOWEJ WOLI

z dnia ……………… r.

**STRATEGIA ROZWOJU**

**BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

**W GMINIE STALOWA WOLA NA LATA 2022-2030**

Stalowa Wola, 2022/2023

**Spis treści**

[1. Diagnoza aktualnego stanu mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola wraz z wnioskami 2](#_Toc124254921)

[1.1. Charakterystyka ogólna Stalowej Woli 3](#_Toc124254922)

[1.2. Ocena stanu mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola 5](#_Toc124254923)

[1.2.1. Ocena sytuacji mieszkaniowej w gminie 5](#_Toc124254924)

[1.2.2. Uwarunkowania społeczne kształtowania potrzeb mieszkaniowych i możliwości ich zaspokajania 20](#_Toc124254925)

[1.2.3. Potencjał rozwoju mieszkalnictwa w gminie 27](#_Toc124254926)

[1.2.4. Polityka czynszowa i jej ocena 38](#_Toc124254927)

[1.2.5. Nakłady na budownictwo mieszkaniowe i utrzymanie zasobu 42](#_Toc124254928)

[1.2.6. Budownictwo mieszkaniowe realizowane/planowane przez inne podmioty oraz indywidualnie 43](#_Toc124254929)

[1.2.7. Dostępność terenów pod budownictwo mieszkaniowe 49](#_Toc124254930)

[1.3. Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi 51](#_Toc124254931)

[1.4. Analiza SWOT 52](#_Toc124254932)

[1.5. Wnioski wynikające z diagnozy stanu mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola 54](#_Toc124254933)

[2. Koncepcja rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola 56](#_Toc124254934)

[2.1. Strategia rozwoju budownictwa mieszkaniowego a inne strategie i programy 56](#_Toc124254935)

[2.2. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej 62](#_Toc124254936)

[2.3. Wizja, misja, cele i potrzeby obszaru mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola 65](#_Toc124254937)

[2.4. Cele strategiczne, kierunki działań oraz przedsięwzięcia prorozwojowe dla obszaru budownictwa mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola 68](#_Toc124254938)

[3. Źródła finansowania realizacji strategii 84](#_Toc124254939)

[4. Monitoring i ewaluacja realizacji strategii 92](#_Toc124254940)

Opracowanie:

**LPW Sp. z o.o**

40-599 Katowice, ul. Żeliwna 38

NIP: 634 291 25 75, REGON: 368 736 641, KRS: 0000703347

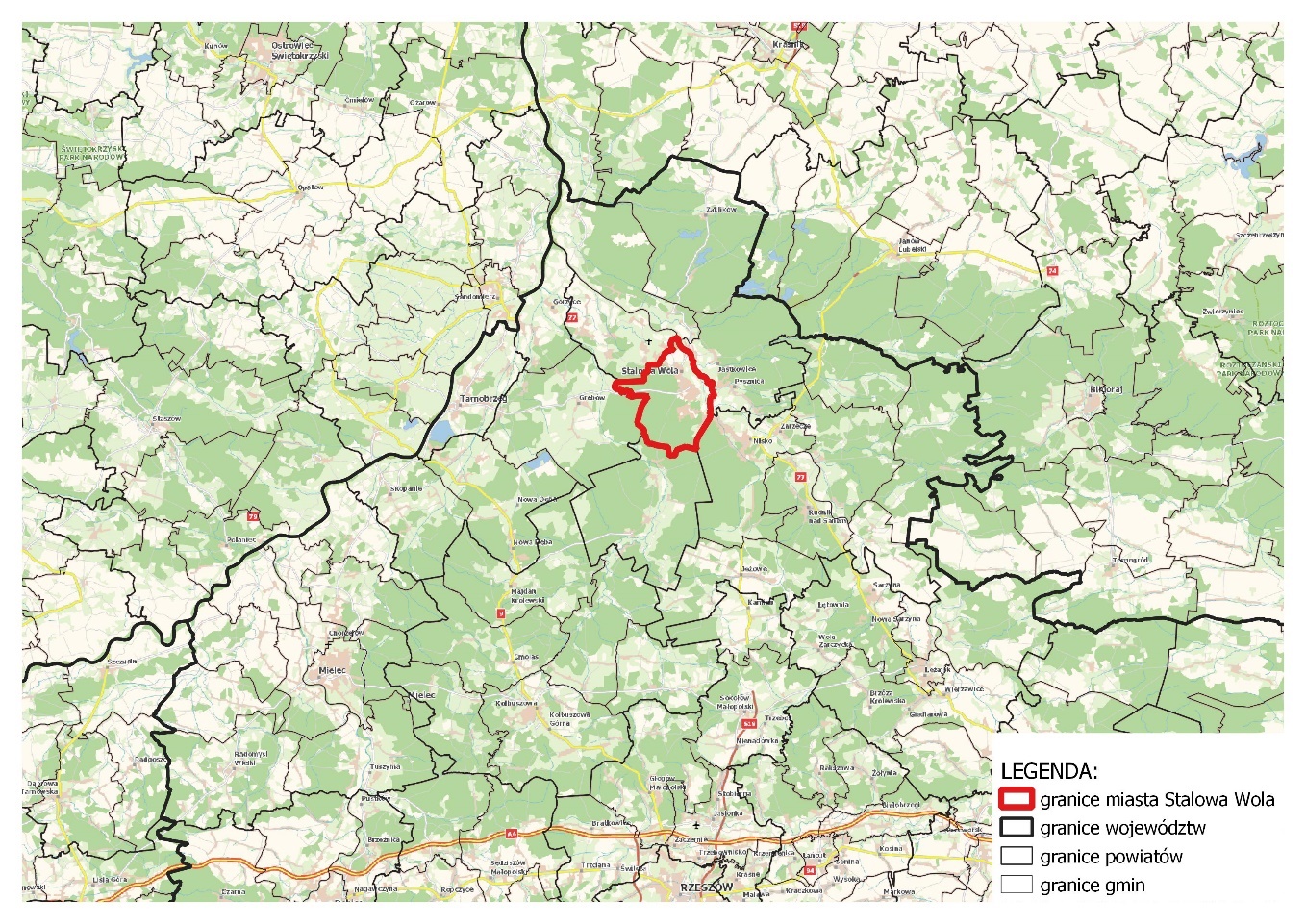


# **1. Diagnoza aktualnego stanu mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola wraz z wnioskami**

## **1.1. Charakterystyka ogólna Stalowej Woli**

Stalowa Wolato miasto i gmina zlokalizowane w powiecie stalowowolskim w województwie podkarpackim. Od 1 kwietnia 1945 r. Stalowa Wola posiada prawa miejskie. Od 1953 r. była miastem wydzielonym na prawach powiatu, od 1999 r. jest siedzibą powiatu. Przez miasto przepływa rzeka San. Miejscowość położona jest w Kotlinie Sandomierskiej.

Rysunek 1. Położenie Stalowej Woli



*Źródło: opracowanie własne*

Stalowa Wola została kompleksowo zaplanowana i wzniesiona w XX wieku. Była najmłodszą miejscowością II Rzeczpospolitej wybudowaną w latach 1937-1939 w ramach Centralnego Okręgu Przemysłowego, tj. jednego z najważniejszych przedsięwzięć gospodarczych tamtego okresu. W ramach inwestycji publicznych tworzono między innymi infrastrukturę miejską oraz budowano zakłady przemysłowe. Największymi były Zakłady Południowe, które następnie przyjęły nazwę Huta Stalowa Wola[[1]](#footnote-1). W latach powojennych stopniowo rozpoczął się dynamiczny rozwój miasta, w znacznym stopniu powiązany z rozwojem kombinatu hutniczo-metalurgicznego. Na przestrzeni lat powstawały nowe osiedla, ulice, budynki użyteczności publicznej, obiekty kultu religijnego, zakłady przemysłowe i usługowe, szkoły podstawowe, średnie, wyższe, a także obiekty kulturalne i sportowe. Stopniowo zwiększała się powierzchnia miasta. W roku 1953 oficjalnie przyłączono do niego Pławo wraz z przysiółkami Swoły i Chyły, w 1973 r. Rozwadów, natomiast w 1977 r. Charzewice[[2]](#footnote-2). Miasto Stalowa Wola zajmuje obecnie ok. 82,52 km2.[[3]](#footnote-3)

Liczba mieszkańców systematycznie wzrastała od przedwojennych około 4 tys., osiągając w ostatnich dekadach XX wieku górne wartości oscylujące w granicach 70 tys.[[4]](#footnote-4). W XXI wieku trend się odwrócił i jest on widocznie spadkowy. Aktualnie liczba mieszkańców kształtuje się na poziomie ok. 56,82 tys.[[5]](#footnote-5). Średni wiek mieszkańców wynosi ok. 44,4 lat, jest on wyższy od średniego wieku dla województwa podkarpackiego i nieznacznie większy od średniego wieku mieszkańców całej Polski[[6]](#footnote-6). Miasto ma ujemny przyrost naturalny. W 2020 r. urodziło się 438 dzieci, zmarły zaś 774 osoby[[7]](#footnote-7). W 2021 roku liczba urodzeń wyniosła 404, odnotowano 845 zgonów[[8]](#footnote-8). W 2020 r. zarejestrowano 1261 zameldowań na pobyt stały oraz 2207 wymeldowań[[9]](#footnote-9). Na przestrzeni 2021 r. odnotowano 1270 zameldowań na pobyt stały oraz 2467 wymeldowań. Statystyki GUS za 2021 r. wskazują, że 57% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym, 15,4% w wieku przedprodukcyjnym, zaś 27,6% w wieku poprodukcyjnym[[10]](#footnote-10).

Bieżąca sytuacja gospodarcza miasta jest w znacznej mierze pokłosiem przemian, jakie miały miejsce w ciągu ostatniego ćwierćwiecza. W szczególności po restrukturyzacji Huty Stalowa Wola na mapie gospodarczej miasta pojawiły się nowe polskie oraz zagraniczne firmy. Stalowa Wola obok wiodącego producenta maszyn budowlanych i sprzętu zbrojeniowego stała się również ważnym ośrodkiem przetwórstwa metali lekkich czy produkcji tworzyw sztucznych. W mieście utworzono podstrefę Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN.

Przez miasto przebiegają między innymi następujące szlaki komunikacyjne[[11]](#footnote-11):

* Droga krajowa nr 77 Lipnik – Stalowa Wola – Przemyśl (obwodnica miejska).
* Droga województwa nr 855 Olbięcin (dalej DK74 do Kraśnika) – Stalowa Wola.
* Droga wojewódzka nr 871 Tarnobrzeg – Stalowa Wola.
* Linie kolejowe: Lublin Główny – Kraśnik – Stalowa Wola Rozwadów – Stalowa Wola Południe – Przeworsk; Tarnobrzeg – Grębów – Stalowa Wola Rozwadów Towarowy – Stalowa Wola Rozwadów; Zwierzyniec – Stalowa Wola Południe.

## **1.2. Ocena stanu mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola**

### **1.2.1. Ocena sytuacji mieszkaniowej w gminie**

#### **1.2.1.1. Stan zasobu mieszkaniowego gminy ilościowo i jakościowo oraz struktura własnościowa** **zasobów**

Zgodnie z udostępnionymi przez Urząd Miasta danymi Stalowa Wola miała w swoich zasobach komunalnych: 1 065 lokali na koniec 2016 r., 1 030 lokali na dzień 31.12.2017 r., 1 000 lokali wg stanu na 31.12.2018 r. Na koniec 2019 roku Gmina posiadała 971 lokali, w tym 774 lokale mieszkalne i 197 lokali socjalnych[[12]](#footnote-12).

W 2020 r. zawartych zostało 50 umów najmu gminnych lokali komunalnych, rozwiązano z kolei 22 umowy. W tym samym roku zawarto 26 umów najmu lokali socjalnych, rozwiązano 16 takich umów[[13]](#footnote-13).

W 2021 r. Miasto zawarło 40 umów najmu gminnych lokali komunalnych, natomiast 10 zostało rozwiązanych. W tym samym roku zawarto 26 umów najmu lokali socjalnych a rozwiązano 16 takich umów. Na koniec 2021 roku Stalowa Wola posiadała w swoich zasobach komunalnych 930 lokali, z czego 197 stanowiły lokale socjalne[[14]](#footnote-14).

Zgodnie z danymi Urzędu Miasta wg stanu na dzień 22.04.2022 r.[[15]](#footnote-15) Stalowa Wola posiadała w swoich zasobach komunalnych 922 lokale, z czego 724 stanowiły lokale mieszkalne, zaś 198 lokale socjalne. Szczegółowe zestawienie syntetyczne lokali mieszkalnych i socjalnych Gminy wg stanu na 22.04.2022 r. stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego dokumentu.

Tabela 1. Liczba lokali mieszkalnych i socjalnych Gminy w latach 2016-2021 oraz wg stanu na 22.04.2022 r.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Oznaczenie** | **Ilość lokali łącznie** | **Lokale mieszk.** | **Lokale socjalne** |
| 1 | Stan na 31.12.2016 r. | 1065 | 866 | 199 |
| 2 | Stan na 31.12.2017 r. | 1030 | 830 | 200 |
| 3 | Stan na 31.12.2018 r. | 1000 | 800 | 200 |
| 4 | Stan na 31.12.2019 r. | 971 | 774 | 197 |
| 5 | Stan na 31.12.2020 r. | 948 | 750 | 198 |
| 6 | Stan na 31.12.2021 r. | 930 | 733 | 197 |
| 7 | Stan na 22.04.2022 r. | 922 | 724 | 198 |

*Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Stalowa Wola*

Na przestrzeni lat 2019-2022 zasób lokali socjalnych kształtował się ilościowo na zbliżonym poziomie, natomiast liczba lokali mieszkalnych zmniejszała się systematycznie. Przedmiotowy spadek był zasadniczo wypadową dwóch aspektów:

1. dotychczasowi najemcy korzystali z przysługującej opcji wykupu lokali mieszkalnych na własność,
2. w ciągu ostatnich lat Gmina nie realizowała bezpośrednio inwestycji budowlanych w obszarze mieszkalnictwa komunalnego.

Kwestię wskazaną w punkcie ad. 1) powyżej obrazują dane zamieszczone w kolejnej tabeli.

Tabela 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych należących do Miasta w okresie 2016-2022

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Oznaczenie** | **2016 r.** | **2017 r.** | **2018 r.** | **2019 r.** | **2020 r.** | **2021 r.** | **I-V.2022 r.** |
| Liczba złożonych wniosków na sprzedaż | 30 | 33 | 25 | 30 | 17 | 25 | 11 |
| Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych | 29 | 35 | 25 | 25 | 20 | 17 | 8 |
| Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych (m²) | 1 240,70 | 1 480,09 | 1 210,05 | 1 059,63 | 817,44 | 690,85 | 350,06 |
| Wartość lokali ustalona przez rzeczoznawcę (zł) | 3 254 836 | 4 099 904 | 3 133 748 | 2 932 885 | 2 578 027 | 2 554 678 | 1 258 099 |
| Wartość udziału w gruncie ustalona przez rzeczoznawcę (zł) | 50 401 | 43 416 | 64 152 | 41 329 | 29 947 | 53 653 | 21 428 |
| Wpływy ze sprzedaży lokali mieszk. - po bonifikacie (zł) | 32 548,36 | 45 307,12 | 35 624,52 | 29 328,82 | 25 780,27 | 25 546,78 | 12 580,99 |
| Wpływy ze sprzedaży gruntów zw. z lokalami - po bonifikacie (zł) | 237,71 | 164,32 | 259,40 | 417,75 | 299,47 | 536,53 | 214,28 |

*Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Stalowa Wola*

Aspekt poruszony w punkcie ad.2) obrazują z kolei dane dotyczące oddania do użytkowania oraz struktury wiekowej reprezentatywnej próby budynków z zasobu Gminy.

Tabela 3. Rok oddania oraz struktura wiekowa reprezentatywnej próby budynków z zasobu Miasta

| **Lp.** | **Nieruchomość - lokalizacja budynku** | **Rok oddania budynku do użytkowania** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Orkana 1 | 1889 |
| 2 | Witosa 1 | 1919 |
| 3 | Reja 1 | 1911 |
| 4 | Broniewskiego 21 | 1919 |
| 5 | Broniewskiego 23 | 1925 |
| 6 | Broniewskiego 15 | 1911 |
| 7 | Rozwadowska 2 | 1907 |
| 8 | Rozwadowska 5 | 1925 |
| 9 | Rozwadowska 37 | 1937 |
| 10 | Kościuszki 10 | 1901 |
| 11 | Kościuszki 19 | 1911 |
| 12 | Kościuszki 21 | 1911 |
| 13 | Rynek 33 | 1861 |
| 14 | Witosa 4 | 1919 |
| 15 | Witosa 15 | 1923 |
| 16 | Reja 4 | 1931 |
| 17 | Sobieskiego 11 | 1911 |
| 18 | Sobieskiego 10 | 1886 |
| 19 | Kochanowskiego 12 | 1928 |
| 20 | Poprzeczna 5-7 | 1921 |
| 21 | Brandwicka 49 | 1964 |
| 22 | Brandwicka 57 | 1940 |
| 23 | Energetyków 27 | 1964 |
| 24 | Orzeszkowej 7 | 2010 |
| 25 | Staszica 3A | 1967 |
| 26 | Kilińskiego 2 | 1951 |
| 27 | 1-go Sierpnia 11 | 1952 |
| **Struktura wiekowa budynków** | | |
| Okres wybudowania budynku (lata) | | Ilość |
| 1860 -1899 | | 3 |
| 1900 - 1909 | | 2 |
| 1910 - 1919 | | 8 |
| 1920 - 1929 | | 5 |
| 1930 - 1939 | | 2 |
| 1940 - 1949 | | 1 |
| 1950 - 1959 | | 2 |
| 1960 - 1969 | | 3 |
| 2010 - 2020 | | 1 |

*Źródło: Opracowanie na podstawie danych Zakładu Administracji Budynków w Stalowej Woli*

Dla wyżej wskazanych budynków mieszkaniowych zarządzający nimi, tj. Zakład Administracji Budynków[[16]](#footnote-16), ocenił stan techniczny zasobu oraz scharakteryzował stan wyposażenia każdego z budynków w infrastrukturę techniczną: C.O., wodociąg, kanalizację oraz instalację gazową. Niniejsze zaprezentowane zostały w kolejnej tabeli.

Tabela 4. Stan techniczny oraz standard reprezentatywnej próby budynków mieszkalnych z zasobu Miasta

| **Lp.** | **Nieruchomość** | **Stan techniczny** | **C.O.** | **wodociągi** | **kanalizacja** | **gaz** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Orkana 1 | dostateczny | nie | tak | tak | tak |
| 2 | Witosa 1 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 3 | Reja 1 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 4 | Broniewskiego 21 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 5 | Broniewskiego 23 | dobry | nie | tak | tak | nie |
| 6 | Broniewskiego 15 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 7 | Rozwadowska 2 | dostateczny | tak | tak | tak | tak |
| 8 | Rozwadowska 5 | dobry | tak | tak | tak | tak |
| 9 | Rozwadowska 37 | dostateczny | tak | tak | tak | tak |
| 10 | Kościuszki 10 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 11 | Kościuszki 19 | dobry | nie | tak | tak | nie |
| 12 | Kościuszki 21 | dobry | nie | tak | tak | tak |
| 13 | Rynek 33 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 14 | Witosa 4 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 15 | Witosa 15 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 16 | Reja4 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 17 | Sobieskiego 11 | dostateczny | nie | tak | tak | tak |
| 18 | Sobieskiego 10 | zły | nie | tak | tak | nie |
| 19 | Kochanowskiego 12 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 20 | Poprzeczna 5-7 | dostateczny | nie | tak | tak | nie |
| 21 | Brandwicka 49 | dobry | nie | tak | nie | tak |
| 22 | Brandwicka 57 | dostateczny | nie | tak | nie | tak |
| 23 | Energetyków 27 | dostateczny | tak | tak | tak | nie |
| 24 | Orzeszkowej 7 | dobry | tak | tak | tak | tak |
| 25 | Staszica 3A | dostateczny | tak | tak | tak | tak |
| 26 | Kilińskiego 2 | dostateczny | tak | tak | tak | nie |
| 27 | 1-go Sierpnia 11 | dostateczny | tak | tak | tak | nie |

*Źródło: Opracowanie na bazie informacji z Zakładu Administracji Budynków w Stalowej Woli*

Na potrzeby ustalenia globalnej struktury własnościowej zasobów na terenie Miasta wystąpiono do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli z wnioskiem o udostępnienie danych z właściwych ewidencji samorządu powiatowego[[17]](#footnote-17). Pozyskane dane statystyczne z lat 2016-2022 zaprezentowane zostały w kolejnych tabelach odrębnie dla: gruntów; budynków mieszkalnych; lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

Tabela 5. Struktura własnościowa gruntów na terenie Miasta Stalowa Wola

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Podmiot właścicielski** | **Pow. w ha na 31.12.2016** | **Pow. w ha na 31.12.2017** | **Pow. w ha na 31.12.2018** | **Pow. w ha na 31.12.2019** | **Pow. w ha na 31.12.2020** | **Pow. w ha na 31.12.2021** | **Pow. w ha na 15.06.2022** | **Udział na 15.06.2022** |
| 1 | Skarb Państwa | 6 017 | 6 006 | 6 000 | 6 025 | 6 025 | 5 494 | 5 445 | 65,98% |
| 2 | Gminy, związki międzygminne lub metropolitalne | 940 | 929 | 931 | 915 | 914 | 896 | 997 | 12,08% |
| 3 | Osoby fizyczne | 997 | 1 011 | 1 008 | 1 005 | 1 007 | 990 | 1 011 | 12,25% |
| 4 | Spółdzielnie | 25 | 20 | 20 | 19 | 19 | 16 | 16 | 0,19% |
| 5 | Inne podmioty ewidencyjne | 273 | 286 | 293 | 288 | 287 | 856 | 783 | 9,49% |
|  | **Razem pow. ewid.** | 8 252 | 8 252 | 8 252 | 8 252 | 8 252 | 8 252 | 8 252 | 100,00% |

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli*

W strukturze własnościowej gruntów dominuje Skarb Państwa (ok. 66%). Gmina oraz osoby fizyczne posiadają po około 12%, zaś pozostałe podmioty niecałe 10%.

Tabela 6. Struktura własnościowa budynków mieszkalnych na terenie Miasta Stalowa Wola

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Podmiot właścicielski** | **Liczba bud. mieszk. na 31.12.2016** | **Liczba bud. mieszk. na 31.12.2017** | **Liczba bud. mieszk. na 31.12.2018** | **Liczba bud. mieszk. na 31.12.2019** | **Liczba bud. mieszk. na 31.12.2020** | **Liczba bud. mieszk. na 31.12.2021** | **Liczba bud. mieszk. na 15.06.2022** | **Udział na 15.06.2022** |
| 1 | Skarb Państwa | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 5 | 5 | 0,12% |
| 2 | Gminy, związki międzygminne lub metropolitalne | 38 | 37 | 36 | 35 | 33 | 119 | 134 | 3,26% |
| 3 | Osoby fizyczne | 3 833 | 3 875 | 3 886 | 3 886 | 3 895 | 3 778 | 3 882 | 94,54% |
| 4 | Spółdzielnie | 86 | 61 | 64 | 55 | 55 | 59 | 58 | 1,41% |
| 5 | Inne podmioty ewidencyjne | 23 | 22 | 23 | 22 | 22 | 135 | 27 | 0,66% |
|  | **Razem liczba budynków mieszkalnych** | 3 986 | 4 001 | 4 015 | 4 004 | 4 011 | 4 096 | 4 106 | 100,00% |

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli*

W strukturze własnościowej budynków mieszkalnych dominują zdecydowanie osoby fizyczne mające około 94,5% zasobu. Gmina podsiada nieco ponad 3,2% budynków, zaś spółdzielnia ok. 1,4%.

Tabela 7. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych na terenie Miasta Stalowa Wola

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Podmiot właścicielski** | **Liczba lok. mieszk. na 31.12.2016** | **Liczba lok. mieszk. na 31.12.2017** | **Liczba lok. mieszk. na 31.12.2018** | **Liczba lok. mieszk. na 31.12.2019** | **Liczba lok. mieszk. na 31.12.2020** | **Liczba lok. mieszk. na 31.12.2021** | **Liczba lok. mieszk. na 15.06.2022** | **Udział na 15.06.2022** |
| 1 | Skarb Państwa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% |
| 2 | Gminy, związki międzygminne lub metropolitalne | 93 | 89 | 78 | 84 | 74 | 194 | 193 | 1,36% |
| 3 | Osoby fizyczne | 13 163 | 13 369 | 13 530 | 13 624 | 13 747 | 13 884 | 13 934 | 98,54% |
| 4 | Spółdzielnie | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,01% |
| 5 | Inne podmioty ewidencyjne | 8 | 20 | 15 | 144 | 143 | 36 | 12 | 0,08% |
|  | **Razem lokale mieszkalne** | 13 265 | 13 479 | 13 623 | 13 853 | 13 965 | 14 115 | 14 140 | 100% |

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli*

W strukturze własnościowej lokali mieszkalnych stanowiących tzw. nieruchomości lokalowe[[18]](#footnote-18) dominują również zdecydowanie osoby fizyczne, mające około 98,5% tego zasobu. Gmina podsiada nieco ponad 1,3%, zaś pozostałe podmioty niecały 1% nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkaniowym.

#### **1.2.1.2. Warunki mieszkaniowe, tj. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, powierzchnia** **użytkowa mieszkania na osobę, przeciętna liczba osób na mieszkanie**

Zgodnie z dostępnymi danymi GUS na przestrzeni 2021 r. w Stalowej Woli oddano do użytku 58 mieszkań, na 1 000 mieszkańców oddano więc do użytku około 0,99 nowego lokalu. Była to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa podkarpackiego i znacznie niższa od średniej dla Polski. Ilość oddawanych do użytku lokali mieszkalnych w latach 2016-2021 prezentuje poniższa tabela oraz wykres.

Tabela 8. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2016-2021

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Liczba mieszkań oddanych do użytku, w tym:** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** |
| Indywidualne | 28 | 39 | 23 | 26 | 18 | 29 |
| Przeznaczone na sprzedaż/wynajem | 58 | 28 | 96 | 0 | 3 | 28 |
| Inne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| **Ogółem** | **86** | **67** | **119** | **26** | **21** | **58** |

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Wykres 1. Struktura wg przeznaczenia mieszkań oddanych do użytku w latach 2016-2021

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Całkowite zasoby mieszkaniowe w Stalowej Woli na koniec 2021 r. wynosiły ok. 23 447 lokali mieszkalnych. Statystycznie przypadało zatem niecałe 413 mieszkań na 1000 mieszkańców. Była to wartość znacznie wyższa aniżeli dla województwa podkarpackiego i porównywalna do średniej ogólnokrajowej. Na potrzeby analizy porównawczej pokazano wybrane wskaźniki dla pięciu jednostek samorządu terytorialnego o podobnych uwarunkowaniach rozwojowych, gmin miejskich stanowiących rdzeń obszarów funkcjonalnych miast subregionalnych: Chełm w woj. lubelskim, Przemyśl w woj. podkarpackim, Kędzierzyn-Koźle w woj. opolskim, Mielec w woj. podkarpackim oraz Tomaszów Mazowiecki w woj. łódzkim.

Wykres 2. Liczba mieszkań w Stalowej Woli w latach 2016-2021

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Wykres 3. Liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Na przestrzeni 2021 roku przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Stalowej Woli wynosiła 4 i była mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa podkarpackiego oraz porównywalna do przeciętnej liczby pokoi w mieszkaniach oddanych do użytku w skali kraju. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w ciągu 2021 roku dla Stalowej Woli wyniosła 105,1 m2.. Była to wartość nieznacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla woj. podkarpackiego i znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce[[19]](#footnote-19). Biorąc pod uwagę nie tylko nowe inwestycje, ale cały wolumen lokali mieszkalnych, wskaźniki kształtują się już odmiennie. Ogółem przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Stalowej Woli wg stanu na koniec 2021 roku wynosiła 59,4 m2 i na przestrzeni lat 2016-2021 wzrosła o 0,8 m2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę na koniec 2021 r. wynosiła 24,5 m2, co oznacza wzrost od 2016 roku o 3 m2.

Wykres 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa (m2) mieszkania w latach 2016-2021

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Stalowej Woli jest na dużo niższym poziomie niż w województwie podkarpackim i w całym kraju. W ramach grupy porównawczej wszystkie miasta miały wyższy wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania.

Wykres 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w Stalowej Woli na koniec 2021 r. wynosiła 24,5 m2. Wartość ta jest zatem znacznie mniejsza niż w woj. podkarpackim i w całym kraju. Przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę jest najniższa spośród grupy porównawczej.

Wykres 6. Przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w Stalowej Woli, tj. 2,42, jest porównywalna dla kraju (2,47) oraz zdecydowanie niższa niż dla woj. podkarpackiego (2,97). W grupie porównawczej jedno miasto ma wyższy wskaźnik przeciętnej ilości osób przypadających na mieszkanie, zaś dla czterech jest on znacznie niższy.

Wykres 7. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Przeciętna liczba izb w mieszkaniu w Stalowej Woli, tj. 3,61, jest niższa niż średnia kraju (3,84) i znacznie niższa od wartości dla woj. podkarpackiego (4,24). W ramach grupy porównawczej jedno miasto ma taki sam wskaźnik, dwa niższy (3,44 i 3,46) oraz dwa wyższy (3,63 i 3,84).

Wykres 8. Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Przeciętna liczba osób na 1 izbę w Stalowej Woli, tj. 0,67, jest wyższa od średniej kraju (0,64) i niższa niż dla woj. podkarpackiego (0,70). W ramach grupy porównawczej wszystkie miasta miały niższy wskaźnik, tj. dwa na poziomie 0,66, zaś trzy w przedziale 0,62-0,63.

Wykres 9. Przeciętna liczba osób na 1 izbę wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Na przestrzeni lat 2016-2021 wskaźniki odnoszące się do zasobu mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola prezentowały się następująco.

Wykres 10. Zasoby mieszkaniowe w Stalowej Woli - wskaźniki w latach 2016-2021

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Biorąc pod uwagę wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne w Stalowej Woli podkreślić należy, że statystycznie: 99,41% lokali przyłączone jest do wodociągu, 99,27% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 98,57% mieszkań posiada łazienkę, 97,77% korzysta z centralnego ogrzewania, 93,84% jest podłączone do gazu sieciowego.

Wykres 11. Instalacje techniczno-sanitarne w Stalowej Woli

*Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS*

Reasumując:

* Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Stalowej Woli jest na dużo niższym poziomie niż w woj. podkarpackim i w całym kraju. W grupie porównawczej wszystkie miasta miały wyższy wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania.
* Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w Stalowej Woli jest znacznie mniejsza niż w woj. podkarpackim i w całym kraju. Przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę jest najniższa spośród grupy porównawczej.
* Przeciętna liczba osób na mieszkanie w Stalowej Woli jest porównywalna z wartością dla kraju i znacznie niższa niż dla woj. podkarpackiego. W grupie porównawczej tylko jedno miasto ma wyższy wskaźnik przeciętnej ilości osób na mieszkanie, zaś dla czterech jest on znacznie niższy.
* W Stalowej Woli prawie 100% mieszkań jest podłączonych do instalacji techniczno-sanitarnych; wyjątek stanowi gaz sieciowy, gdzie odsetek ten kształtuje się na poziomie około 94% - tym niemniej podkreślić należy, iż także w tym wypadku poziom wskaźnika jest wysoki. W zakresie przyłączenia mieszkań do instalacji techniczno-sanitarnych Stalowa Wola wypada zdecydowanie lepiej niż województwo podkarpackie oraz cały kraj.

Wniosek

Warunki mieszkaniowe w Stalowej Woli są odpowiednie biorąc pod uwagę aspekt techniczno-sanitarny, jednak wskazane są działania zmierzające do stopniowego oraz systematycznego zwiększania przeciętnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

#### **1.2.1.3. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego**

Na potrzeby ustalenia struktury inwestorskiej w obszarze budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta Stalowa Wola wystąpiono do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli z wnioskiem o udostępnienie danych źródłowych z zasobu samorządu powiatowego[[20]](#footnote-20), tj. dotyczących:

1. Ilości wydanych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Stalowa Wola w poszczególnych latach w okresie od 2016 do 2021 r. oraz I-V.2022 r.[[21]](#footnote-21)
2. Ilości złożonych wniosków o pozwolenie na budowę w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Stalowa Wola w poszczególnych latach w okresie od 2016 do 2021 r. oraz I-V.2022 r.[[22]](#footnote-22)

Pozyskane dane statystyczne z lat 2016-2022 przedstawiają się następująco.

Na przestrzeni 2016 roku złożonych zostało ogółem 14 wniosków, z czego:

* Osoby indywidualne

budynki jednorodzinne - wniosków 13, pozwoleń 11, budynków 11

* MZB

budynki wielorodzinne - wniosków 1, pozwoleń 1, budynków 2, mieszkań 84

Na przestrzeni 2017 roku złożone zostały ogółem 23 wnioski, z czego:

* Osoby indywidualne

budynki jednorodzinne - wniosków 22, pozwoleń 21, budynków 23

* Inne podmioty (działalność gospodarcza)

przebudowa i zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania w budynku usługowym - wniosków 1, pozwoleń 1, mieszkań 8

Na przestrzeni 2018 roku złożonych zostało ogółem 26 wniosków, z czego:

* Osoby indywidualne

budynki jednorodzinne - wniosków 26, pozwoleń 2, budynków 24

Na przestrzeni 2019 roku złożonych zostało ogółem 27 wniosków, z czego:

* Osoby indywidualne

budynki jednorodzinne - wniosków 25, pozwoleń 24, budynków 24

* Inne podmioty (deweloper)

zabudowa szeregowa - wniosków 1, pozwoleń 1, budynków 21

* MZB

budynek wielorodzinny - wniosków 1, pozwoleń 1, budynek 1, mieszkań 40

Na przestrzeni 2020 roku złożonych zostało ogółem 21 wniosków, z czego:

* Osoby indywidualne

budynki jednorodzinne - wniosków 20, pozwoleń 20, budynków 23

* Inne podmioty

budynki wielorodzinne - wniosków 1, pozwoleń 1, budynków 2, mieszkań 84

Na przestrzeni 2021 roku złożone zostały ogółem 24 wnioski, z czego:

* Osoby indywidualne

budynki jednorodzinne - wniosków 24, pozwoleń 22, budynków 22

W okresie od stycznia do maja 2022 roku złożonych zostało ogółem 16 wniosków, z czego:

* Osoby indywidualne

budynki jednorodzinne - wniosków 16, pozwoleń 16, budynków 16

#### **1.2.1.4. Szacunek rynkowych i komunalnych potrzeb mieszkaniowych**

Rynek nieruchomości to ogół czynności dokonywanych przez jego uczestników oraz relacje zachodzące między podmiotami, które kreują popyt i podaż nieruchomości. Uczestnikami lokalnego rynku są osoby fizyczne, podmioty gospodarcze, samorząd, instytucje państwowe itd., stąd na jego kształt wpływają zarówno podmioty sfery prywatnej, jak i sektora publicznego.

Jeden z segmentów lokalnego rynku nieruchomości stanowią zasoby mieszkaniowe Gminy, które opisane zostały w pkt. 1.2.1.1. W Stalowej Woli, podobnie jak w całym kraju, podaż nieruchomości komunalnych pozostaje na relatywnie stałym poziomie, tym samym nie jest w stanie zaspokoić realnego popytu na tego typu lokale mieszkalne. Niniejszy aspekt obrazują dane dotyczące zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne oraz średniego czasu oczekiwania na przydział takiego lokalu za lata 2016-2022, jak również ilości wpływających wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego.

Tabela 9. Zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **I-V.2022** |
| Liczba złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego | 110 | 93 | 72 | 67 | 60 | 61 | 24 |
| Liczba wniosków oczekujących | 168 | 207 | 153 | 153 | 151 | 156 | 146 |
| Liczba umów najmu (nowych) | 14 | 17 | 11 | 18 | 9 | 9 | 6 |

*Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Stalowa Wola*

Tabela 10. Średni czas oczekiwania na przydział komunalnego lokalu mieszkalnego

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** |
| Średni czas oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego | 4 lata  2 miesiące | 5 lat  2 miesiące | 3 lata  4 miesiące | 4 lata  5 miesięcy | 5 lat | 3 lata  6 miesięcy |

*Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Stalowa Wola*

Tabela 11. Ilość wpływających wyroków eksmisyjnych i ich realizacja

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **I-V.2022** |
| Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, które wpłynęły w danym roku | 33 | 11 | 11 | 9 | 1 | 3 | 0 |
| Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego (narastająco) | 152 | 150 | 152 | 147 | 137 | 127 | 127 |
| Realizacja wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych | 14 | 14 | 9 | 4 | 2 | 2 | 1 |
| Realizacja wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych | Gmina nie posiada | | | | | | |

*Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Stalowa Wola*

Biorąc pod uwagę ograniczenia budżetowe jednostek samorządu terytorialnego bezpośrednie i pełne zaspokojenie niniejszego popytu w stanie faktycznym wydaje się nieosiągalne. Jednak władze publiczne są zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego i popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania[[23]](#footnote-23). Gmina Stalowa Wola prowadzi zatem również pośrednio działania w obszarze rozwoju mieszkalnictwa mające na celu zaspokajanie lokalnych potrzeb.

Precyzyjne wskazanie rynkowych potrzeb mieszkaniowych nie jest możliwe, gdyż wymagałoby kompleksowego badania lokalnego rynku nieruchomości oraz bieżącej analizy zmian na nim zachodzących. Tym niemniej pewne przesłanki odnośnie szacunkowego poziomu rynkowego zapotrzebowania wywodzić można pomocniczo z alternatywnych źródeł informacji.

Statystyki dotyczące ilości oraz rodzaju wniosków o pozwolenie na budowę w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Stalowa Wola[[24]](#footnote-24) pokazują relatywnie stabilny poziom zainteresowania budową domów jednorodzinnych przez prywatnych inwestorów.

W związku z planowaną przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową w Stalowej Woli Sp. z o.o. inicjatywą budowy na terenie Miasta dwóch osiedli mieszkaniowych[[25]](#footnote-25) Spółka zaproponowała wszystkim zainteresowanym udział w ankiecie. Jednym z celów tego działania było zbadanie zainteresowania przystąpieniem do programu realizowanego przez SIM. **W badaniu udział wzięło 605 osób, z czego** 77,4% stanowili mieszkańcy Gminy Stalowa Wola. Na wolnym rynku mieszkania poszukiwało **24,6%** ankietowanych, natomiast z gminnego zasobu **6,8%.** Zdecydowana większość uczestników badania, tj. **96,5%,** była zainteresowana wynajmem mieszkania z opcją dojścia do własności, zaś **3,5%** deklarowało najem długoterminowy.[[26]](#footnote-26)

W ramach prac nad nową strategią rozwoju Miasta przeprowadzone było badanie ankietowe mające na celu rozpoznanie opinii mieszkańców na temat jego funkcjonowania. **W badaniu wzięły udział 833 osoby, z czego 755 stanowili mieszkańcy Stalowej Woli. Na drugiej pozycji wśród słabych stron miasta ankietowani wskazali (11,3%) deficyty na lokalnym rynku, tj. brak mieszkań i miejsc przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe, a także wysokie ceny już dostępnych lokali. Zwiększenie ilości lokali i terenów pod budownictwo mieszkaniowe znalazło się również na drugim miejscu wśród kluczowych przedsięwzięć, które w ocenie respondentów powinny być realizowane, aby w Stalowej Woli żyło się lepiej. Uczestnicy badania wskazywali na konieczność działań na rzecz rozwoju mieszkalnictwa, co może zapobiec obserwowanym tendencjom wyludniania się miasta.**

W związku z pracami nad przedmiotową strategią przeprowadzone zostało badanie ankietowe dla osób zainteresowanych rozwojem budownictwa mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola. **W badaniu udział wzięło 305 osób, w tym blisko 8**5% stanowili mieszkańcy Miasta. W aspekcie szacunków rynkowych potrzeb mieszkaniowych warto zaznaczyć, że ok. 35% ankietowanych deklarowało założenie nowego gospodarstwa domowego w bliższej lub dalszej perspektywie czasowej[[27]](#footnote-27). W trakcie badania 27,54% jego uczestników zaznaczyło, że nie planuje zmiany miejsca zamieszkania, zaś 14,75% nie miało sprecyzowanych zamierzeń w tym zakresie. Natomiast 36,6% respondentów deklarowało zmianę miejsca zamieszkania na terenie Miasta Stalowa Wola w różnym horyzoncie czasowym[[28]](#footnote-28). Szczegółowe wyniki przeprowadzonego badania społecznego stanowią Załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

### **1.2.2. Uwarunkowania społeczne kształtowania potrzeb mieszkaniowych i możliwości ich zaspokajania**

#### **1.2.2.1. Zjawiska demograficzne**

Zgodnie z danymi GUS na koniec 2021 r. liczba ludności w Stalowej Woli kształtowała się na poziomie 56 819 osób. Odnotowano spadek w stosunku do 2020 r. o 1,84%, zaś na przestrzeni lat 2016-2021 liczba ludności zmniejszyła się aż o 8,94%. Zasadniczo od kilkunastu lat Miasto boryka się z problemem depopulacji.

Wykres 12. Liczba mieszkańców Stalowej Woli i dynamika zmian w latach 2016-2021

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Spadek liczby ludności wynika przede wszystkim ze znacznej przewagi osób dokonujących wymeldowania z pobytu stałego nad osobami meldującymi się[[29]](#footnote-29). Duże znaczenie ma również przewaga liczby zgonów nad liczbą urodzeń.

Tabela 12. Wybrane dane demograficzne z lat 2016-2020

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nazwa wskaźnika** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** |
| Saldo migracji ogółem [osoba] | -516 | -520 | -699 | -634 | -542 | -683 |
| Urodzenia żywe [osoba] | 506 | 602 | 496 | 438 | 413 | 359 |
| Zgony [osoba] | 561 | 584 | 555 | 577 | 729 | 789 |
| Przyrost naturalny [osoba] | -55 | 18 | -59 | -139 | -316 | -430 |

*Źródło: GUS Statystyczne Vademecum Samorządowca*

W strukturze ekonomicznych grup wieku dominują osoby w wieku produkcyjnym. W 2021 roku 57% mieszkańców Miasta było w wieku produkcyjnym, 15,4% w wieku przedprodukcyjnym, natomiast 27,6% w wieku poprodukcyjnym. Szczegółowa struktura demograficzna wg danych GUS na koniec 2021 przedstawiona została na kolejnym rysunku.

Rysunek 2. Struktura demograficzna w 2021 r.



*Źródło: GUS Statystyczne Vademecum Samorządowca*

Mieszkańcy Stalowej Woli na przestrzeni 2021 roku zawarli 229 małżeństw, co odpowiada 3,9 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej w porównaniu do wskaźnika dla województwa podkarpackiego oraz w skali ogólnopolskiej. W tym samym okresie odnotowano 1,7 rozwodu przypadającego na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie więcej niż wartość dla woj. podkarpackiego (1,2) oraz porównywalnie z wartością dla kraju (1,6). Zgodnie z danymi statystycznymi na koniec 2021 r. 28,1% mieszkańców Miasta było stanu wolnego, 55,7% żyło w małżeństwie, 7,0% było po rozwodzie, zaś 8,6% populacji to wdowy/wdowcy[[30]](#footnote-30).

Wykres 13. Małżeństwa i rozwody na 1000 ludności w Stalowej Woli w latach 2016-2021

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

#### **1.2.2.2. Dynamika procesów migracyjnych**

Zgodnie z danymi GUS wg stanu na 31.12.2021 na przestrzeni 2021 roku zarejestrowano 302 zameldowania w ruchu wewnętrznym oraz 849 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosiło dla Stalowej Woli -547. W tym samym roku 31 osób zameldowało się z zagranicy. Równocześnie zarejestrowano 167 wymeldowań za granicę. Razem daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące -136. Saldo migracji ogółem z lat 2016-2021 przedstawiono w tabeli nr 12, natomiast szczegółowe statystyki dotyczące migracji ludności dla Stalowej Woli z lat 2020 i 2021 prezentuje poniższa tabela.

Tabela 13. Migracje ludności Stalowej Woli w 2020 i 2021 roku

| Migracje ludności Stalowej Woli | 2020 r. | 2021 r. |
| --- | --- | --- |
| Zameldowania w ruchu wewnętrznym, w tym: | 260 | 302 |
| Kobiety | 133 | 159 |
| Mężczyźni | 127 | 143 |
| Zameldowania z zagranicy, w tym: | 40 | 31 |
| Kobiety | 20 | 15 |
| Mężczyźni | 20 | 16 |
| Wymeldowania w ruchu wewnętrznym, w tym: | 707 | 849 |
| Kobiety | 365 | 449 |
| Mężczyźni | 342 | 400 |
| Wymeldowania za granicę, w tym: | 135 | 167 |
| Kobiety | 64 | 77 |
| Mężczyźni | 71 | 90 |
| Saldo migracji, w tym: | -542 | -683 |
| Kobiety | -276 | -352 |
| Mężczyźni | -266 | -331 |
| Saldo migracji wewnętrznych, w tym: | -447 | -547 |
| Kobiety | -232 | -290 |
| Mężczyźni | -215 | -257 |
| Saldo migracji zagranicznych, w tym: | -95 | -136 |
| Kobiety | -44 | -62 |
| Mężczyźni | -51 | -74 |

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS*

Analizując dynamikę procesów migracji warto powołać opracowanie z dnia 20.03.2020 r. pn. „Analiza migracji mieszkańców Stalowej Woli wymeldowanych do innej gminy w okresie 1.01.2010 r. - 31.12.2019 r.”. Wg danych prezentowanych w dokumencie na przestrzeni 2010-2019 r. ze Stalowej Woli do innej gminy wymeldowane zostały łącznie 9 524 osoby. Roczne wielkości kształtowały się następująco[[31]](#footnote-31):

* 2010 – 1 060 osób wymeldowanych
* 2011 – 1 073 osoby wymeldowane
* 2012 – 1 045 osób wymeldowanych
* 2013 – 900 osób wymeldowanych
* 2014 – 909 osób wymeldowanych
* 2015 – 784 osoby wymeldowane
* 2016 – 898 osób wymeldowanych
* 2017 – 990 osób wymeldowanych
* 2018 – 985 osób wymeldowanych
* 2019 – 970 osób wymeldowanych

W okresie od stycznia 2010 r. do grudnia 2019 r. 1 095 osób wymeldowało się w związku z wyjazdem za granicę, zaś 2 372 osoby pozostają w kartotece przejściowej[[32]](#footnote-32). Reasumując w dokumencie wskazano[[33]](#footnote-33), że globalnie liczba mieszkańców Stalowej Woli od 2010 roku stale się zmniejsza.

Z analizy danych Gminy wynika, że na proces wyludniania się Stalowej Woli wpływ mają trzy kluczowe aspekty:

1. Odpływ mieszkańców miasta do miejscowości/gmin ościennych – zaobserwowano przenoszenie się ludności ze Stalowej Woli do gmin i małych miejscowości podmiejskich, położonych w pobliżu miasta, dających łatwy dostęp komunikacyjny do infrastruktury i zasobów Stalowej Woli, a jednocześnie komfort mieszkania bliżej natury. Dotyczy to osób bardzo często pracujących w Stalowej Woli, a także korzystających tu z opieki zdrowotnej, żłobkowej, przedszkolnej i oferty edukacyjnej, kulturalnej oraz sportowej.
2. Odpływ mieszkańców miasta do większych aglomeracji (głównie ludzi młodych) – przeprowadzone analizy pokazały, iż znaczna część osób wymeldowanych osiedliła się w Krakowie, Rzeszowie, Warszawie, a więc w aglomeracjach dających szersze perspektywy zdobycia wyższego wykształcenia i dobrze płatnej pracy.
3. Odpływ mieszkańców miasta w związku z wyjazdem za granicę – osoby wymeldowują się w związku z wyjazdem za granicę, najprawdopodobniej za pracą, co znacznie ułatwia swobodny przepływ osób na terenie Unii Europejskiej.

#### **1.2.2.3. Zmiany liczby gospodarstw domowych**

Główny Urząd Statystyczny opracował dokument pn. „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050”, w którym zobrazowano prospektywne zmiany liczby gospodarstw domowych.

Tabela 14. Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w latach 2016-2050

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2016 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
| Ogółem | 2,71 | 2,61 | 2,50 | 2,40 | 2,43 | 2,48 | 2,50 | 2,50 |
| Miasta | 2,43 | 2,34 | 2,24 | 2,17 | 2,18 | 2,23 | 2,25 | 2,24 |
| Wieś | 3,26 | 3,16 | 2,98 | 2,81 | 2,86 | 2,91 | 2,91 | 2,92 |

*Źródło: Dokument opracowany przez GUS pn. „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050”*

Bazując na powyższym dokumencie opracowano tabelę z szacunkową liczbą gospodarstw domowych na terenie Stalowej Woli na przestrzeni lat 2016-2021[[34]](#footnote-34).

Tabela 15. Zmiana liczby gospodarstw domowych w okresie 2016-2030 r.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Rok | Liczba mieszkańców  wg danych GUS | Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym (w mieście) | Szacowana liczba gospodarstw domowych w Stalowej Woli |
| 2016 | 62 400 | 2,43 | 25 679 |
| 2017 | 61 903 | 2,42 | 25 579 |
| 2018 | 61 182 | 2,40 | 25 492 |
| 2019 | 60 466 | 2,37 | 25 513 |
| 2020 | 57 882 | 2,34 | 24 736 |
| 2021 | 56 819 | 2,32 | 24 491 |

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych i opracowań GUS*

Prognozy demograficzne wskazują, że w kolejnych latach liczba mieszkańców będzie nadal spadać. Analogicznie wygląda sytuacja w odniesieniu do średniej liczby osób w gospodarstwie domowym. Biorąc pod uwagę dotychczasowe dane statystyczne i trendy należy spodziewać się również powolnego spadku liczby gospodarstw domowych. Tym niemniej dynamika tych zmian determinowana będzie korelacją pomiędzy dwoma zmiennymi, tj. rzeczywistą liczbą mieszkańców i wskaźnikiem liczebności gospodarstw domowych.

#### **1.2.2.4. Bezrobocie**

Zgodnie z danymi GUS wg stanu na 31.12.2021 r. w Stalowej Woli na 1000 mieszkańców pracowało 439 osób. Było to znacznie więcej od wartości zarówno dla woj. podkarpackiego, jak i w skali całego kraju. Spośród wszystkich pracujących ogółem kobiety stanowiły 38,8%, natomiast mężczyźni 61,2%. W grupie porównawczej jedno miasto ma wyższy wskaźnik liczby pracujących na tysiąc ludności, zaś dla czterech jest on znacznie niższy.

Wykres 14. Liczba pracujących na 1000 ludności w 2021 r. – dane porównawcze

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Powyższy wykres nie uwzględnia pracujących w jednostkach budżetowych działających w zakresie obrony narodowej i bezpieczeństwa publicznego, gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie, duchownych oraz pracujących w organizacjach, fundacjach i związkach.

Bezrobocie rejestrowane[[35]](#footnote-35) w Stalowej Woli wynosiło w 2021 roku 3,9% (4,4% wśród kobiet oraz 3,3% wśród mężczyzn). Było to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla woj. podkarpackiego i porównywalnie ze wskaźnikiem dla kraju. W grupie porównawczej jedno miasto miało niższy poziom bezrobocia, zaś dla czterech wskaźnik ten był wyższy.

Wykres 15. Stopa bezrobocia rejestrowanego w 2021 r. – dane porównawcze

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Wykres 16. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Stalowej Woli w latach 2016-2021

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Bezrobocie w latach 2016-2019 sukcesywnie spadało; z poziomu 4,5% w 2016 r. do 3,4% na koniec 2019 r. W 2020 roku wzrosło do 4,9%, co było przede wszystkim skutkiem wybuchu pandemii COVID-19. Wzrost bezrobocia widoczny był na terenie całego kraju. Na przestrzeni 2021 r. **sytuacja na rynku pracy** zaczęła się stabilizować.

Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Stalowej Woli[[36]](#footnote-36) stopa bezrobocia w powiecie stalowowolskim wynosiła:

* 7,0% na 31.12.2016 r.
* 6,1% na 31.12.2017 r.
* 5,5% na 31.12.2018 r.
* 4,7% na 31.12.2019 r.
* 6,3% na 31.12.2020 r.
* 5,0% na 31.12.2021 r.
* 4,4% na 30.06.2022 r.

Wg statystyk wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Stalowej Woli 1 580 osób wyjeżdżało do pracy do innych miast, a 7 953 pracujących przyjeżdżało do pracy spoza gminy. Tak więc saldo przyjazdów oraz wyjazdów do pracy wynosiło 6 373.[[37]](#footnote-37) Sytuacja na rynku pracy ma bez wątpienia istotny wpływ na sektor mieszkalnictwa. Niska stopa bezrobocia w regionie jest czynnikiem pozytywnie oddziałującym na możliwość zaspakajania potrzeb mieszkaniowych przez lokalną społeczność.

### **1.2.3. Potencjał rozwoju mieszkalnictwa w gminie**

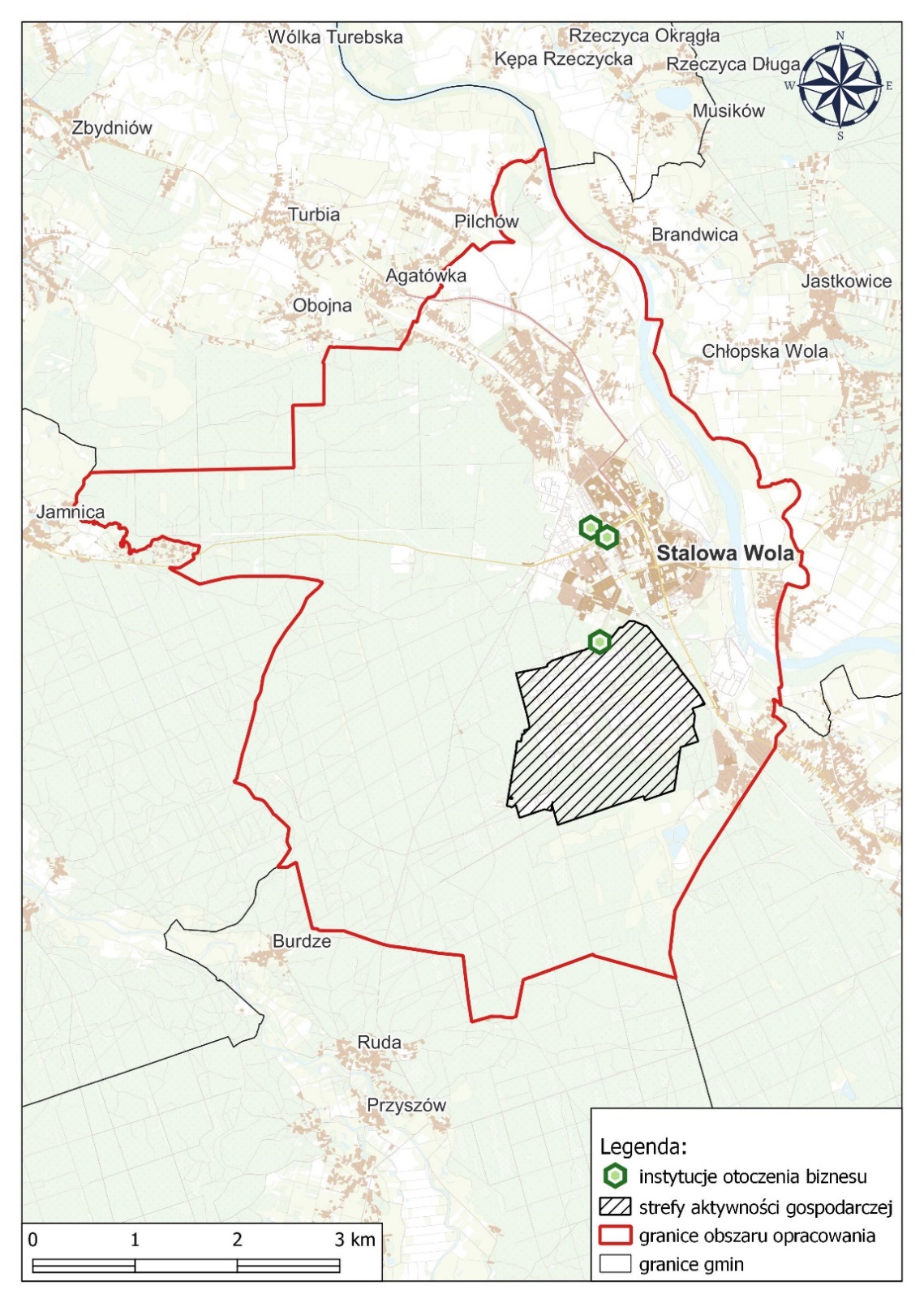
#### **1.2.3.1. Potencjał gospodarczy**

Zgodnie z danymi GUS na dzień 31.12.2020 r. w Stalowej Woli zarejestrowanych było 6 171 podmiotów. W 2020 r. zarejestrowano 320 nowych podmiotów, 193 zostały wyrejestrowane. Wg danych GUS na koniec 2021 roku w Mieście zarejestrowane były 6 284 podmioty, z czego 4 464 osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Wśród podmiotów posiadających osobowość prawną najwięcej było spółek cywilnych, tj. 641. Wg kryterium liczby zatrudnionych pracowników dominowały mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób, tj. 6 024. W trakcie 2021 roku zarejestrowano 299 nowych podmiotów, zaś 216 wyrejestrowano.

W Stalowej Woli funkcjonują instytucje otoczenia biznesu i kształcenia kadr, w szczególności:

* Tarnobrzeska Specjalna Strefa Ekonomiczna EUROPARK WISŁOSAN,
* Stalowowolska Strefa Gospodarcza,
* Regionalna Izba Gospodarcza w Stalowej Woli,
* Laboratorium Międzyuczelniane,
* Cech Rzemieślników i Przedsiębiorców,
* Wydział Mechaniczno-Technologiczny Politechniki Rzeszowskiej w Stalowej Woli,
* Filia Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II,
* Wyższa Szkoła Ekonomiczna w Stalowej Woli,
* Filia Wyższej Szkoły Administracji w Bielsku-Białej.

Rysunek 3. Poglądowa lokalizacja stref aktywności gospodarczej w Stalowej Woli



*Źródło: opracowanie własne*

Gospodarka Stalowej Woli skupia ok. 6 tysięcy podmiotów gospodarczych, w tym kilkadziesiąt polskich oraz zagranicznych firm. Zdecydowana większość kluczowych inwestorów działa na terenie podstrefy Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN i Stalowowolskiej Strefy Gospodarczej (StSG). Strefa przemysłowa koncentruje różne branże, w tym m.in.: metalową, maszynową, aluminiową, drzewną, stalową, odlewniczą, offshore[[38]](#footnote-38). **Stalowowolska Strefa Gospodarcza jest jednostką strukturalną MZK Sp. z o.o. w Stalowej Woli.** Misją Stalowowolskiej Strefy Gospodarczej jest zwiększenie konkurencyjności miasta i regionu poprzez kształtowanie klimatu dla rozwoju innowacyjności i przedsiębiorczości. StSG tworzy warunki do efektywnego wspierania przedsiębiorstw zorientowanych na stosowanie nowoczesnych technologii oraz stymuluje współpracę gospodarki i przemysłu ze środowiskiem naukowo-badawczym[[39]](#footnote-39).

Z myślą o przedsiębiorcach z inicjatywy Prezydenta Miasta odbywają się cyklicznie „Śniadania Biznesowe”. Są one platformą współpracy i nawiązywania wzajemnych kontaktów dla firm działających na terenie miasta i regionu. Podczas spotkań goście mogą liczyć na indywidualne konsultacje i porady ekspertów. Nawiązywane są i umacniane już istniejące relacje biznesowe.

W kontekście prospektywnego rozwoju potencjału gospodarczego Stalowej Woli newralgiczne znaczenie ma podpisana w dniu 28.08.2021 r. przez Prezydenta RP **ustawa o szczególnych rozwiązaniach związanych ze specjalnym przeznaczeniem gruntów leśnych. W myśl** zapisów specustawy Stalowa Wola w ciągu dwóch lat od wejścia w życie niniejszego aktu prawnego będzie miała możliwość pozyskania 996 ha gruntów leśnych od Skarbu Państwa - Lasów Państwowych. Tereny mogą być przeznaczane pod inwestycje związane ze **wspieraniem rozwoju i wdrażaniem nowoczesnych projektów dot. obszaru energii, elektromobilności, transportu, technologii wodorowej, lotnictwa czy motoryzacji.** Miasto zobowiązane jest do **rekompensowania przejmowanych od Lasów Państwowych terenów poprzez** zawarcie umowy zamiany na grunty w innej lokalizacji, które nadają się do prowadzenia gospodarki leśnej. W Raporcie o stanie Miasta w 2021 roku wskazano, że Stalowa Wola zamierza kupić 1000 ha ziemi w celu jej zalesienia, aby realizować zobowiązania podjęte w ramach ww. specustawy. Pierwszą taką transakcję przeprowadzono z właścicielem prywatnym w obrębie Nadleśnictwa Nowa Dęba, w Gminie Baranów Sandomierski w dniu 10.01.2022 r.

Miasto w wyniku zamiany z Lasami Państwowymi[[40]](#footnote-40) pozyskało dotychczas ok. 103 ha gruntów, na których zlokalizowany zostanie Euro-Park Stalowa Wola - Strategiczny Park Inwestycyjny. Na nowych terenach inwestycyjnych będą mogły lokować się przedsiębiorstwa wysokich technologii elektronicznych i procesorów, wprowadzające innowacje w **Przemyśle 4.0. Teren o pow. ok. 56 ha ma zająć SK Nexilis Poland Sp. z o.o.,** należąca do południowokoreańskiego konglomeratu SK Group. Spółka planuje zbudować w Stalowej Woli fabrykę folii miedzianej do akumulatorów dla aut elektrycznych. W pierwszym etapie inwestycja o wartości 3 miliardów złotych ma zapewnić ok. **500 nowych miejsc pracy.**

**Utworzenie Strategicznego Parku Inwestycyjnego (SPI) stwarza** możliwość nowych inwestycji, miejsc pracy oraz rozwoju gospodarczego. Miasto Stalowa Wola i Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. prowadzą działania zmierzające do pozyskania oraz ulokowania na terenie Euro-Parku dużych, zagranicznych inwestycji o strategicznym znaczeniu dla kraju. Dodatkowo w Gminie Zaleszany ma zostać utworzona strefa logistyczna o pow. **ok. 20 ha, stanowiąca uzupełnienie SPI.** W sąsiedztwie lotniska w Turbi, które czeka na modernizację i budowę pasa lotniczego, mają powstać stacje przeładunkowe i nowoczesne magazyny. Porozumienie w tej sprawie podpisali wiceprezes ARP S.A. oraz Wójt Gminy Zaleszany. Atrakcyjność inwestycyjną ma dodatkowo podnieść zjazd z planowanej trasy ekspresowej S74, której budowa znalazła się w Rządowym Programie Budowy Dróg Krajowych. **Trasa ma być gotowa do 2030 r.**

Sytuacja gospodarcza ma bezpośredni wpływ na sytuację budżetową Miasta. Na przestrzeni 2021 roku przedstawiała się ona następująco. Dochody ogółem wyniosły 377 710 724,00 zł, co oznaczało wzrost w stosunku do roku 2020 o 10,43%. Dochód ogółem na mieszkańca wyniósł 6 720,00 zł, w stosunku do 2020 roku nastąpił wzrost o 13,46%.

Tabela 16. Główne źródła dochodów Miasta w 2021 r.

|  |  |
| --- | --- |
| Opis | Wartość (zł) |
| Wpływy z podatku od nieruchomości | 66 827 510,00 |
| Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych | 60 333 578,00 |
| Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej zlecone gminom (związkom gmin, związkom powiatowo-gminnym), związane z realizacją świadczenia wychowawczego stanowiącego pomoc państwa w wychowywaniu dzieci) | 52 093 964,00 |
| Subwencje ogólne z budżetu państwa | 50 175 324,00 |
| Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na realizację zadań bieżących z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych gminie (związkom gmin, związkom powiatowo-gminnym) ustawami | 30 398 232,00 |
| Środki otrzymane z państwowych funduszy celowych na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji i zakupów inwestycyjnych jednostek sektora finansów publicznych | 16 788 774,00 |
| Wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie odrębnych ustaw | 12 948 058,00 |
| Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych | 8 805 374,00 |
| Dotacje celowe w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich oraz środków, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt. 5 lit. a i b ustawy, lub płatności w ramach budżetu środków europejskich, realizowanych przez jednostki samorządu terytorialnego | 7 850 308,00 |
| Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze | 7 631 523,00 |
| Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na realizację własnych zadań bieżących gmin (związków gmin, związków powiatowo-gminnych) | 6 696 725,00 |
| Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości | 6 541 203,00 |
| Wpływy z usług | 4 121 272,00 |
| Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych | 3 933 777,00 |
| Dofinansowanie ze środków Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych | 3 800 000,00 |

*Źródło: Opracowanie na podstawie Raportu o stanie Miasta Stalowej Woli w 2021 roku*

Z kolei wydatki ogółem wykonane w 2021 r. wyniosły 394 822 871,00 zł, co oznaczało wzrost wobec roku poprzedniego o 16,80%. Wydatki ogółem na mieszkańca w 2021 r. kształtowały się na poziomie 7 024,00 zł; w stosunku do 2020 roku nastąpił wzrost o 20,00%. Zadłużenie Miasta na koniec 2021 r. wynosiło niecałe 225 mln zł, w stosunku do roku poprzedniego kwota ta wzrosła o 28 mln zł. Poziom wygenerowanej w 2021 roku nadwyżki operacyjnej zapewnia bezpieczeństwo finansowe[[41]](#footnote-41).

Wnioski

Sytuacja gospodarcza i stan sektora nieruchomości są ze sobą bezpośrednio powiązane oraz wzajemnie na siebie oddziałują. W opracowaniu Polskiego Związku Firm Deweloperskich pt. „Rola Mieszkalnictwa w Rozwoju Gospodarki” podkreślono między innymi, że trwałość na rynku mieszkaniowym powoduje długookresowy rozwój gospodarczy na poziomie lokalnym. Już sama budowa nowych mieszkań pozwala na zmniejszenie bezrobocia, zaangażowanie licznych specjalistów, rozwój firm i konkurencyjne warunki sprzyjające powstawaniu nowych działalności. To z kolei przekłada się na zapotrzebowanie na nowe mieszkania.

Stalowa Wola skutecznie rozwija się pod kątem gospodarczym rokrocznie ściągając do siebie coraz to nowe podmioty. Implikuje to zarówno konieczność utrzymania lokalnej kadry, jak tez pozyskiwania zewnętrznych zasobów o określonych kwalifikacjach. Kadra ta, aby związać się na stałe ze Stalowa Wolą, musi mieć możliwość zapewnienia sobie odpowiednich warunków mieszkaniowych. Również z tej perspektywy zasadnym jest podjęcie działań zmierzających do zwiększania liczby lokali mieszkalnych, modernizacji dostępnych zasobów i dywersyfikacji opcji oferowanych przez lokalny rynek nieruchomości.

#### **1.2.3.2. Potencjał przestrzenny**

Na potrzeby zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w 2021 r. opracowana została „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Stalowa Wola”. W dokumencie tym zawarto między innymi kompleksowe informacje dotyczące użytkowania terenu Stalowej Woli. Miasto zajmuje powierzchnię 82,5 km2, co stanowi ok. 9,9% powierzchni powiatu stalowowolskiego i 0,45% woj. podkarpackiego. W strukturze gruntów dominują:

* grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 5074 ha,
* grunty zabudowane i zurbanizowane – 1574 ha, w tym:
* tereny przemysłowe - 557 ha,
* tereny mieszkaniowe - 401 ha,
* tereny komunikacyjne - 351 ha,
* inne tereny zabudowane - 119 ha,
* tereny rekreacji i wypoczynku - 112 ha,
* tereny zurbanizowane niezabudowane - 34 ha,
* użytki rolne 1317 ha
* grunty pod wodami - 160 ha
* tereny różne - 93 ha.

Ponad połowę powierzchni Miasta zajmują lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione, które tworzą zwarty kompleks w jego zachodniej i południowej części. Wzdłuż wschodniej granicy płynie San, który otaczają tereny otwarte, głównie łąki i pastwiska. Centralną część Stalowej Woli obejmują tereny zabudowane i zurbanizowane. Najintensywniejsza zabudowa znajduje się w centrum, m.in. na osiedlu Młodynie, osiedlu Centralne i osiedlu Śródmieście[[42]](#footnote-42). Dominuje tam zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. W północnej części miasta przeważa mniej intensywna zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca, która skoncentrowana jest wzdłuż dróg publicznych. Przeważają budynki niskie, głównie jednopiętrowe. Na południe od centrum zlokalizowane są zasadniczo tereny produkcyjne i usługowe, w tym podstrefa TSSE EURO-PARK WISŁOSAN.

Rysunek 4. Poglądowa struktura użytkowa gruntów na terenie Stalowej Woli



*Źródło: opracowanie własne*

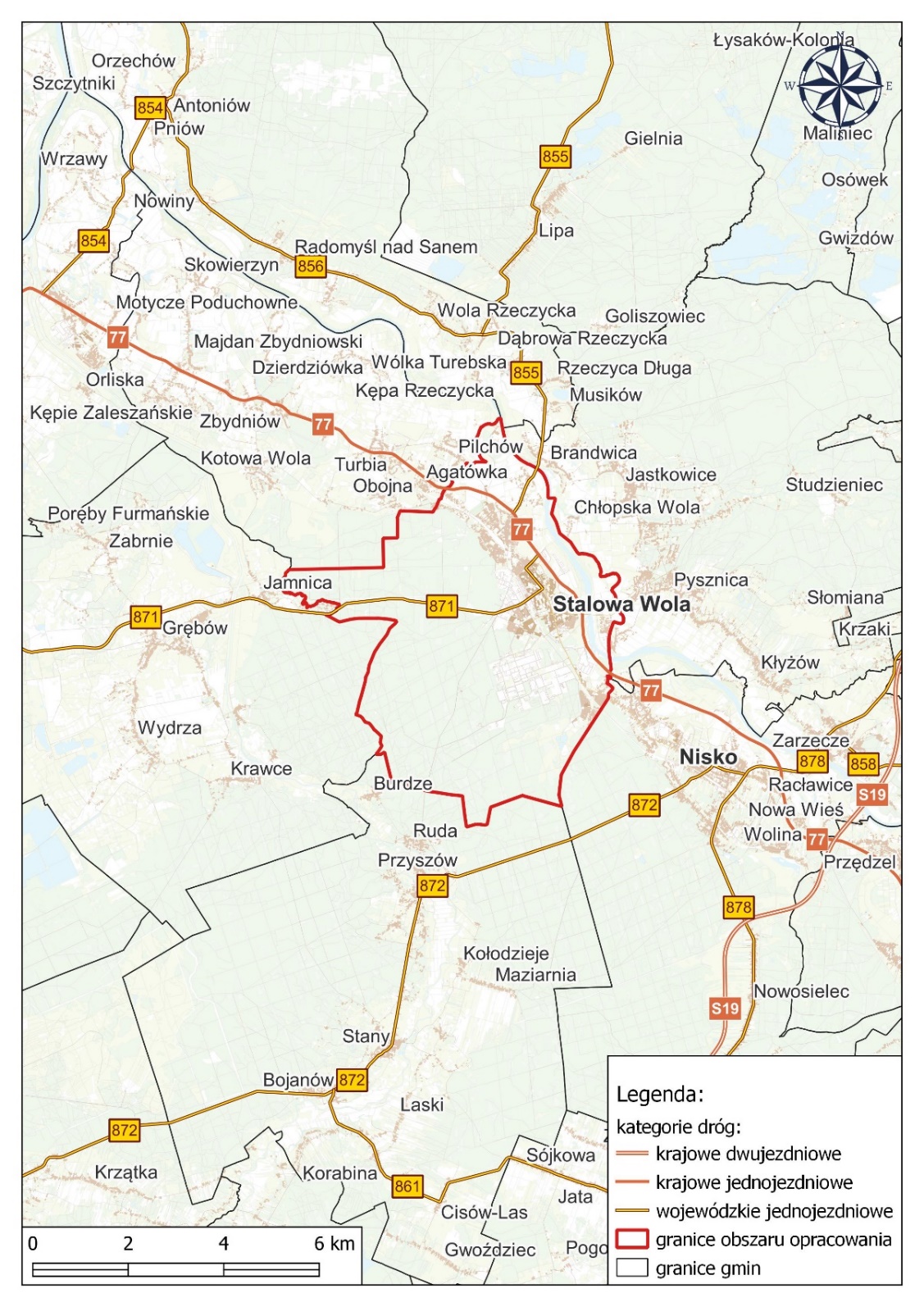
Z przeprowadzonej analizy wynika ponadto, że Miasto posiada ok. 365 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową. Najwięcej terenów niezagospodarowanych znajduje się w obrębie ewidencyjnym Charzewice. Tym niemniej w związku ze stałym rozwojem Stalowej Woli i zmieniającymi się potrzebami mieszkańców oraz przedsiębiorców prowadzących tu działalność, wskazane jest sukcesywne uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe i pod tereny inwestycyjne. To implikuje konieczność zmian polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/483/05 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 21.01.2005 r. Aktualnie trwają prace planistyczne nad sporządzeniem nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta. Aspekt planistyczny oraz zagospodarowania przestrzennego opisany został w pkt. 1.2.7.

Miasto zlokalizowane jest na przecięciu ważnych szlaków komunikacyjnych łączących ośrodki o znaczeniu biznesowym, naukowym i kulturowym. Przez Stalową Wolę bądź w jej bliskim otoczeniu przebiegają:

* droga krajowa nr 19 (Kuźnica Białostocka – Rzeszów),
* droga krajowa nr 77 (Lipnik – Przemyśl) ,
* droga wojewódzka nr 855 (Olbięcin – Stalowa Wola),
* droga wojewódzka nr 871 (Stalowa Wola - Tarnobrzeg),
* droga wojewódzka nr 872 (Nisko – Jasienica),
* droga wojewódzka nr 858 (Szczebrzeszyn – Zarzecze).

W maju 2021 roku ukończona została ważna dla miasta inwestycja drogowa, tj. obwodnica Stalowej Woli i Niska. Nowa droga w ciągu drogi krajowej nr 77 ma 15,3 km długości.[[43]](#footnote-43)

Rysunek 5. Szlaki komunikacyjne w Stalowej Woli i jej bliskim otoczeniu



*Źródło: opracowanie własne*

#### **1.2.3.3. Potencjał społeczny**

Potencjał społeczny analizować można z perspektywy wielu kryteriów, takich jak demografia, edukacja, działalność kulturalna, sportowa, aktywność lokalnych organizacji pozarządowych, stowarzyszeń, klubów itp.

Miasto Stalowa Wola jest organem prowadzącym dla 13 przedszkoli, 9 szkół podstawowych i 1 liceum ogólnokształcącego. Wydatki na oświatę i wychowanie w 2021 roku wyniosły około 101,26 mln zł[[44]](#footnote-44). Począwszy od stycznia 2020 r. obsługą jednostek oświatowych gminy zajmuje się Stalowowolskie Centrum Usług Wspólnych. Podstawowe dane z zakresu edukacji w roku 2021 kształtowały się następująco:

* 1 626 - liczba dzieci objętych nauczaniem przedszkolnym
* 4 088 - liczba dzieci w szkołach podstawowych
* 20,14 - średnia liczebność oddziałów klasowych w szkołach podstawowych
* 109,39% - współczynnik skolaryzacji brutto - szkolnictwa podstawowe i gimnazjalne[[45]](#footnote-45)

Powiat Stalowowolski jest z kolei organem prowadzącym dla 9 jednostek oświatowych, w ramach których funkcjonują m.in.: 3 licea ogólnokształcące, 1 liceum ogólnokształcące dla dorosłych, 4 technika, 4 branżowe szkoły I stopnia, 3 szkoły policealne, 2 centra kształcenia zawodowego, zespół szkół specjalnych[[46]](#footnote-46). W mieście obecne są uczelnie wyższe: Wydział Mechaniczno-Technologiczny Politechniki Rzeszowskiej w Stalowej Woli[[47]](#footnote-47), Filia Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II w Stalowej Woli[[48]](#footnote-48), Wyższa Szkoła Ekonomiczna w Stalowej Woli[[49]](#footnote-49), Filia Wyższej Szkoły Administracji w Bielsku-Białej[[50]](#footnote-50). Według danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku 16,2% mieszkańców miała wykształcenie wyższe, 2,5% policealne, 12,9% średnie ogólnokształcące, 18,4% średnie zawodowe, 22,8% zasadnicze zawodowe, 5,6% gimnazjalne, 20,1% podstawowe, 1,4% niepełne podstawowe. Dane ze spisu przeprowadzonego w 2021 roku nie są jeszcze dostępne, jednakże z wysokim prawdopodobieństwem aktualna struktura wykształcenia mieszkańców jest korzystniejsza[[51]](#footnote-51).

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Stalowej Woli jako jeden z pierwszych w województwie podkarpackim realizuje od 2014 r. **metodę organizowania społeczności lokalnej na terenie Miasta.** W jej ramach wdrażane są projekty aktywizujące i społeczne, działają również 4 grupy obywatelskie oraz **liczący 46 osób Klub Wolontariusza**. W Stalowej Woli funkcjonują dwa Środowiskowe Domy Samopomocy. Działalność jednostek skupia się przede wszystkim na zapewnieniu dziennego wsparcia dla osób wymagających pomocy z uwagi na posiadanie niepełnosprawności. Ich **najważniejsze zadania związane są z zaspokojeniem podstawowych potrzeb życiowych, dążeniem do usamodzielnienia oraz integracją społeczną**, w szczególności poprzez organizację szerokiego zakresu treningów i pomoc w sprawach życia codziennego. Na terenie Miasta działają trzy Warsztaty Terapii Zajęciowej, które swoim wsparciem obejmują również osoby z niepełnosprawnościami. **Od sierpnia 2021 r. funkcjonuje Centrum Aktywności Seniora w Stalowej Woli**. Najstarsi mieszkańcy mogą się tutaj edukować, rozwijać swoje pasje, a przede wszystkim integrować ze sobą. **W ciągu pierwszych czterech miesięcy działalności w Centrum zorganizowano ponad 30 spotkań i wydarzeń**.[[52]](#footnote-52)

Na terenie Stalowej Woli działa kilka instytucji kultury, w tym: Miejski Dom Kultury, Muzeum Regionalne, Miejska Biblioteka Publiczna im. M. Wańkowicza, Spółdzielczy Dom Kultury, Państwowa Szkoła Muzyczna I oraz II stopnia im. I.J. Paderewskiego.[[53]](#footnote-53) W ponad czterdziestu zespołach i grupach artystycznych działających przy Miejskim Domu Kultury udziela się około tysiąca stałych uczestników. W 2021 roku MDK zorganizował około 70 wydarzeń kulturalnych, w których stacjonarnie i za pośrednictwem transmisji w internecie udział wzięło ponad 120 tys. odbiorców. W 2021 roku Miasto poniosło na kulturę wydatki w kwocie ok. 15 mln zł. Ze środków tych dofinansowywane były różnego typu przedsięwzięcia wzbogacające ofertę kulturalną oraz integrujące mieszkańców miasta.[[54]](#footnote-54)

Na terenie Miasta działają liczne organizacje sportowe, których oferta w zakresie uprawiania sportu skierowana jest do osób o różnych zainteresowaniach oraz wieku. Wśród nich wymienić można m.in.: **Podkarpackie Centrum Piłki Nożnej, MOSiR, STAL Stalowa Wola Piłkarska Spółka Akcyjna, ZKS Stal Stalowa Wola, Uczniowski Klub Sportowy GIM – TIM 5, Aeroklub Stalowowolski – lotnisko Turbia, Katolicki Klub Lekkoatletyczny STAL, Automobilklub Stalowa Wola, Miejski Klub Tenisowy Stalowa Wola, Klub Piłkarski Kobiet AQUILA, Centrum Sportu Młodzieżowego KUŹNIA Koszykówki, Stowarzyszenie Promocji Sportu i Aktywności Ruchowej SportStal, Klub Kolarski SOKÓŁ, Stowarzyszenie Kultury Fizycznej Stal Stalowa Wola BOXING TEAM, Stalowowolski Klub Biegacza, Stalowowolski Klub Morsów, Stalowowolski Klub Płetwonurkowy HOVER, Podkarpackie Centrum Nurkowe FROGMEN, YACHT Klub Stalowa Wola.**[[55]](#footnote-55)

Organizacje pozarządowe, tzw. NGO, stanowią istotny element demokracji i społeczeństwa obywatelskiego. Prowadzone są między innymi w celu realizacji identyfikowanych oddolnie lokalnych potrzeb i realnej zmiany określonego otoczenia. Skutkiem funkcjonowania **NGO**są wzrost świadomości obywatelskiej i włączanie członków danej społeczności do aktywności w szerokim spektrum - począwszy od socjalnej, przez ekonomiczną, na politycznej kończąc. Na terenie Miasta aktywnie działa kilkadziesiąt organizacji pozarządowych, w tym m.in.: Polski Związek Niewidomych Koło Powiatowe w Stalowej Woli, Stowarzyszenie Kulturalno-Sportowe Niesłyszących „Surdostal”, Światowy Związek Żołnierzy Armii Krajowej, Fundacja KEDYW, Stowarzyszenie Łączności i Pomocy Rodakom we Lwowie i na Kresach, Stowarzyszenie na Rzecz Osób Dotkniętych Przemocą w Rodzinie „TARCZA”, Podkarpackie Stowarzyszenie Poszukiwaczy „Ocalić od Zapomnienia”, Polski Klub Ekologiczny „Przyjaciele Ziemi”, STOWART Stalowowolskie Towarzystwo Artystyczne, Stowarzyszenie Rehabilitacyjne Kobiet po Mastektomii „AMAZONKA”, AZYMUT Stowarzyszenie na Rzecz Dzieci i Młodzieży, „Alternatywa” Stowarzyszenie Trzeźwościowo – Kulturalne, Liga Obrony Kraju, Polski Komitet Pomocy Społecznej, Stowarzyszenie „Pokój i dobro”.[[56]](#footnote-56)

Problematyka demografii w ujęciu historycznym scharakteryzowana została w pkt. 1.2.2.1., tym niemniej dla prospektywnego potencjału społecznego Miasta fundamentalne znaczenie będzie miał aspekt kształtowania się liczebności jego mieszkańców w kolejnych latach. Warto w tym miejscu przywołać wyniki analiz GUS zawarte w opracowaniu pn. „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”. Wyniki prognozy ludności, w podziale na ekonomiczne i biologiczne grupy wieku, oraz wartości zdarzeń ruchu naturalnego i wędrówkowego zostały udostępnione w formie tabel dla poszczególnych gmin. Dane prognostyczne dla Stalowej Woli prezentują kolejne tabele oraz wykres.

Tabela 17. Prognoza ludności Stalowej Woli do 2030 r. według ekonomicznych i biologicznych grup wieku

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wiek** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** |
| Ogółem | 58 660 | 57 976 | 57 283 | 56 575 | 55 855 | 55 119 | 54 373 | 53 609 | 52 838 |
| przedprodukcyjny 0-17 | 8 857 | 8 638 | 8 447 | 8 210 | 7 925 | 7 639 | 7 431 | 7 195 | 6 969 |
| produkcyjny 18-59/64 | 33 170 | 32 475 | 31 834 | 31 284 | 30 797 | 30 348 | 29 799 | 29 264 | 28 743 |
| poprodukcyjny 60+/65+ | 16 633 | 16 863 | 17 002 | 17 081 | 17 133 | 17 132 | 17 143 | 17 150 | 17 126 |
| 0-14 | 7 249 | 7 012 | 6 770 | 6 604 | 6 407 | 6 215 | 6 031 | 5 834 | 5 627 |
| 15-59 | 32 961 | 32 424 | 31 913 | 31 369 | 30 835 | 30 312 | 29 770 | 29 238 | 28 677 |
| 60+ | 18 450 | 18 540 | 18 600 | 18 602 | 18 613 | 18 592 | 18 572 | 18 537 | 18 534 |
| 15-64 | 37 107 | 36 239 | 35 479 | 34 777 | 34 069 | 33 467 | 32 847 | 32 245 | 31 713 |
| 65+ | 14 304 | 14 725 | 15 034 | 15 194 | 15 379 | 15 437 | 15 495 | 15 530 | 15 498 |
| 80+ | 2 622 | 2 629 | 2 641 | 2 671 | 2 825 | 3 052 | 3 367 | 3 655 | 3 955 |

*Źródło: GUS „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”*

Wykres 17. Prognoza struktury ekonomicznej ludności Stalowej Woli

*Źródło: GUS „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”*

Tabela 18. Prognoza ruchu naturalnego i wędrówkowego dla Stalowej Woli do 2030 r.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **Ruch naturalny** | | | **Migracje wewnętrzne na pobyt stały** | | | **Migracje zagraniczne na pobyt stały** | | |
| Urodzenia | Zgony | **Saldo** | Napływ | Odpływ | **Saldo** | Imigracja | Emigracja | **Saldo** |
| 2022 | 423 | 611 | -188 | 349 | 756 | -407 | 42 | 109 | -67 |
| 2023 | 405 | 616 | -211 | 339 | 745 | -406 | 42 | 109 | -67 |
| 2024 | 388 | 620 | -232 | 335 | 732 | -397 | 45 | 109 | -64 |
| 2025 | 369 | 622 | -253 | 328 | 720 | -392 | 46 | 109 | -63 |
| 2026 | 353 | 623 | -270 | 323 | 711 | -388 | 47 | 109 | -62 |
| 2027 | 338 | 632 | -294 | 320 | 702 | -382 | 49 | 109 | -60 |
| 2028 | 323 | 635 | -312 | 319 | 693 | -374 | 49 | 109 | -60 |
| 2029 | 312 | 643 | -331 | 311 | 684 | -373 | 49 | 109 | -60 |
| 2030 | 299 | 649 | -350 | 311 | 673 | -362 | 50 | 109 | -59 |

*Źródło: GUS „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”*

Chociaż prognoza ma charakter eksperymentalny i podlegać będzie okresowym weryfikacjom i aktualizacji, stanowi jednak wyraźny sygnał, że zachodzi bezwzględna potrzeba wdrażania wszelkich możliwych mechanizmów, mogących przeciwdziałać tak głębokiej depopulacji.

Sektor mieszkalnictwa skorelowany jest zarówno z sytuacją gospodarczą, jak i potencjałem społecznym. Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego może stanowić pozytywny impuls i czynnik wspierający działania mające na celu zahamowanie procesu wyludniania się Miasta oraz łagodzący jego negatywne skutki gospodarczo-ekonomiczne.

### **1.2.4. Polityka czynszowa i jej ocena**

Polityka czynszowa Stalowej Woli opiera się zasadniczo o regulacje zawarte w następujących aktach wewnętrznych:

* Zarządzeniu nr I/205/03 Prezydenta Miasta Stalowej Woli z dnia 22 października 2003 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne,
* Zarządzeniu nr I/225/03 Prezydenta Miasta Stalowej Woli z dnia 28 listopada 2003 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne.

Dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stalowa Wola stawkę czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu od 1.04.2004 r. ustalono na poziomie 2,30 zł. Dla lokali socjalnych miesięczny czynsz za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu ustalono w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych. Nadzór nad wykonaniem zarządzeń powierzono Naczelnikowi Wydziału Mienia Gminnego i Gospodarki Lokalami oraz Dyrektorowi Zakładu Administracji Budynków w Stalowej Woli (ZAB).

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr I/205/03 Prezydenta Miasta Stalowa Wola z 22 października 2003 r. zawiera tabelę oczynszowania mieszkań. Przy ustalaniu czynszu brane są pod uwagę czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

Tabela 19. Tabela oczynszowania mieszkań

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyposażenie budynku i lokalu**  **w urządzenia oraz instalacje** | **Baza**  **100%** | **Położenie budynku strefy w mieście** | | **Stan techniczny budynków** | | **Położenie lokalu w budynku** | |
| **I** | **II** | **III** | **IV** | **V** | **VI** |
| Mieszkania o współczesnym standardzie (wszystkie urządzenia techniczne) | 100% | 100% | -5% | -5% | -10% | +5% | -5% |
| Wyposażone we wszystkie urządzenia bez c.o. lub gazu | 90% | 100% | -5% | -5% | -10% | +5% | -5% |
| Z łazienką i w.c. bez c.o. i gazu lub wod.-kan., gaz i w.c. | 80% | 100% | -5% | -5% | -10% | +5% | -5% |
| Tylko w w.c. lub łazienką lub wod.-kan. i gaz | 70% | 100% | -5% | -5% | -10% | +5% | -5% |
| Tylko wod.-kan. | 60% | 100% | -5% | -5% | -10% | +5% | -5% |
| Bez instalacji wod.-kan. tylko z instalacją elektryczną | 50% | 100% | -5% | -5% | -10% | +5% | -5% |

Legenda do tabeli:

1. Osiedla: Poręby, Młodynie, Centralne, Pławo, Śródmieście, Fabryczne, Lasowiaków, Metalowców, Na Skarpie, Flisaków, Podleśna, Wyzwolenia.
2. Osiedla: Energetyków, Hutnik, Widok, Rozwadów, Charzewice, Piaski, Zasanie, Swoły, Karnaty, Chyły, Posanie, dzielnica przemysłowo-składowa.
3. Mieszkania z ciemną kuchnią, wysokość lokalu poniżej 2,5 m.
4. Budynki przeznaczone do rozbiórki i remontu kapitalnego.
5. Mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynku bez windy.
6. Mieszkania usytuowane na parterze i 4 piętrze w budynku bez windy oraz nad stacjami trafo.

*Źródło: Zarządzenie nr I/205/03 Prezydenta Miasta Stalowa Wola z dnia 22 października 2003 r.*

Istotne z punktu widzenia analizy polityki czynszowej są również regulacje zawarte w Uchwale nr XLI/475/2021 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stalowa Wola. Niniejszy akt prawa miejscowego stanowi między innymi, że o obniżkę czynszu może starać się najemca, jeżeli wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, przypadającego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza 30% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 50% dla gospodarstwa jednoosobowego. Na podstawie wyżej powołanej uchwały Prezydent Stalowej Woli wydał dnia 9.08.2021 roku Zarządzenie Nr 200/21 w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stalowa Wola. W dokumencie wskazano w szczególności, że zawarcie umowy najmu lokali na czas nieokreślony wymaga wpłacenia kaucji w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu. Zwolnienie z przedmiotowego obowiązku możliwe jest tylko w wyjątkowych przypadkach po uprzednim zaciągnięciu opinii MOPS. W zarządzeniu określono, że umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na okres dwóch lat. Ponadto co trzy lata weryfikuje się spełnienie kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony. W imieniu Prezydenta Miasta Stalowej Woli weryfikacji dokonuje Zakład Administracji Budynków lub inny podmiot administrujący zasobem Gminy.

W oparciu o sprawozdania budżetowe zamieszczone na BIP Urzędu Miasta Stalowej Woli[[57]](#footnote-57) sporządzone zostało zestawienie porównawcze wpływów z czynszów i wydatków bieżących Zakładu Administracji Budynków za lata 2017-2021.

Tabela 20. Wpływy z czynszów, należności wymagalne i wydatki bieżące w ZAB za lata 2016-2021

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pozycja (dane w zł)** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** |
| Wpływy z czynszów w ZAB | 3 419 456,20 | 3 463 214,24 | 3 481 635,91 | 3 520 032,30 | 3 458 113,27 | 3 579 480,02 |
| Należności wymagalne w ZAB | 15 427 959,28 | 15 865 848,62 | 16 053 112,59 | 16 430 577,81 | 16 604 923,57 | 16 257 388,45 |
| Wydatki bieżące ZAB (koszty utrzymania bez inwestycji) | 7 606 761,55 | 8 089 541,23 | 8 938 738,43 | 8 418 916,81 | 8 272 398,88 | 8 724 167,72 |
| Różnica pomiędzy wydatkami bieżącymi a wpływem z czynszów | 4 187 305,35 | 4 626 326,99 | 5 457 102,52 | 4 898 884,51 | 4 814 285,61 | 5 144 687,70 |

*Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu*

Różnica pomiędzy wydatkami bieżącymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego a wpływami z czynszów na przestrzeni lat systematycznie rośnie[[58]](#footnote-58). Nie ulega wątpliwości, że nadal deficyt ten będzie się rokrocznie powiększał, aktualnie chociażby z uwagi na wysoki poziom inflacji, wzrost kosztów pracy, energii elektrycznej itd. Uwagę zwraca również wysoki i relatywnie stały poziom zadłużenia najemców[[59]](#footnote-59), wynikający z tzw. zaległości czynszowych.

Tabela 21. Zaległości czynszowe w lokalach zasobu Miasta

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Zaległości czynszowe wg danych ZAB (zł)** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **V.2022** |
| Zaległości czynszowe w lokalach z zasobu miasta, w tym: | 15 413 114,88 | 15 864 790,06 | 16 052 563,88 | 16 430 577,81 | 16 604 923,57 | 16 257 388,45 | 16 366 744,45 |
| w lokalach mieszkalnych | 14 621 192,16 | 15 053 419,38 | 15 209 717,56 | 15 552 478,51 | 15 678 297,97 | 15 348 849,82 | 15 435 840,26 |
| w lokalach użytkowych | 791 922,72 | 811 370,68 | 842 846,32 | 878 099,30 | 926 625,60 | 908 538,63 | 930 904,19 |

*Źródło: opracowanie na podstawie danych Zakładu Administracji Budynków*

Odrębną kwestię stanowi obowiązek wypłacania przez Miasto tzw. dodatków mieszkaniowych. Zasady i tryb przyznawania, ustalania wysokości i wypłacania oraz właściwość organów w tych sprawach regulują przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Uchwałą Nr XXXI/457/04 z dnia 26 listopada 2004 r. Rada Miejska w Stalowej Woli określiła wysokość wskaźników procentowych służących do ustalania wysokości tych dodatków. Dane w zakresie kwot wypłaconych z tytułu dodatków mieszkaniowych, uwzględniające podmiotowy udział uprawnionych, za lata 2016-2021 oraz w okresie I-V.2022 r. prezentuje kolejna tabela.

Tabela 22. Dodatki mieszkaniowe wypłacone przez Gminę Stalowa Wola w latach 2016-2022

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **Jedn. miary** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **I-V.2022** |
| **Ogółem** | | | | | | | | |
| Liczba wypłaconych dod. mieszk. | szt. | 5639 | 4730 | 3695 | 3181 | 2480 | 2269 | 1045 |
| Kwota | zł | 784 316 | 632 326 | 478 441 | 397 947 | 337 616 | 307 781 | 151 456 |
| **Wyszczególnienie** | **Jedn. miary** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **I-V.2022** |
| **W zasobie gminnym** | | | | | | | | |
| Liczba wypłaconych dod. mieszk. | szt. | 1052 | 943 | 741 | 598 | 463 | 416 | 180 |
| Kwota | zł | 133 153 | 120 285 | 92 276 | 69 816 | 58 702 | 52 929 | 23 527 |
| % ogółu | % | 18,66 | 19,94 | 20,06 | 18,80 | 18,67 | 18,34 | 17,22 |
| **W zasobie spółdzielni** | | | | | | | | |
| Liczba wypłaconych dod. mieszk. | szt. | 2962 | 2390 | 1825 | 1542 | 1216 | 1137 | 532 |
| Kwota | zł | 437 238 | 337 297 | 246 050 | 200.895 | 168 392 | 159 903 | 80 663 |
| % ogółu | % | 52,53 | 50,53 | 49,39 | 48,48 | 49,03 | 50,11 | 50,91 |
| **W zasobie wspólnot mieszkaniowych** | | | | | | | | |
| Liczba wypłaconych dod. mieszk. | szt. | 1592 | 1368 | 1099 | 995 | 749 | 669 | 304 |
| Kwota | zł | 210 467 | 171 134 | 135 110 | 116 307 | 98 408 | 82 876 | 41 470 |
| % ogółu | % | 28,23 | 28,92 | 29,74 | 31,28 | 30,20 | 29,48 | 29,09 |
| **W zasobie prywatnym** | | | | | | | | |
| Liczba wypłaconych dod. mieszk. | szt. | - | - | - | 1 | 5 | 35 | 24 |
| Kwota | zł | - | - | - | 64 | 319 | 11 676 | 5 483 |
| % ogółu | % | - | - | - | 0,03 | 0,20 | 1,54 | 2,30 |
| **W zasobie pozostałym (PKP)** | | | | | | | | |
| Liczba wypłaconych dod. mieszk. | szt. | 33 | 29 | 30 | 45 | 47 | 12 | 5 |
| Kwota | zł | 3 458 | 3 610 | 5 005 | 10 865 | 11 795 | 397 | 313 |
| % ogółu | % | 0,58 | 0,61 | 0,81 | 1,41 | 1,90 | 0,53 | 0,48 |

*Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Stalowa Wola*

W ostatnich latach sukcesywnie spadał wolumen wypłacanych dodatków mieszkaniowych, co wynikało m.in. z poprawy sytuacji materialnej społeczeństwa, tj. wzrostu średniego poziomu wynagrodzeń, waloryzacji emerytur czy programów socjalnych.

Polityka czynszowa w obszarze wysokości opłat za lokale mieszkalne jest nieadekwatna do bieżących uwarunkowań społeczno-gospodarczych, gdyż opiera się na zasadach przyjętych w 2003 r., tj. aż 19 lat temu. W tym czasie sytuacja geopolityczna i makroekonomiczna uległa fundamentalnym zmianom, wskazać tu można w szczególności:

* wstąpienie Polski do Unii Europejskiej w maju 2004 roku, co miało ogromny wpływ na rozwój gospodarczy[[60]](#footnote-60),
* spadek wskaźnika bezrobocia z 20% do 5,4%,
* wzrost przeciętnego wynagrodzenie z 2 201,47 zł do 6 480,67 zł (3 kwartał 2022),
* wzrost minimalnego wynagrodzenie za pracę z 800,00 zł do 3 490,00 zł (od I.2023 r.),
* wdrożenie społecznych programów socjalnych, w tym tzw. 500+.

Co do zasady stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna być okresowo aktualizowana[[61]](#footnote-61). Wskazane jest monitorowanie wskaźnika korelacji przychodów czynszowych z wydatkami na utrzymanie zasobu. Należałoby także przeanalizować zapisy Załącznika nr 1 do Zarządzenia nr I/205/03 Prezydenta Miasta Stalowa Wola pod kątem aktualności kryteriów wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia oraz instalacje. Od 2003 r. ogólny stan techniczny zasobów istotnie się zmienił[[62]](#footnote-62).

### **1.2.5. Nakłady na budownictwo mieszkaniowe i utrzymanie zasobu**

W oparciu o sprawozdania budżetowe zamieszczone na BIP Urzędu Miasta Stalowej Woli[[63]](#footnote-63) opracowane zostało zestawienie wydatków z lat 2017-2021 dotyczących obszaru gospodarki mieszkaniowej (dział 700). Dane prezentuje kolejna tabela.

Tabela 23. Zestawienie wydatków obszaru gospodarki mieszkaniowej za lata 2016-2021

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pozycja** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** |
| Wydatki w dziale 700 - gospodarka mieszkaniowa (zł), w tym: | 11 941 447,66 | 16 860 583,06 | 16 860 583,06 | 16 904 143,80 | 12 594 444,46 | 13 378 640,65 |
| Koszty utrzymania ZAB bez inwestycji (zł) | 7 606 761,55 | 8 089 541,23 | 8 938 738,43 | 8 418 916,81 | 8 272 398,88 | 8 724 167,72 |
| Inwestycje i zakupy inwestycyjne (zł) | 2 908 769,13 | 6 892 996,12 | 6 892 996,12 | 7 658 761,95 | 3 488 500,23 | 3 848 098,17 |

*Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu*

Dane dotyczące nakładów na budownictwo mieszkaniowe i utrzymanie zasobu realizowanych za pośrednictwem Zakładu Administracji Budynków przedstawia poniższa tabela.

Tabela 24. Nakłady na budownictwo mieszkaniowe i utrzymanie zasobu - dane ZAB

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pozycja** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **I-V.2022** |
| Wydatki na remonty lokali mieszkalnych (zł) | 161 564,61 | 373 065,87 | 323 571,73 | 179 716,03 | 122 816,18 | 211 781,93 | 41 072,18 |
| Ilość lokali poddanych remontom | 12 | 18 | 14 | 14 | 16 | 14 | 7 |
| Wydatki inwestycyjne (zł) | 203 383,39 | 623 510,52 | 774 841,75 | 381 816,97 | 0,00 | 57 966,46 | 0,00 |
| Wydatki bieżące (zł) | 7 606 761,55 | 8 089 541,23 | 8 938 738,43 | 8 418 916,81 | 8 272 398,88 | 8 724 167,72 | 4 156 842,88 |
| Wydatki łącznie (zł) | 7 810 144,94 | 8 713 051,75 | 9 713 580,18 | 8 800 733,78 | 8 272 398,88 | 8 782 134,18 | 4 156 842,88 |

*Źródło: opracowanie na podstawie danych Zakładu Administracji Budynków*

W strukturze wydatków obszaru gospodarki mieszkaniowej w ostatnich latach dominujące są te bieżące, związane z kosztami eksploatacyjnymi i administracyjnymi utrzymania zasobu już posiadanego. Biorąc pod uwagę, że w roku 2020 i 2021 inwestycje oraz zakupy inwestycyjne dotyczyły zasadniczo budowy Centrum Aktywności Seniora[[64]](#footnote-64), faktyczny poziom nakładów na modernizację - czy też szerzej ulepszenie - budynków mieszkalnych jest znikomy. Ulepszenie polega na unowocześnieniu, poprawie stanu budynku lub wprowadzeniu zmian, które mają na celu przystosowanie do pełnienia nowej funkcji. Dzięki temu staje się on bardziej funkcjonalny, bezpieczny i komfortowy dla użytkowników. Aspektom praktycznym ulepszenia towarzyszą często również zmiany wizualne. Modyfikacje architektoniczne sprawiają, że budynki stają się nowocześniejsze i przystosowane do panujących aktualnie trendów. Prowadzą zatem do zwiększenia wartości użytkowej oraz walorów estetycznych posiadanego zasobu.

Odrębną kwestię, jednakże pośrednio związaną z obszarem wydatków na utrzymanie zasobu, stanowią ponoszone przez Miasto koszty odszkodowań wypłaconych za niedostarczenie lokali socjalnych i tymczasowych[[65]](#footnote-65). Kwoty zbiorcze odszkodowań z tego tytułu z okresu od stycznia 2016 do maja 2022 r. pokazane zostały w tabeli.

Tabela 25. Koszty odszkodowań wypłaconych przez Gminę za niedostarczenie lokali socjalnych i tymczasowych

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **I-V.2022** |
| Spółdzielnia Mieszkaniowa | 128 999,34 | 103 428,26 | 79 661,12 | 953 852,06 | 1 020 572,73 | 1 088 404,46 | 31 018,96 |
| Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego | 159 941,01 | 129 621,32 | 118 899,89 | 904 540,34 | 991 671,26 | 1 067 810,21 | 26 966,27 |
| Osoby fizyczne | - | 57 578,18 | - | - | - | 5 146,45 | - |
| Ogółem | 290 233,95 | 292 038,96 | 199 972,21 | 1 858 392,40 | 2 012 243,99 | 2 161 361,12 | 57 985,23 |

*Źródło: Opracowanie na podstawie danych UM Stalowa Wola*

### **1.2.6. Budownictwo mieszkaniowe realizowane/planowane przez inne podmioty oraz indywidualnie**

Statystyki dotyczące wydawanych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Stalowa Wola [[66]](#footnote-66) pokazują relatywnie stabilny poziom zainteresowania budową domów jednorodzinnych przez prywatnych inwestorów. Budownictwo indywidualne stanowi istotny segment lokalnego rynku mieszkalnictwa, jednakże w aspekcie zaspakajania zbiorowych potrzeb newralgiczne znaczenie ma budownictwo wielorodzinne. W wyniku przeprowadzonej analizy w niniejszym obszarze zidentyfikowane zostały następujące realizowane bądź planowane przedsięwzięcia:

* **budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Orzeszkowej 9A w Stalowej Woli, realizowana przez** Miejski Zakład Budynków Sp. z o.o.,
* **budowa Osiedla Leśna, planowana przez** Miejski Zakład Budynków Sp. z o.o.,
* **budowa Osiedla Kalina, zrealizowana przez prywatną firmę deweloperską,**
* **budowa Osiedla Ogrodowego, planowana przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową w Stalowej Woli,**
* **budowa Osiedla Parkowego, planowana przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową w Stalowej Woli,**
* **budowa dwóch budynków do komunalnego zasobu mieszkaniowego, planowana do realizacji bezpośrednio przez Gminę Stalowa Wola,**
* budowa osiedla mieszkaniowego przy ul. Energetyków w Stalowej Woli, planowana do **realizacji bezpośrednio przez Gminę Stalowa Wola.**

Miejski Zakład Budynków Sp. z o.o. (MZB) w Stalowej Woli wpisany został do rejestru Sądu Rejonowego w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000077417. Spółka działa na podstawie odpowiednich przepisów Ustawy Kodeks Spółek Handlowych z uwzględnieniem szczególnych uregulowań zawartych w odrębnych przepisach[[67]](#footnote-67):

* Ustawy o gospodarce nieruchomościami,
* Ustawy o gospodarce komunalnej,
* Ustawy o własności lokali,
* Ustawy o prawie energetycznym,
* Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
* Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

W 2021 r. Spółka przystąpiła do rzeczowej realizacji drugiego etapu programu „Z Perspektywą w Stalowej Woli”, tj. budowy trzeciego bloku mieszkaniowego przy ulicy Orzeszkowej. W dniu 15.07.2021 r. ogłoszono przetarg o udzielenie zamówienia publicznego na **„Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą przy ul. Orzeszkowej 9A w Stalowej Woli”. Dnia** 15.09.2021 r. ogłoszono informację o wyborze najkorzystniejszej oferty, zaś 30 września miało miejsce przekazanie Wykonawcy placu budowy. W marcu 2021 r. rozpoczęto procedurę wyboru przyszłych najemców dla budowanych 40 nowych lokali mieszkalnych. W wyniku prac Komisja Kwalifikacyjna Programu wyłoniła do uczestnictwa grupę **22 osób/rodzin. Pozostałe 18 lokali mieszkalnych zarezerwowane jest przez Miasto na potrzeby przyszłych inwestorów powstającej specjalnej strefy ekonomicznej w Stalowej Woli**[[68]](#footnote-68)**.**

**Ponadto na przestrzeni** 2021 roku Spółka otrzymała aportem od Gminy Stalowa Wola parcelę budowlaną o wartości około 3,67 mln zł netto celem prospektywnej realizacji **budowy nowego miejskiego osiedla przy ul. Leśnej**[[69]](#footnote-69)**. Miejski Zakład Budynków** w lutym 2022 r. ogłosił przetarg na opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej oraz uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę. Osiedle Leśna[[70]](#footnote-70) obejmuje plan budowy 6 budynków, w których będzie znajdować się 210 mieszkań. W ramach osiedla oferowane będą lokale mieszkalne o metrażu od ok. 35 m2 do ok. 85 m2. Mieszkania będą zlokalizowane w 6-kondygnacyjnych budynkach (dwa z nich to budynki jednoklatkowe, pozostałe cztery dwuklatkowe). Każdy lokal mieszkalny będzie posiadał balkon, zaś mieszkania usytuowane na parterze przestronny taras. W ramach inwestycji zaplanowano miejsca postojowe, na które składać się będą zarówno zewnętrzne, jak i podziemne parkingi. Wszystkie budynki będą wyposażone w przestronne windy. W trzech budynkach na parterze zlokalizowane zostaną lokale usługowe. Przygotowana dokumentacja oprócz budynków mieszkalnych obejmuje także drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, piesze i rowerowe ciągi komunikacyjne oraz miejsca rekreacji, w tym plac zabaw. Na terenie osiedla znajdować się będzie stacja do ładowania samochodów elektrycznych. W I półroczu 2023 roku MZB planuje przeprowadzenie przetargu o udzielnie zamówienia publicznego na budowę.

Osiedle Kalina to największa inwestycja deweloperska zrealizowana ostatnio w Stalowej Woli. Inwestorem jest firma AXO INVEST[[71]](#footnote-71) z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Słowackiego 24/101. Osiedle zlokalizowane zostało w kwartale ulic: Kwiatkowskiego, Orzeszkowej, Metalowców oraz Hutniczej. W bliskim sąsiedztwie są Podkarpackie Centrum Piłki Nożnej, Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 im. gen. Władysława Sikorskiego oraz tereny zielone. W dwóch budynkach znajduje się łącznie 110 mieszkań o powierzchni od około 45 m2 do około 127 m2. Nabywcy mogli dokonać zmian lokatorskich w zakresie rozkładu pomieszczeń i dostosować pokoje do własnych potrzeb, a także skorzystać z projektu wnętrza wykonanego przez biuro projektowe.[[72]](#footnote-72)

W dniu 15 lutego 2021 r. Rada Miejska w Stalowej Woli podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie przez Gminę Stalowa Wola spółki pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa w Stalowej Woli spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Akt założycielski podpisany został w dniu 31.03.2021 r. Wspólnikami SIM w Stalowej Woli są Miasto Stalowa Wola i Skarb Państwa reprezentowany przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 22 lipca 2021 r. Spółka została wpisana do rejestru sądowego pod numerem KRS 0000912786. Impulsem do powstania SIM w Stalowej Woli była potrzeba budowy mieszkań zarówno dla mieszkańców Miasta, jak i dla osób, które zamierzają związać z nim swoją przyszłość. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach[[73]](#footnote-73) i ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o SIM. Spółka może również:

* nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
* przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
* wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach SIM,
* sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomości mieszkalnymi i niemieszkalnymi, które nie stanowią własności Spółki,
* sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność,
* prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Zadanie, jakie postawiono przed Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową w Stalowej Woli, to budowa dwóch osiedli mieszkaniowych. Oba usytuowane będą na osiedlu Charzewice[[74]](#footnote-74).

Osiedle Ogrodowe obejmuje plan budowy **8 budynków,** w których znajdować się będą **224 mieszkania.** W ramach osiedla oferowane będą mieszkania o różnorodnej strukturze oraz metrażu, tj. od 28 m² do 85 m², zlokalizowane w niewysokich, **4-kondygnacyjnych budynkach.** Mieszkania będą posiadały dodatkowe miejsce w postaci **komórki lokatorskiej**. Komfort życia podnosić będą cichobieżne windy łączące wszystkie kondygnacje, co znacznie wpłynie na udogodnienie dla rodzin z małymi dziećmi, osób starszych czy osób z niepełnosprawnością. Mieszkania wyposażone będą w **balkony.** Przewidziano **275 miejsc parkingowych** na terenie inwestycji. Przestrzeń wspólna zostanie zagospodarowana tak, aby mieszkańcy mogli spędzić czas aktywnie lub na odpoczynku. Z myślą o najmłodszych lokatorach zaplanowano **2 place zabaw**, natomiast dla mieszkańców chcących poprawić swoją kondycję i sprawność fizyczną powstanie **siłownia plenerowa.** Teren osiedla zostanie zaaranżowany wykorzystując istniejącą już w przestrzeni zieleń, natomiast za sprawą **nowych nasadzeń roślinnych** otoczenie osiedla zyska na atrakcyjności. Mając na uwadze korzyści ekologiczne, jakie dają **ogrody deszczowe,** na terenie Osiedla Ogrodowego planowane jest ich założenie przy poszczególnych blokach. W obrysie nieruchomości osiedla zaplanowano też teren pod **zabudowę usługowo-handlową**. Prowadzone przez Miasto drogowe prace koncepcyjne mają na celu sprawne skomunikowanie Osiedla Ogrodowego z Trasą Podskarpową, a za jej pośrednictwem bezkolizyjne dotarcie do centrum.[[75]](#footnote-75)

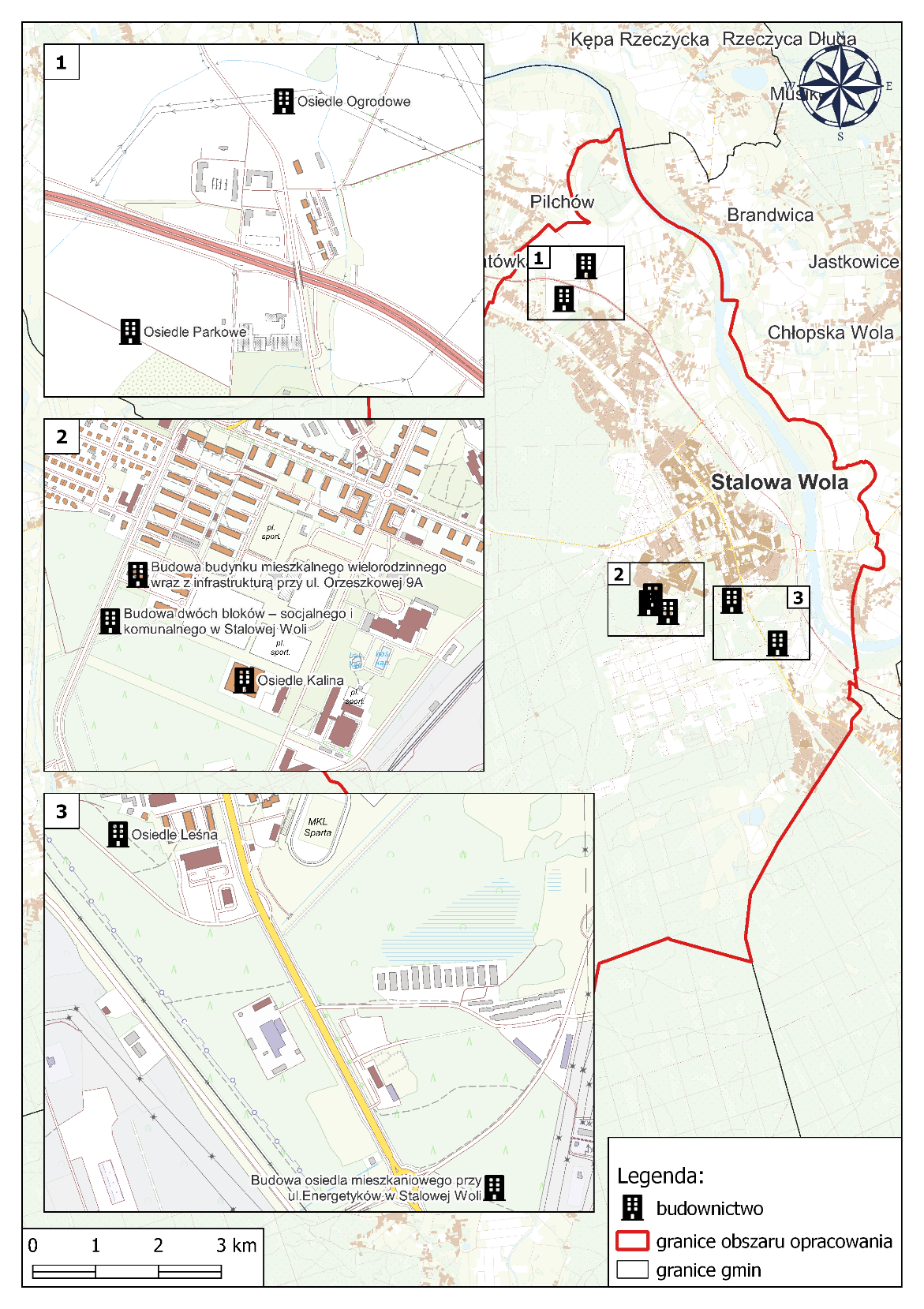
**Osiedle Parkowe** to zielona, komfortowa i nowoczesna wielorodzinna zabudowa z budynkami od 3 do 6 kondygnacji. W 33 budynkach jedno, dwu i trzyklatkowych będą znajdować się **1033 lokale mieszkalne.** W ramach całej inwestycji zaplanowano **1240 miejsc postojowych**, na które będą się składać zarówno miejsca parkingowe zewnętrzne, jak i parkingi podziemne. Każdy z przyszłych mieszkańców będzie posiadał dostęp do **komórki lokatorskiej** w podziemnej kondygnacji. Przy mieszkaniach usytuowanych na parterze znajdą się **przydomowe ogródki**. Mieszkania na wyższych kondygnacjach wyposażone zostaną w balkony. Wszystkie budynki będą posiadały nowoczesne oraz przestronne windy. Oprócz komfortowych budynków mieszkalnych na terenie osiedla powstanie także strefa z lokalami usługowymi. Ta łatwo dostępna, integralna część osiedla pozwoli na wygodne zakupy i dostęp do usług. W ramach usług oświaty powstanie kompleks edukacyjny, tj. żłobko-przedszkole i szkoła podstawowa z salą gimnastyczną. Będzie to udogodnienie dla rodzin z osiedla Parkowego, ale także dla tych, którzy zamieszkają na pobliskim osiedlu Ogrodowym. Na terenie budynków oświatowych powstanie też boisko wielofunkcyjne i plac zabaw. W ramach inwestycji planuje się budowę zbiornika retencyjno-rekreacyjnego, który poza nadrzędną funkcją retencyjną, korzystnie wpłynie na mikroklimat i bioróżnorodność, stając się naturalnym miejscem rekreacyjnym. Osiedle Parkowe ma powstać blisko głównych szlaków komunikacyjnych, stąd też Miasto prowadzi prace koncepcyjne jego skomunikowania.[[76]](#footnote-76)

Miasto Stalowa Wola planuje bezpośrednią inwestycję polegającą na budowie dwóch bloków, tj. socjalnego i komunalnego, w Stalowej Woli[[77]](#footnote-77). Wstępna koncepcja zakłada realizację łącznie 80 mieszkań. W bloku socjalnym przewiduje się: 12 mieszkań o powierzchni około 30 m2 jedno lub dwupokojowych, 16 mieszkań o powierzchni około 45 m2 dwupokojowych, 12 mieszkań o powierzchni około 60 m2 minimum trzypokojowych. Dwa lokale mieszkalne mają mieć status mieszkań chronionych. W bloku komunalnym przewiduje się: 12 mieszkań o powierzchni około 30 m2 jedno lub dwupokojowych, 16 mieszkań o powierzchni około 45 m2 dwupokojowych oraz 12 mieszkań o powierzchni około 60 m2 minimum trzypokojowych. Oba budynki mają być projektowane w technologii tradycyjnej bądź też prefabrykowanej żelbetowej. Zakładane jest umiejscowienie komórek lokatorskich w podziemnych kondygnacjach. Oprócz ww. budynków mieszkalnych w zakresie inwestycji przewiduje się m.in.: drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi, piesze oraz rowerowe ciągi komunikacyjne, miejsca rekreacji, w tym plac zabaw, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, oświetlenie terenu, monitoring wizyjny, instalacje fotowoltaiczne na dachach poszczególnych budynków oraz pompy ciepła wspomagane z tego odnawialnego źródła energii.[[78]](#footnote-78)

Miasto Stalowa Wola przewiduje również realizację inwestycji polegającej na budowie osiedla mieszkaniowego przy ul. Energetyków w Stalowej Woli. Projekt utworzenia całego osiedla do zasobu komunalnego jest na bardzo wczesnym etapie. Aktualnie trwają prace zmierzające do ogłoszenia konkursu na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej inwestycji[[79]](#footnote-79). Wykonawca zobowiązany będzie do ujęcia w pracy konkursowej następujących elementów:

* budynki mieszkalne powinny być projektowane w technologii prefabrykacji żelbetowej,
* ilość mieszkań ujętych w projekcie powinna być mniejsza niż 400 lokali,
* ogólna ilość mieszkań powinna przynajmniej w 85 % składać się z lokali dwu, trzy oraz czteropokojowych, gdzie mieszkania typu M3 powinny stanowić minimum 40 % całości,
* powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 30 m2,
* każde mieszkanie powinno posiadać pełny węzeł sanitarny wraz z instalacją wodno-kanalizacyjną,
* każdy budynek powinien posiadać instalacje teletechniczne, zaprojektowane w taki sposób, aby umożliwiała ona skorzystanie z oferty dowolnego dostawcy,
* budynek usługowo-oświatowy z przeznaczeniem na punkty handlowo-usługowe, przedszkole, świetlicę osiedlową,
* na terenie osiedla wymagane jest zaprojektowanie terenów sportowo-rekreacyjnych oraz zielonych, w tym: boisko wielofunkcyjne; minimum jeden plac~~e~~ zabaw wraz z małą architekturą; stref relaksu posiadających miejsce do spoczynku.

Rysunek 6. Poglądowa lokalizacja realizowanych i planowanych inwestycji obszaru budownictwa wielorodzinnego



*Źródło: opracowanie własne*

### **1.2.7. Dostępność terenów pod budownictwo mieszkaniowe**

Dostępność terenów pod budownictwo mieszkaniowe determinuje zarówno ogólny potencjał przestrzenny[[80]](#footnote-80), jak i prowadzona polityka przestrzenna jednostki samorządu terytorialnego. Ta zaś realizowana jest za pomocą dwóch kluczowych instrumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola przyjęte zostało Uchwałą Nr XXXIV/483/05 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 21 stycznia 2005 r. W opracowaniu na przestrzeni lat wprowadzano liczne zmiany[[81]](#footnote-81). Studium określa politykę rozwojową w zakresie zagospodarowania przestrzennego całego miasta, jego ważną funkcją jest też koordynacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W Stalowej Woli obowiązuje 35 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego[[82]](#footnote-82), które zajmują powierzchnię 2 275,85 ha, tj. 27,6% powierzchni ogólnej miasta. Biorąc jednak pod uwagę, że ponad połowę jego areału zajmują lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione, po ich wyłączeniu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają około 69% pozostałej powierzchni miasta.

W dniu 31 marca 2022 r. Rada Miejska w Stalowej Woli przyjęła Uchwałę Nr L/594/2022, której załącznik stanowi: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Stalowa Wola oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Stalowa Wola zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Celem analizy było kompleksowe zebranie danych dot. stanu aktualnego zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Stalowa Wola. Opracowanie miało przybliżyć sytuację w zagospodarowaniu miasta oraz pozwolić na trafne sformułowanie celów i wyznaczenie etapów działania, dzięki którym zaspokojone zostaną istniejące potrzeby. Dodatkowym argumentem przemawiającym za sporządzeniem analizy była możliwość retrospektywnego spojrzenia na zmiany w przestrzeni, jakie zaszły w analizowanym okresie i oceny uchwalonych dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

W wyniku analizy sformułowano między innymi następujące wnioski końcowe:

1. Miasto Stalowa Wola charakteryzuje się stosunkowo dużym pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
2. Na moment sporządzania analizy prowadzonych było 15 procedur planistycznych, dotyczących opracowania zmian obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola oraz 23 procedury dotyczące sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
3. Stwierdzono nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola zarówno w zakresie zgodności z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi oraz uwarunkowaniami i kierunkami zagospodarowania przestrzennego, jak i zgodności z zapisami aktualnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.
4. Stwierdzono częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania. Plany te nadal mogą stanowić podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych – zgodnie z ich ustaleniami. Zaproponowano sukcesywną zmianę w miarę posiadanych środków i zaistniałych istotnych potrzeb, mając na uwadze wnioski właścicieli nieruchomości objętych danym planem miejscowym.
5. Ze względu na to, iż część obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania była zmieniana już kilkukrotnie, zaproponowano przystąpienie do opracowania ich tekstów jednolitych.
6. Korzystne warunki lokalne, m.in. położenie i dostępność komunikacyjna, skutkują stopniowym wzrostem zapotrzebowania na tereny budowlane, w związku z czym ich wyznaczenie zarówno w studium, jak i w planach miejscowych, należy uznać za uzasadnione.
7. Najwięcej wydawanych na terenie Gminy Stalowa Wola decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyła budowy, przebudowy i nadbudowy budynków o różnych funkcjach, wśród których dominowały budynki mieszkaniowe jednorodzinne. Pod względem przestrzennym najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę zostało wydanych dla terenów położonych w obrębie Centrum (ok. 39% wszystkich decyzji).

W dokumencie w odniesieniu do harmonogramu prac planistycznych na terenie Stalowej Woli:

* proponuje się przystąpienie do sporządzenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stalowa Wola,
* należy dążyć do zakończenia rozpoczętych procedur planistycznych nad uchwaleniem zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian obowiązujących planów miejscowych,
* zasadne jest opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów miasta jeszcze nim nie objętych, w celu wprowadzenia na nich zasad ładu przestrzennego i umożliwienia zwiększenia ruchu budowlanego i rozwoju gospodarczego,
* proponuje się przystąpienie do opracowania tekstów jednolitych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których przyjęto uchwały w sprawie ich zmiany,
* należy podjąć starania zmierzające do uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian dokumentów już obowiązujących dla obszarów, dla których obowiązujące plany miejscowe uznano za częściowo nieaktualne - w miarę zaistniałych potrzeb, posiadanych środków finansowych, jak również mając na uwadze wnioski właścicieli nieruchomości objętych danym planem miejscowym.

Aktualnie trwają procedury planistyczne dotyczące sporządzenia kolejnych zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta oraz opracowania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 31.03.2022 r. Rada Miejska w Stalowej Woli podjęła Uchwałę nr L/595/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stalowa Wola. Przewidywany termin zakończenia prac projektowych wyznaczono na IV kwartał 2023 r.

## **1.3. Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi**

W strukturze Urzędu Miasta Stalowa Wola funkcjonuje Wydział Mienia Gminnego i Gospodarki Lokalami, do zadań którego zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym[[83]](#footnote-83) należy między innymi:

* tworzenie zasobów gruntów na cele zabudowy miasta, przygotowanie dla tych gruntów opracowania geodezyjnego oraz podziału tych nieruchomości,
* sprzedaż, oddawanie w użytkowanie wieczyste i na własność działek komunalnych, budowlanych i przyległych,
* prowadzenie ewidencji mienia gminy – budynków, budowli, gruntów i dróg gminnych,
* współpraca z jednostkami organizacyjnymi gminy w zakresie zmian w ewidencji mienia gminnego,
* sporządzanie skierowań na spisanie umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne
* sporządzanie ugody rozkładającej na raty zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych przed wypowiedzeniem umowy najmu,
* rozkładanie na raty zaległości czynszowych lokatorom, którzy utracili tytuł prawny w związku z pozostawaniem w zwłoce w spłacie zaległości,
* współpraca z Komisją Mieszkaniową,
* organizowanie przetargów na lokale mieszkalne,
* sprzedaż lokali mieszkalnych.

Wydział Mienia Gminnego i Gospodarki Lokalami sprawuje zatem szeroko rozumiane funkcje nadzoru właścicielskiego nad mieszkaniowym zasobem gminy.

Bieżące administrowanie zasobem mieszkaniowym sprawuje Zakład Administracji Budynków w Stalowej Woli, tj. jednostka budżetowa powołana Uchwałą Rady Miasta w Stalowej Woli nr XLVIII/670/05 z dnia 14 grudnia 2005 r. Zakład wykonuje zadania o charakterze użyteczności publicznej, do których należą w szczególności: zaspokajanie potrzeb społeczeństwa w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, administrowanie i eksploatacja zasobem gminnych lokali mieszalnych, administrowanie przekazanymi przez gminę nieruchomościami i budowlami, przeprowadzanie remontów w obrębie wspólnot mieszkaniowych, wykonywanie napraw i usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej w gminnych zasobach lokalowych i jednostkach pozostających w strukturze organizacyjnej Gminy Stalowa Wola.

Miejski Zakład Komunalny Sp. z o.o. prowadzi z kolei eksploatację obiektów infrastruktury, ich remonty oraz konserwacje. Własnością Spółki MZK są sieci kanalizacyjne i wodociągowe, oczyszczalnia ścieków, ujęcia i stacja uzdatniania wody, składowisko odpadów oraz elementy kanalizacji deszczowej[[84]](#footnote-84). Uchwałą Rady Miasta Nr XXXVII/382/2021 z dnia 15.02.2021 roku Gmina Stalowa Wola przekazała Miejskiemu Zakładowi Komunalnemu Sp. z o.o. udziały Miejskiego Zakładu Budynków Sp. z o.o[[85]](#footnote-85). Spółka MZB specjalizuje się w administrowaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych i zarządzaniu zasobami użyteczności publicznej. Miejski Zakład Budynków Sp. z o.o. posiada doświadczoną kadrę obejmującą między innymi zawodowych administratorów i zarządców. Opiekę powierzonych nieruchomości dopełnia zespół inspektorów nadzoru budowlanego oraz personel techniczny. Spółka może oferować obsługę i kompleksowe wykonanie szerokiego spektrum zadań z obszaru zarządzania. Miejski Zakład Budynków - jako spółka komunalna - nie działa jedynie w kategoriach komercyjnych, ale wpiera aktywnie rozwój lokalnego sektora nieruchomości. Podmiot współpracuje przy tym z deweloperami, spółdzielniami mieszkaniowymi oraz innymi lokalnymi partnerami[[86]](#footnote-86).

## **1.4. Analiza SWOT**

W poprzednich rozdziałach wskazywane były zarówno szanse, jak i bariery dla przyszłych inwestycji budownictwa mieszkaniowego. Każdy podmiot prywatny i publiczny funkcjonujący w danych warunkach gospodarczych narażony jest na różne czynniki ryzyka. Polski Związek Pracodawców Budownictwa w publikacji dotyczącej podsumowania 2021 roku i prognozy na rok 2022[[87]](#footnote-87) ocenił, że segment mieszkaniowy prawdopodobnie znajduje się za szczytem koniunktury. Będzie on uzależniał uruchamianie kolejnych projektów od decyzji zakupowych klientów. Ci zaś będą pod silną presją wynikającą z zacieśniania polityki pieniężnej przez Radę Polityki Pieniężnej. Coraz wyższe koszty wykonawstwa i rosnące stopy procentowe mogą zmusić wielu publicznych i prywatnych inwestorów do rewizji planów inwestycyjnych. Polski Związek Pracodawców Budownictwa przewiduje, że firmy budowlane odczuwać będą coraz bardziej presję płacową ze strony pracowników i ograniczony zasób wykwalifikowanej kadry. Niedobór pracowników może być bardzo dotkliwy w okresie nadchodzącej kumulacji robót we wszystkich segmentach budownictwa w latach 2023-2026. Związek opracował też prognozę potencjalnych skutków agresji Rosji na Ukrainę dla polskiego sektora budownictwa[[88]](#footnote-88). W dokumencie zastrzeżono, że pewne niekorzystne tendencje mogą przybierać na sile, a inne negatywne zjawiska występować z mniejszym natężeniem. Wszystko będzie zależało od wielu czynników, tj. stopnia eskalacji działań wojennych, czasu trwania inwazji czy skali nakładanych sankcji. W sytuacji niepewności formułowanie długoterminowych prognoz dla poszczególnych sektorów gospodarki jest utrudnione, tym niemniej w opracowaniu wskazano przewidywane ryzyka dla krajowego budownictwa w perspektywie krótko i średniookresowej, w tym:

* opóźnienia na polskich budowach z uwagi na silnie uzależnianie od pracowników zza wschodniej granicy,
* wzrost cen surowców na rynkach światowych, który prawdopodobnie przyczyni się do dalszego wzrostu cen materiałów na polskim rynku budowlanym,
* problemy z płynnością dostaw z Ukrainy i zakazy dotyczące importu kruszyw, cementu oraz wyrobów z drewna, aluminium i stali z Rosji i Białorusi,
* geopolityczne zawirowania w Europie Środkowo-Wschodniej mogą wpłynąć na zaostrzenie polityki kredytowej i gwarancyjnej wobec polskiej branży budowlanej,
* napięta sytuacja geopolityczna na świecie oraz makroekonomiczne wyzwania dla gospodarki światowej po epidemii COVID-19 związane z rekordowym poziomem inflacji i potrzebą stopniowego zacieśniania polityki pieniężnej przez banki centralne mogą skłonić krajowych inwestorów do wstrzymywania nowych projektów,
* wzrost ryzyka kursowego dla firm działających w szeroko rozumianym sektorze budownictwa z powodu ponadprzeciętnych wahań kursów walut,
* pozbawienie polskich spółek budowlanych możliwości ekspansji na rynki wschodnie.

Analiza SWOT jest powszechnie stosowaną metodą porządkowania informacji. W oparciu o zebrany materiał źródłowy prezentowany w niniejszej strategii i na bazie kwerendy danych pozyskanych na etapie diagnozy, opracowana została indywidualna lista mocnych i słabych stron, a także zidentyfikowanych szans i zagrożeń dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola. Analiza SWOT objęła klasycznie następujące obszary:

* mocne strony, tj. czynniki wewnętrzne pozytywne,
* słabe strony, tj. czynniki wewnętrzne negatywne,
* szanse, tj. czynniki zewnętrzne pozytywne,
* zagrożenia, tj. czynniki zewnętrzne negatywne.

Mocne strony:

* zdecydowana większość mieszkań wyposażona jest w infrastrukturę techniczną,
* sprzedaż gruntów należących do miasta Stalowa Wola na cele mieszkaniowe,
* relatywnie wysoki udział terenów pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
* sporządzanie na bieżąco projektów i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
* dążenie do zwiększania podaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
* świadoma polityka mieszkaniowa władz miasta, poszukiwanie nowych możliwości dla rozwoju przedmiotowego obszaru,
* ukierunkowana na potrzeby lokalnej społeczności polityka gospodarczo-społeczna.

Słabe strony:

* niewielkie zróżnicowanie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy,
* brak wystarczającej ilości lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych,
* brak mieszkań chronionych,
* trudności w realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego.
* wysoki poziom zaległości w opłatach za mieszkania.
* niski poziom środków przeznaczanych w budżecie na modernizację mieszkaniowego zasobu komunalnego.
* brak systematycznego wzrostu stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy, pomimo stale rosnących kosztów jego utrzymania.

Szanse:

* zapotrzebowanie na mieszkania o współczesnym standardzie,
* niska stopa bezrobocia,
* rozwój potencjału gospodarczego Miasta,
* dostępność różnych form finansowania zwrotnego na cele mieszkaniowe,
* wsparcie polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa,
* rozwój i wzrost zainteresowania obszarem społecznego budownictwa czynszowego,
* możliwość pozyskania środków z budżetu państwa na przedsięwzięcia z obszaru budownictwa na wynajem,
* wykorzystywanie nowoczesnych rozwiązań i mechanizmów finansowania obszaru gospodarki mieszkaniowej.

Zagrożenia:

* zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej, podatków itp.,
* wysoki poziom inflacji, w tym istotny wzrost cen nośników energii,
* wysokie stopy procentowe,
* wzrosty cen materiałów budowlanych oraz stawek robocizny determinujące wzrost kosztów budowy obiektów budowlanych,
* turbulentność otoczenia gospodarczego oraz globalnej sytuacji makroekonomicznej, nieprzewidywalność co do zachowania rynków wobec napiętej sytuacji geopolitycznej w regionie,
* wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe przy niskich możliwościach ich zaspokojenia przez gminę,
* brak aktywności inwestycyjnej spółdzielni mieszkaniowych.

## **1.5. Wnioski wynikające z diagnozy stanu mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola**

W oparciu o przeprowadzone prace diagnostyczne obszaru mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola można wskazać w szczególności na następujące aspekty:

* przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Stalowej Woli jest na dużo niższym poziomie niż w woj. podkarpackim i w całym kraju; w grupie porównawczej wszystkie miasta miały wyższy wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania,
* przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w Stalowej Woli jest znacznie mniejsza niż w woj. podkarpackim i w całym kraju; przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę jest najniższa spośród grupy porównawczej,
* przeciętna liczba osób na mieszkanie w Stalowej Woli jest porównywalna z wartością dla kraju i zdecydowanie niższa niż dla woj. podkarpackiego; w grupie porównawczej tylko jedno miasto ma wyższy wskaźnik przeciętnej ilości osób na mieszkanie, zaś dla czterech jest on znacznie niższy,
* Stalowa Wola ma wysokie wskaźniki przyłączenia mieszkań do instalacji techniczno-sanitarnych,
* obserwowany jest odpływ mieszkańców miasta do miejscowości i gmin ościennych,
* obserwowany jest odpływ mieszkańców, w szczególności ludzi młodych, do większych aglomeracji,
* szacuje się, że w kolejnych latach liczba mieszkańców Stalowej Woli będzie spadać,
* Stalowa Wola ma duży potencjał gospodarczy i społeczny,
* polityka czynszowa w obszarze ustalania opłat za lokale mieszkalne jest nieadekwatna do bieżących uwarunkowań społeczno-gospodarczych, gdyż opiera się na zasadach przyjętych w 2003 roku, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna być okresowo aktualizowana,
* występują trudności w realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego,
* występuje wysoki poziom zaległości w opłatach za mieszkania,
* nakłady inwestycyjne gminy na budownictwo mieszkaniowe są niskie,
* przewidywany jest wzrost podaży terenów przeznaczonych na mieszkalnictwo,
* miasto posiada ograniczone/niewystarczające środki budżetowe, aby móc zaspakajać w sposób bezpośredni potrzeby mieszkaniowe, co przekłada się na wzrost znaczenia i istotną rolę inwestycji z obszaru społecznego budownictwa czynszowego (SBC).

Warunki mieszkaniowe w Stalowe Woli są odpowiednie biorąc pod uwagę aspekt techniczno-sanitarny, jednak wskazane są działania zmierzające do stopniowego i systematycznego zwiększania przeciętnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Sytuacja gospodarcza i stan sektora nieruchomości są ze sobą bezpośrednio powiązane oraz wzajemnie na siebie oddziałują. Trwałość rynku mieszkaniowego sprzyja długookresowemu rozwojowi gospodarczemu. Już sama budowa nowych mieszkań pozwala na zmniejszenie bezrobocia, rozwój firm i konkurencyjne warunki powstawaniu nowych działalności. To z kolei przekłada się na zapotrzebowanie na nowe mieszkania. Stalowa Wola skutecznie rozwija się pod kątem gospodarczym rokrocznie ściągając do siebie coraz to nowe podmioty. Implikuje to zarówno konieczność utrzymania lokalnej kadry, jak i pozyskiwania zewnętrznych zasobów. Również z tej perspektywy zasadnym jest podjęcie działań zmierzających do zwiększania liczby lokali mieszkalnych, modernizacji zasobów i dywersyfikacji opcji oferowanych przez lokalny rynek nieruchomości. W przyszłości fundamentalne znaczenie będzie miał aspekt kształtowania się liczebności mieszkańców w kolejnych latach. Prognoza liczby ludności gmin opracowana przez GUS stanowi bardzo wyraźny sygnał, że zachodzi bezwzględna potrzeba wdrożenia wszelkich możliwych mechanizmów mających na celu przeciwdziałanie głębokiej depopulacji. Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego może stanowić pozytywny impuls i czynnik wspierający działania hamujące proces wyludniania się Stalowej Woli oraz łagodzący jego negatywne skutki gospodarczo-ekonomiczne.

# **2. Koncepcja rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola**

## **2.1. Strategia rozwoju budownictwa mieszkaniowego a inne strategie i programy**

Dokument wpisuje się w opracowania strategiczne wyższego rzędu, obowiązujące zarówno na poziomie krajowym oraz regionalnym, jak i lokalnym, tj. w szczególności w:

1. Krajową Politykę Miejską 2030,
2. Narodowy Program Mieszkaniowy,
3. Krajową Strategię Rozwoju Regionalnego 2030,
4. Strategię na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju 2020 (z perspektywą do 2030),
5. Strategię Rozwoju Województwa – Podkarpackie 2030,
6. **Strategię Rozwoju Miasta Stalowej Woli na lata 2022-2030.**

Ad 1) „Krajowa Polityka Miejska 2030” jest dokumentem ukierunkowanym na zrównoważony rozwój miast i miejskich obszarów funkcjonalnych. Koncentruje się na działaniach oraz instrumentach zorientowanych terytorialnie, które odpowiadają aktualnym wyzwaniom stojącym przed miastami i miejskimi obszarami funkcjonalnymi. Polityki publiczne realizowane przez liczne instytucje, szczególnie rządowe, powinny umożliwiać jak najlepsze wykorzystanie potencjałów oraz przewag konkurencyjnych polskich miast dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju przestrzennego oraz społeczno-gospodarczego.

Kluczowymi partnerami w realizacji celów krajowej polityki miejskiej powiązanych z zasadami rozwoju miejskiego, są przede wszystkim jednostki samorządu terytorialnego oraz podmioty ze sfery pozarządowej, biznesu, nauki, kultury, organizacji zrzeszających mieszkańców, przedsiębiorców i innych interesariuszy rozwoju ­miejskiego.

W dokumencie zdefiniowane zostały kluczowe wyzwania obszarów miejskich, wśród których znalazły się między innymi:

* dbałość o ład przestrzenny i estetyczny,
* niwelowanie procesów chaotycznej suburbanizacji,
* niwelowanie negatywnych skutków zmian klimatu w miastach,
* poprawa dostępności mieszkaniowej.

W Krajowej Polityce Miejskiej wskazano, że suburbanizacja jest w Polsce zjawiskiem niemal powszechnym. Rozlewanie się zabudowy miejskiej na obszary otaczające pociąga za sobą duże koszty ekonomiczne, społeczne czy środowiskowe. Koszty te ponoszą przede wszystkim mieszkańcy. Miasta doświadczają efektów degradacji terenów miejskich, przez co stają się mniej atrakcyjne do zamieszkiwania i pracy. Chaos krajobrazowy i estetyczny dodatkowo potęguje niekorzystny wizerunek i funkcje przestrzeni miejskich. Wśród kluczowych rozwiązań tej sytuacji wskazano potrzebę zmian w planowaniu przestrzennym oraz lepszą integrację planowania przestrzennego ze społeczno-gospodarczym. Ważnym aspektem jest efektywne i funkcjonalne włączanie w struktury miasta istniejących terenów zabudowy, wykorzystywanie rozwiązań fiskalnych na rzecz racjonalnego gospodarowania przestrzenią, a także ochrona krajobrazu, walorów kulturowych, estetycznych miast i tworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznych. Coraz częściej miasta mierzą się także z negatywnymi skutkami zmian klimatu. Istotnym wyzwaniem jest adaptacja do zmian klimatu oraz poprawa jakości środowiska przyrodniczego w miastach. W dokumencie podkreślono problem deficytu terenów zielonych. W miastach uwidaczniają się także problemy społeczne, m.in. starzenie się społeczeństwa, niski przyrost naturalny oraz procesy migracyjne. W naturalny sposób powoduje to potrzeby większego wykorzystania potencjału srebrnej gospodarki, działań zwiększających aktywność zawodową i dostępność mieszkań. Krajowa Polityka Miejska wskazuje potrzebę zwiększania tempa rozwoju mieszkalnictwa społecznego w miastach oraz intensyfikację procesów odnowy substancji mieszkaniowej. Podkreśla też konieczność bliższej i zintensyfikowanej współpracy gmin i sektora prywatnego na rzecz zwiększania dostępności mieszkań.[[89]](#footnote-89)

Ad. 2) „Narodowy Program Mieszkaniowy” jest dokumentem strategiczno-programowym, który wyznacza główne kierunki realizacji polityki mieszkaniowej państwa w perspektywie do 2030 roku. Program określa priorytety polityki mieszkaniowej państwa oraz podstawowe narzędzia służące rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych w Polsce. Nie koncentruje się przy tym wyłącznie na zachętach w postaci publicznego finansowania inicjatyw promieszkaniowych. Z uwagi na różnorodne wyzwania stojące przed władzami publicznymi i innymi podmiotami działającymi na rzecz rozwoju zasobów mieszkaniowych, program przewiduje rozwiązania umożliwiające angażowanie w cel poprawy dostępności mieszkań i warunków zamieszkiwania potencjału całego rynku mieszkaniowego, zarówno inwestorów publicznych jak i prywatnych.

W dokumencie zdefiniowane zostały cele szczegółowe polityki mieszkaniowej wynikające z diagnozy kluczowych problemów i wyzwań, tj.:

* zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych,
* zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową,
* poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej.

W zakresie działań zmierzających do osiągniecia powyższych celów wskazano między innymi:

* zwiększenie podaży mieszkań o niskim czynszu oraz aktywizację podmiotów dostarczających tego typu mieszkania,
* zwiększenie możliwości gmin w zakresie dostarczania lokali socjalnych/mieszkań komunalnych,
* rozwój mieszkalnictwa wspomaganego (np. chronionego);
* racjonalizację zasad zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi w zasobie publicznym,
* wspieranie inwestycji termomodernizacyjnych i remontowych, w tym w ramach szerszych inwestycji podejmowanych w ramach projektów rewitalizacji obszarów zdegradowanych,
* zapewnianie infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.[[90]](#footnote-90)

Ad. 3) „Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030” jest podstawowym dokumentem strategicznym polityki regionalnej państwa w perspektywie do 2030 r. Strategia ta jest zbiorem wspólnych wartości, zasad współpracy rządu i samorządów oraz partnerów społeczno-gospodarczych na rzecz rozwoju kraju i województw. Dokument określa systemowe ramy prowadzenia polityki regionalnej przez rząd wobec regionów, jak również wewnątrzregionalne.

W dokumencie w oparciu o analizy, badania i ewaluację sytuacji społeczno-gospodarczej kraju zdefiniowane zostały kluczowe wyzwania dla polityki regionalnej, wśród których znalazły się między innymi:

* adaptacja do zmian klimatu oraz ograniczanie zagrożeń dla środowiska,
* przeciwdziałanie negatywnym skutkom procesów demograficznych,
* rozwój i wsparcie kapitału ludzkiego i społecznego,
* rozwój infrastruktury podnoszącej konkurencyjność, atrakcyjność inwestycyjną oraz warunki życia w regionach.

Dokument przedstawia cele polityki regionalnej oraz działania i zadania, jakie do ich osiągnięcia powinien podjąć rząd, samorządy: wojewódzkie, powiatowe i gminne oraz pozostałe podmioty uczestniczące w realizacji tej polityki w perspektywie roku 2030. Na liście 139 miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze Stalowa Wola zaklasyfikowana została jako miasto zagrożone marginalizacją.

W strategii w ramach celu szczegółowego „Zwiększenie spójności rozwoju kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym, środowiskowym i przestrzennym” wskazano kierunek interwencji „Zwiększenie wykorzystania potencjału rozwojowego miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze”. Działania wobec tych miast będą dostosowane do ich wielkości, struktury administracyjnej, pełnionych przez nie funkcji oraz tego, w jakim aspekcie je tracą. W katalogu możliwych działań wymieniono między innymi:

* budowanie spójnej wizji rozwoju obszaru w oparciu o potrzeby mieszkańców i kapitał przestrzenny,
* tworzenie warunków zachęcających do mieszkania i inwestowania (dobrze zagospodarowana przestrzeń o zdefiniowanych funkcjach, z dostępem do usług publicznych),
* zwiększenie atrakcyjności migracyjno-osiedleńczej poprzez kompleksowe działania zachęcające do zamieszkania oraz osiedlania się w średnich miastach (zwłaszcza osób młodych i wykształconych), z wykorzystaniem instrumentów mieszkaniowych, oraz podnoszenia jakości i zakresu świadczonych usług publicznych,
* podejmowanie inicjatyw na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska oraz dostosowania/adaptacji obszarów zurbanizowanych do zmian klimatu i wymogów ochrony środowiska (w dziedzinach: produkcji, usług, atrakcyjności osiedleńczej oraz turystyki),
* ograniczenie suburbanizacji i polepszenie ładu przestrzennego na obszarach o rozproszonej zabudowie oraz przeciwdziałanie dekoncentracji osadnictwa obciążającego budżety gmin koniecznością ponoszenia coraz wyższych nakładów na obsługę dróg, kanalizacji, wodociągów i dostarczania innych usług publicznych.[[91]](#footnote-91)

Ad. 4) „Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju 2020 (z perspektywą do 2030)” jest kluczowym dokumentem państwa polskiego w obszarze średnio- i długofalowej polityki gospodarczej. Określa podstawowe uwarunkowania, cele i kierunki rozwoju kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym, regionalnym i przestrzennym w perspektywie roku 2030.

Jako główny cel strategii przyjęto „tworzenie warunków dla wzrostu dochodów mieszkańców Polski przy jednoczesnym wzroście spójności w wymiarze społecznym, ekonomicznym, środowiskowym i terytorialnym”. Wśród celów szczegółowych zdefiniowano między innymi „Rozwój społecznie wrażliwy i terytorialnie zrównoważony” obejmujący obszary:

* spójność społeczna,
* rozwój zrównoważony terytorialnie.

W ramach powyższych obszarów wskazano między innymi następujące obszary działań oraz kierunki interwencji:

* zwiększenie dostępu do taniego mieszkalnictwa (mieszkania na wynajem), poprawa funkcjonowania prywatnego rynku najmu (m.in. poprzez reformę prawa lokatorskiego łączącą ochronę interesów osób prywatnych i firm oferujących mieszkania na wynajem), rozwój mieszkalnictwa wspomaganego na rzecz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym,
* stworzenie miastom średnim[[92]](#footnote-92) i ich spółkom komunalnym możliwości skorzystania z nowych rozwiązań w obszarze finansowania inwestycji samorządowych, oferowanych w ramach grupy Polskiego Funduszu Rozwoju (PFR), o charakterze kapitałowym lub kapitałowo-dłużnym oraz rozpowszechnienie stosowania partnerstwa publiczno-prywatnego,
* kompleksowe działania zachęcające do zamieszkania oraz osiedlania się w  średnich miastach[[93]](#footnote-93) (zwłaszcza osób młodych i  wykształconych), z  wykorzystaniem instrumentów mieszkaniowych oraz podnoszenia jakości świadczonych usług publicznych,
* rozwiązanie kwestii środowiskowych, w tym zmniejszenie problemu zanieczyszczeń powietrza i emisji gazów cieplarnianych oraz dostosowanie/adaptacja obszarów zurbanizowanych do zmian klimatu,
* poprawa dostępu do usług publicznych i optymalizacja zagospodarowania przestrzennego w skali miast i ich otoczenia, wzmocnienie roli ośrodków w świadczeniu ponadlokalnych usług publicznych i reorganizacja sieci usług na skutek spodziewanych zmian demograficznych.[[94]](#footnote-94)

Ad. 5) „Strategia Rozwoju Województwa – Podkarpackie 2030” jest dokumentem kluczowym dla samorządu województwa, określającym trendy rozwoju, cele oraz działania zmierzające do ich osiągnięcia w określonym horyzoncie czasowym. Jej kierunki przekładają się na zapisy innych dokumentów strategicznych i operacyjnych w regionie, ukierunkowują politykę rozwoju regionalnego oraz lokalnych interesariuszy procesu rozwoju województwa.

W dokumencie zdefiniowane zostały kluczowe obszary tematyczne i priorytety, wśród których znalazły się między innymi:

* Kapitał ludzki i społeczny,
* Infrastruktura dla zrównoważonego rozwoju i środowiska,
* Dostępność usług.

W ramach powyższych obszarów wskazano między innymi następujące działania:

* wsparcie działań na rzecz rozwijania sieci mieszkań chronionych, wspomaganych,
* udostępnianie i poprawa warunków mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym,
* poprawa dostępu i zwiększenie efektywności usług społecznych m.in. mieszkalnictwa (…),
* budowa nowych i rozbudowa istniejących sieci elektrycznych, ciepłowniczych, i gazowych oraz promocja i ekonomiczne zachęty dla podmiotów podłączających się do istniejących sieci,
* kompleksowa modernizacja budynków w kierunku budownictwa energooszczędnego i pasywnego, zarówno użyteczności publicznej, jak i mieszkaniowej,
* realizacja systemu wsparcia instalacji OZE, w tym dla jednostek samorządu terytorialnego i przedsiębiorstw komunalnych,
* działania wspierające w zakresie planowania przestrzennego w jednostkach samorządu terytorialnego z uwzględnieniem ich komplementarności z sąsiednimi JST,
* wzmocnienie systemu zarządzania przestrzenią poprzez zwiększenie udziału powierzchni objętej MPZP,
* poprawa dostępności do danych przestrzennych,
* wykorzystanie instrumentów planowania przestrzennego dla ochrony zasobów przestrzeni i krajobrazu oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią,
* wsparcie jednostek samorządu terytorialnego w opracowaniu i wdrażaniu programów rewitalizacji.[[95]](#footnote-95)

Ad. 6) „**Strategia Rozwoju Miasta Stalowej Woli na lata 2022-2030”**[[96]](#footnote-96) **będzie podstawowym dokumentem strategicznym, kluczowym z punktu widzenia określenia trendów rozwoju Miasta, celów, kierunków oraz** działań służących ich osiągnięciu w określonej perspektywie czasowej. Cele i kierunki sformułowane w Strategii Rozwoju Miasta będą determinowały zapisy innych lokalnych dokumentów strategicznych oraz opracowań o charakterze operacyjnym.

W dokumencie zdefiniowano wizję, której zapisy tworzą charakterystykę Miasta Stalowej Woli w perspektywie roku 2030. Jej treść to obraz stanu, do którego dąży wspólnota mieszkańców. Jednocześnie należy ją traktować jak zobowiązanie, deklarację ideową samorządu, ilustrującą ambicje oraz aspiracje wszystkich interesariuszy. Wizja stanowi, że Stalowa Wola w 2030 roku to miasto:

* czerpiące z tradycji i bogatej historii przemysłowej, stawiające przy tym na innowacyjność i stosowanie nowoczesnych rozwiązań,
* gwarantujące dogodne warunki do zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej oraz rozwoju zawodowego w wielu branżach,
* oferujące wysoką jakość życia dzięki rozwojowi mieszkalnictwa w wysokim standardzie oraz wysokiej dostępności mieszkań socjalnych i komunalnych,
* dysponujące szeroką ofertą usług publicznych i oferujące społeczności różnych grup wiekowych możliwości spędzania czasu wolnego zgodnie z indywidualnymi preferencjami,
* zrównoważone funkcjonalnie, gdzie strefy ekonomiczne, mieszkaniowe, usługowe i tereny zielone rozwijają się harmonijnie i dopełniają się wzajemnie, co sprzyja zrównoważonemu rozwojowi i utrzymaniu wysokiej jakości środowiska,
* cieszące się dobrą opinią, zarówno wśród mieszkańców dumnych ze swojego pochodzenia, jak i wśród turystów oraz inwestorów,
* liczące się w regionie, lider północnej części województwa podkarpackiego pod względem gospodarczym i osiedleńczym.

Wypracowane cele strategiczne[[97]](#footnote-97) stanowią:

1. Wielokierunkowy rozwój lokalnej gospodarki w oparciu o innowacyjne rozwiązania,
2. Efektywne gospodarowanie przestrzenią i jej zrównoważony rozwój,
3. Budowanie dogodnych warunków życia i stymulowanie rozwoju kapitału ludzkiego i społecznego,

W ramach celu 2 - Efektywne gospodarowanie przestrzenią i jej zrównoważony rozwój - wskazano następujące kierunki działania:

* Realizacja aktywnej polityki mieszkaniowej,
* Rozwój miasta zgodnie z ideą Smart City,
* Efektywne gospodarowanie przestrzenią i jej zrównoważony rozwój,
* Ochrona środowiska i wzmacnianie odporności miasta na zmiany klimatu**.**

## **2.2. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej**

Do celów i zadań gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej odnoszą się w szczególności niżej wymienione akty prawne:

* Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
* Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
* Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
* Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa o samorządzie gminnym stanowi, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne obejmują zaś między innymi sprawy:

* ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
* gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
* wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk, unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną, cieplną oraz gaz,
* gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Podstawowym aktem normatywnym regulującym aspekty związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W myśl art. 4 ust. 1, 1a oraz 2 ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Przedmiotowe zadanie to może być przez gminę realizowane za pośrednictwem społecznych agencji najmu. Gmina, na zasadach oraz w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zgodnie z art. 4 ust. 3 gmina wykonuje powyższe zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. Art. 20 ust. 1 stawowi, że w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania. Na podstawie art. 22 z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Rada gminy uchwala:

1. wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
2. zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Zgodnie z regulacjami określonymi w art. 6a ust. ustawy, wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. W art. 6a ust. 3 wymienione zostały zaś główne obowiązki wynajmującego, do których należą w szczególności:

1. utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
2. dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
3. dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

W myśl art. 7 ust 1 w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala jej organ wykonawczy. Zgodnie z art. 8a ust. 4 podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo też następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach określonych w ustawie.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Regulacje art. 18 ust. 5 stanowią, że jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze wobec niej, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Ponadto zgodnie z art. 25a i 25c gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, z uwzględnieniem wyjątków określonych w ustawie.

Obowiązki gminy w zakresie utrzymania budynków i lokali komunalnych w należytym stanie technicznym regulowane są także przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. W myśl art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

1. okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,

b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,

1. okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 prawa budowlanego właściciel lub zarządca obowiązany jest prowadzić dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego. Stanowi ona dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów oraz przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Zasady gospodarowania nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego, w tym m.in. warunki i zasady sprzedaży mieszkań z zasobu komunalnego regulują z kolei przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy, w przypadku decyzji o zbyciu lokalu, jego najemca posiadający umowę najmu na czas nieoznaczony ma pierwszeństwo w jego nabyciu. W myśl art. 67 ust. 1 i 1a cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w nieruchomości wspólnej. Na podstawie art. 67 ust. 3 przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy posiadającego umowę najmu na czas nieoznaczony, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. W odniesieniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego właściwy organ może jednak udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 na podstawie odpowiedniej uchwały rady gminy. W takim wypadku bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu.

## **2.3. Wizja, misja, cele i potrzeby obszaru mieszkalnictwa w Gminie Stalowa Wola**

Słownik języka polskiego PWN określa strategię jako przemyślany plan działań w jakiejś dziedzinie[[98]](#footnote-98). Strategia to długofalowy plan, definiujący główne cele organizacji w określonym obszarze, a także kierunki działania i przedsięwzięcia służące ich realizacji. Można przyjąć, że strategia rozwoju budownictwa mieszkaniowego – analogicznie jak strategia rozwoju gminy – będzie pełniła trzy podstawowe role:

* kierunkowanie polityki gminy w obszarze mieszkalnictwa,
* ułatwienie w pozyskiwaniu środków zewnętrznych,
* wymiar integracyjny.

Pierwszą z ról jest kierunkowanie polityki rozwoju gminy w danym czasie oraz zabezpieczenie ciągłości jej realizacji. W tych ramach do funkcji strategii zalicza się m.in.: hierarchizowanie celów, ograniczanie kosztów wynikających z podejmowania decyzji bez długoterminowego planu czy ryzyka nieuzasadnionej rezygnacji z planów. Drugą rolą strategii jest możliwość jej wykorzystania jako podstawy do wnioskowania o dofinansowanie ze środków zewnętrznych. Dokument może być wskazywany jako podstawa w składanych wnioskach o dofinansowanie dla interesujących gminę przedsięwzięć, uznanych jako niezbędne bądź istotne z perspektywy realizacji długofalowej polityki rozwoju. Trzecia rola związana jest zaś z wymiarem integracji lokalnej wspólnoty samorządowej wokół procesu formułowania strategii i jej realizacji. Już sam proces tworzenia strategii otwiera pole do publicznej dyskusji i wymaga budowy kompromisu wśród lokalnej społeczności wokół kierunku rozwoju. Następnie zaś dokument daje podstawy do kontroli przestrzegania wspólnych ustaleń oraz stwarza możliwość wspólnego poznawania i doskonalenia procesu zarządzania rozwojem obszaru mieszkalnictwa w gminie.[[99]](#footnote-99)

**Budowanie strategii jest procesem** wieloetapowym. Po pierwsze tworzona jest wizja. Stanowi ona docelowy kierunek, w którym organizacja zmierza czy też stan, do jakiego dąży.

|  |
| --- |
| WIZJA OBSZARU MIESZKALNICTWA GMINY STALOWA WOLA |
| Stalowa Wola atrakcyjnym oraz cenionym miejscem zamieszkania, oferującym dogodne warunki osiedlania i możliwość zaspokajania zróżnicowanych potrzeb mieszkaniowych zarówno lokalnej społeczności, jak i osób chcących związać z miastem swoją przyszłość. |

Następnie formułowana jest misja, odzwierciedlająca nadrzędny cel obszaru zainteresowania. Zadaniem misji jest wyznaczanie kierunków wszystkich dalszych działań.

|  |
| --- |
| MISJA GMINY STALOWA WOLA W OBSZARZE MIESZKALNICTWA |
| Misją Gminy Stalowa Wola jest stworzenie atrakcyjnych i optymalnych warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Naszą ambicją jest zachowanie historycznej tożsamości miasta, poprzez kreowanie funkcjonalnej, zrównoważonej i przyjaznej przestrzeni mieszkalnej oraz wdrożenie nowoczesnych rozwiązań i innowacyjnych projektów w sektorze mieszkalnictwa. Misję rozumiemy nie tylko jako zwiększanie zasobu czy dostępności mieszkań, lecz również tworzenie warunków dla rozwoju oferty odpowiadającej na zróżnicowane preferencje, potrzeby mieszkańców i osób planujących się osiedlić na terenie Gminy, uwzględniające ich potencjał nabywczy oraz zapewniające poczucie stabilności i bezpieczeństwa. |

Wnioski z przeprowadzonej diagnozy stanu mieszkalnictwa oraz wyniki badania społecznego stanowiły podstawę formułowania założeń strategii, a także pogłębionej dyskusji zmierzającej do wypracowania działań kierunkowych rozwoju sektora mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola. W rezultacie spotkań warsztatowych Zespołu Zadaniowego ds. opracowania „Strategii Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola na lata 2022-2030”[[100]](#footnote-100) we współpracy z wykonawcą dokumentu określona została siatka celów i potrzeb, uwzględniająca indywidualny charakter oraz lokalną specyfikę analizowanego obszaru:

1. Pożądane jest systematyczne zwiększanie średniego metrażu lokali mieszkalnych; przedmiotowe wynika zarówno ze wskaźników statystycznych, jak i oczekiwań lokalnej społeczności wyrażonej w badaniu.
2. Bardzo ważne jest, by dla terenów pod budownictwo mieszkaniowe, które są już wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a nie zostały jeszcze zabudowane, stwarzać warunki do ich zagospodarowania, w szczególności poprzez systematyczne uzbrajanie terenów i zapewnienie odpowiedniej dostępności komunikacyjnej.
3. Wskazane jest dążenie do najkorzystniejszego zagospodarowywania przestrzeni, w tym również tzw. luk w zabudowie, w ramach już istniejącego układu funkcjonalnego miasta czy też zwartej zabudowy miejskiej.
4. Zasady planowania i rozwój budownictwa, w tym mieszkaniowego, muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju, szczególnie odpowiednie zbilansowanie pomiędzy zachowaniem i ochroną zieleni miejskiej a realizacjami inwestycji infrastrukturalnych, odejście od tak zwanej „betonozy”. Podkreślono też zasadność zachowania odrębności przestrzennej strefy przemysłowej, tj. zapewnienie oddzielenia od stref mieszkalnych.
5. Zwiększanie podaży terenów mieszkaniowych, uchwalanie planów czy aktualizacje obowiązujących, powinny być procesami wdrażanymi kompleksowo oraz harmonijnie. Samo zwiększenie podaży terenów mieszkaniowych, poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie rozwiązuje problemu mieszkalnictwa indywidualnego. Bez wdrażania działań ukierunkowanych na zapewnienia dostępu do infrastruktury sieciowej i dróg, grunty zostają jedynie „na papierze” terenami zabudowy mieszkaniowej. Badania ankietowe wskazują również, że lokalna społeczność wysoko ceni dostęp do istniejących terenów zielonych.
6. Konieczne jest podjęcie działań zmierzających do stworzenia w ramach zasobu komunalnego pomieszczeń tymczasowych i zwiększenia podaży lokali socjalnych. Dysponowanie nimi daje możliwość wykonywania wyroków eksmisyjnych i zapobiega konieczności ponoszenia kosztu odszkodowań. Ponadto stwarza większe możliwości podejmowania działań wobec lokatorów, mających wysokie, często wieloletnie zaległości czynszowe. Aspekt ten jest również związany z potencjalnymi zmianami w obszarze polityki czynszowej.
7. Podaż nieruchomości komunalnych jest relatywnie stała, biorąc nawet pod uwagę nowe inwestycje, nie jest w stanie zaspokoić w pełni realnego popytu na tego typu lokale. Stąd też niezwykle istotny jest zatem rozwój obszaru społecznego budownictwa czynszowego (SBC) z uwagi na rosnące zainteresowanie jego ofertą, zwłaszcza ludzi młodych i osób w średnim wieku. Ideą SBC jest budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu dedykowanych dla osób nie posiadających własnego lokum. Dysponują oni środkami na regularne opłacanie czynszu, jednakże osiągane dochody są niewystarczające na uzyskanie odpowiedniego poziomu tzw. zdolności kredytowej, tym samym zaciągnięcie kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na własność. W tym kontekście przyszła oferta Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w Stalowej Woli jest niezwykle ważnym uzupełnienie dostępnych już na rynku opcji w zakresie mieszkalnictwa, a profil działalności Spółki wpisuje się w lokalne potrzeby.
8. Rozwój budownictwa winien być wielokierunkowy, stwarzać możliwość zaspakajania potrzeb mieszkaniowych zarówno poprzez bezpośrednią podaż komunalnego zasobu mieszkaniowego dla gospodarstw domowych o niskiej sile nabywczej, jak i kreowanie przez Gminę optymalnych warunków inwestowania dla osób o wyższych dochodach.

W dalszej kolejności w oparciu o zgromadzone dane diagnostyczne, nakreślone kierunki oraz zidentyfikowane lokalne potrzeby mieszkaniowe, dokonana została konkretyzacja głównych celów i działań prorozwojowych w analizowanym obszarze.

## **2.4. Cele strategiczne, kierunki działań oraz przedsięwzięcia prorozwojowe dla obszaru budownictwa mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola**

Rysunek 7. Cele strategiczne dla obszaru budownictwa mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola

*Źródło: opracowanie własne*

|  |
| --- |
| **Cel 1. Rozwinięty obszar budownictwa mieszkaniowego na wynajem** |
| **kierunki działań oraz przedsięwzięcia prorozwojowe:** |
| 1. Wpieranie działalności oraz rozwój Miejskiego Zakładu Budynków 2. Rozwój Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC) z wykorzystaniem potencjału Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej 3. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w Partnerstwie Publiczno-Prywatnym (PPP) 4. Społeczna Agencja Najmu (SAN) |

**Wspieranie działalności oraz rozwój Miejskiego Zakładu Budynków**

Miejski Zakład Budynków Sp. z o.o. specjalizuje się w zarządzaniu zasobami użyteczności publicznej i administrowaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. MZB jako spółka komunalna działa nie tylko w kategoriach komercyjnych, ale wpiera aktywnie rozwój lokalnego sektora nieruchomości, współpracuje z deweloperami, spółdzielniami mieszkaniowymi i innymi lokalnymi partnerami[[101]](#footnote-101).

Spółka jest prekursorem idei budownictwa czynszowego na wynajem na terenie Stalowej Woli. Wdrożony przez MZB projekt "Z perspektywą w Stalowej Woli" to autorski program samorządu i pierwszy taki program na Podkarpaciu. W 2021 r. Spółka przystąpiła do rzeczowej realizacji drugiego etapu programu, tj. budowy trzeciego bloku **mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą przy ul. Orzeszkowej 9A w Stalowej Woli.** Zakończona jest procedura wyboru przyszłych najemców powstających mieszkalnych; Komisja Kwalifikacyjna Programu wyłoniła do uczestnictwa grupę **22 osób/rodzin, zaś pozostałe 18 mieszkań zarezerwowane jest przez Miasto na potrzeby inwestorów powstającej specjalnej strefy ekonomicznej w Stalowej Woli**[[102]](#footnote-102)**. W 2021 roku** Spółka otrzymała aportem od Gminy działkę budowlaną na celu realizacji **nowego miejskiego osiedla przy ulicy Leśnej**[[103]](#footnote-103)**. Miasto** korzystać będzie z możliwości majątkowego czy finansowego wspierania MZB, uzasadnionego sytuacją ekonomiczną oraz rodzajem prowadzonej działalności, jak również dążeniem do podniesienia jakości wykonywanych przez Spółkę usług na rzecz obecnych i przyszłych mieszkańców Stalowej Woli. Miasto dążyć będzie do rozwoju Miejskiego Zakładu Budynków także poprzez wspieranie jednostki w pozyskiwaniu środków zewnętrznych, w szczególności bezzwrotnych dotacji oraz dofinansowań z funduszy europejskich.

**Rozwój Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC) z wykorzystaniem potencjału Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.**

Jednym z głównych problemów Stalowej Woli jest pogłębiająca się na przestrzeni ostatnich lat depopulacja. Zadaniem Miasta nie jest wyłącznie zatrzymanie odpływu ludności, lecz również tworzenie warunków zachęcających i sprzyjających osiedlaniu się na terenie Stalowej Woli. Priorytetem są zatem kompleksowe działania w obszarze mieszkalnictwa, newralgiczne zaś zwiększanie dostępności konkurencyjnych cenowo mieszkań na długoletni, stabilny wynajem, w tym z opcją dojścia do własności. W szczególności dla młodych ludzi oraz osób chcących założyć samodzielne gospodarstwa domowe ważna są praca oraz mieszkanie, którego koszt dostosowany jest do wysokości dochodów. W efekcie kryzysu inflacyjnego oraz wzrostu stóp procentowych, kredyty hipoteczne przestały być tanią i powszechnie dostępną opcją dla większości pracujących. Stąd też Miasto będzie wpierać rozwój Społecznego Budownictwa Czynszowego realizowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową. Celem Spółki jest zapewnienie gospodarstwom domowym o umiarkowanych dochodach dostępu do lokali na wynajem, w tym z opcją dojścia do własności, w cenach niższych niż na rynku komercyjnym. Zaspokojenie dwóch podstawowych potrzeb ludzkich, tj. potrzeby pracy i potrzeby schronienia, daje realną szansę na związanie nowych mieszkańców z Miastem i zapuszczenie tutaj swoich korzeni.

Mieszkania budowane przez SIM Stalowa Wola przeznaczone będą dla osób, których dochody nie pozwalają na zakup mieszkania na warunkach rynkowych, jednocześnie nie kwalifikują się oni do mieszkania komunalnego. Lokale będą bardziej przystępne dla osób o stałych, średnich zarobkach, którzy nie posiadają zdolności kredytowej lub nie stać ich na opłacenie kosztów i podjęcie ryzyka związanego z zadłużeniem hipotecznym. Ceny nieruchomości realizowanych przez SIM-y są niższe głównie dzięki finansowaniu inwestycji na preferencyjnych warunkach oraz nastawieniu prospołecznemu, czyli takiemu, którego priorytetowym celem nie jest zysk, a zaspokojenie potrzeb mieszkańców.

Mieszkanie w SIM-ie wiąże się z szeregiem korzyści. Budynki SIM są nowoczesne, budowane według współczesnych standardów, a otrzymanie mieszkania nie wiąże się z koniecznością zaciągania drogiego, długoletniego, czasami ryzykownego kredytu hipotecznego. Z uwagi na atrakcyjny model finansowania inwestycji stawki czynszu będą znacznie niższe niż na rynku komercyjnym. Najemcy będą mieli możliwość zmiany umowy najmu na umowę najmu z opcją dojścia do własności. Po upływie okresu spłaty przez Spółkę kredytu z BGK, lokatorzy będą mieli możliwość skorzystania z wakacji w płaceniu czynszu[[104]](#footnote-104).

**Realizacja inwestycji mieszkaniowych w Partnerstwie Publiczno-Prywatnym (PPP)**

Partnerstwo Publiczno-Prywatne może stanowić jedną z alternatyw dla klasycznego gminnego budownictwa mieszkaniowego. Inwestycje budowlane są kapitałochłonne i obarczone dużym ryzykiem. To z kolei dzięki formule PPP może zostać zdywersyfikowane. Z perspektywy Gminy potencjalna realizacja inwestycji mieszkaniowych w trybie PPP może zarówno optymalizować ryzyko, jak i wydatkowanie środków z budżetu przez zaangażowanie kapitału prywatnego. Zgodnie z informacjami zamieszczonymi na stronie rządowej Partnerstwo Publiczno-Prywatne „to sposób realizacji zadań publicznych opartych na wieloletniej umowie określającej podział zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym. Celem PPP jest świadczenie określonej usługi publicznej przez partnera prywatnego w oparciu o infrastrukturę publiczną, za wynagrodzeniem. Przedsięwzięcie PPP to budowa lub remont infrastruktury publicznej połączonej z jej utrzymaniem i/lub zarządzaniem”[[105]](#footnote-105).

Jak wynika z powyższej definicji korzyść jest obopólna. Miasto zyskuje wiedzę i doświadczenia biznesu, zaś podmiot prywatny otrzymuje określone umową wynagrodzenie a jednocześnie ponosi tylko część odpowiedzialności. W przypadku inwestycji w budownictwo mieszkaniowe Gmina bierze na siebie ryzyko związane z popytem na lokale, sytuację koniunkturalną oraz prawną, warunkami geologicznymi, odkryciami archeologicznymi oraz saperskimi, zmianami przepisów, protestami organizacji społecznych, strajkami czy zmianami celów politycznych. Natomiast podmiot prywatny bierze na siebie ryzyko związane z pracami budowlanymi, w tym ze zwłoką w zakończeniu etapu robót, wzrostem cen materiałów i usług, wypadkami na terenie budowy, deficytem zasobów ludzkich i materialnych, wystąpieniem wad fizycznych i prawnych, brakiem lub utratą finansowania. Aktywa trwałe w postaci gruntów z zasobu własnego wnosi gmina. Warto również nadmienić, że formuła PPP nie polega na przeniesieniu praw własności na podmiot prywatny. Podmiot publiczny przez cały czas trwania umowy sprawuje kontrolę nad aktywami oraz usługami świadczonymi przez podmiot prywatny, co daje mu możliwość kreowania cen tych usług. Wynagrodzeniem podmiotu prywatnego może być np. czynsz od najemców wraz z dopłatą od miasta rekompensującą obniżenie stawek. Podmiot prywatny może być też wynagradzany za zakończone etapy prac budowlanych. Przykładem udanych inwestycji mieszkaniowych przy wykorzystaniu formuły PPP są przedsięwzięcia zrealizowane w gminach Oława[[106]](#footnote-106) oraz Małkinia Górna[[107]](#footnote-107).

**Społeczna Agencja Najmu (SAN)**

Zasób mieszkań należący do Gminy jest ograniczony i nie pozwala na zaspokojenie potrzeb wszystkich mieszkańców. Na terenie Stalowej Woli występują jednak niezamieszkane lokale, które mogą zostać potencjalnie włączone w obieg mieszkalnictwa społecznego, tym niemniej znajdują się w rękach prywatnych. Dlatego ingerencja Miasta w mieszkaniowy rynek najmu staje się coraz bardziej paląca. Dynamicznie zmieniająca się sytuacja ekonomiczna w kraju sprawia, że ceny najmu wzrastają przekraczając możliwości finansowe coraz większej liczby rodzin. Zapotrzebowanie na najem rośnie również wraz z migracją, szczególnie wśród osób przemieszczających się w celach zarobkowych. Inwestycje w budownictwo komunalne są kapitałochłonne i nie stanowią rozwiązania wszystkich problemów, ponadto tworzenie osiedli przeznaczonych wyłącznie dla osób o niższym statusie ekonomicznym może pogłębić problem segregacji społeczno-przestrzennej. Z kolei pozostawianie zasobu niezamieszkanych lokali może przyczynić się do degradacji starszych osiedli.

Rozwiązaniem może być Społeczna Agencja Najmu. Idea działania SAN polega na włączeniu prywatnych zasobów mieszkalnych do rozwiązania problemów mieszkaniowych osób o niskich i średnich dochodach. SAN łączy osoby fizyczne będące właścicielami mieszkań z najemcami, którzy z różnych przyczyn nie mogą pozwolić sobie na najem w warunkach rynkowych. Agencja może działać albo jako najemca wynajmowanego mieszkania, albo jako pośrednik negocjujący warunki umowy zawieranej pomiędzy najemcą, a wynajmującym. W pierwszym przypadku agencja gwarantuje właścicielom terminowe regulowanie czynszu, utrzymanie mieszkania w dobrym stanie technicznym, wykonując na bieżąco drobne naprawy i przejmując funkcję administracyjną.[[108]](#footnote-108) Dzięki temu może pozyskać mieszkania poniżej stawki rynkowej, które następnie będzie podnajmować. W drugim jest podmiotem negocjującym warunki współpracy, tak by potrzeby dwóch stron zastały zaspokojone, biorąc jednocześnie na siebie ryzyko. Gmina może poprzez SAN zaspokoić potrzeby mieszkańców, nie angażując się jednocześnie w kapitałochłonne inwestycje budowlane. Wynajmując prywatne mieszkania położone w różnych dzielnicach przeciwdziała się wykluczeniu, tzw. gettoizacji, tym samym sprzyja integracji społecznej. Jak pokazują wyniki pilotażowego programu opublikowane przez Fundację Habitat for Humanity Poland sytuacja mieszkaniowo-zawodowa osób korzystających z SAN poprawia się względem grupy kontrolnej.[[109]](#footnote-109)

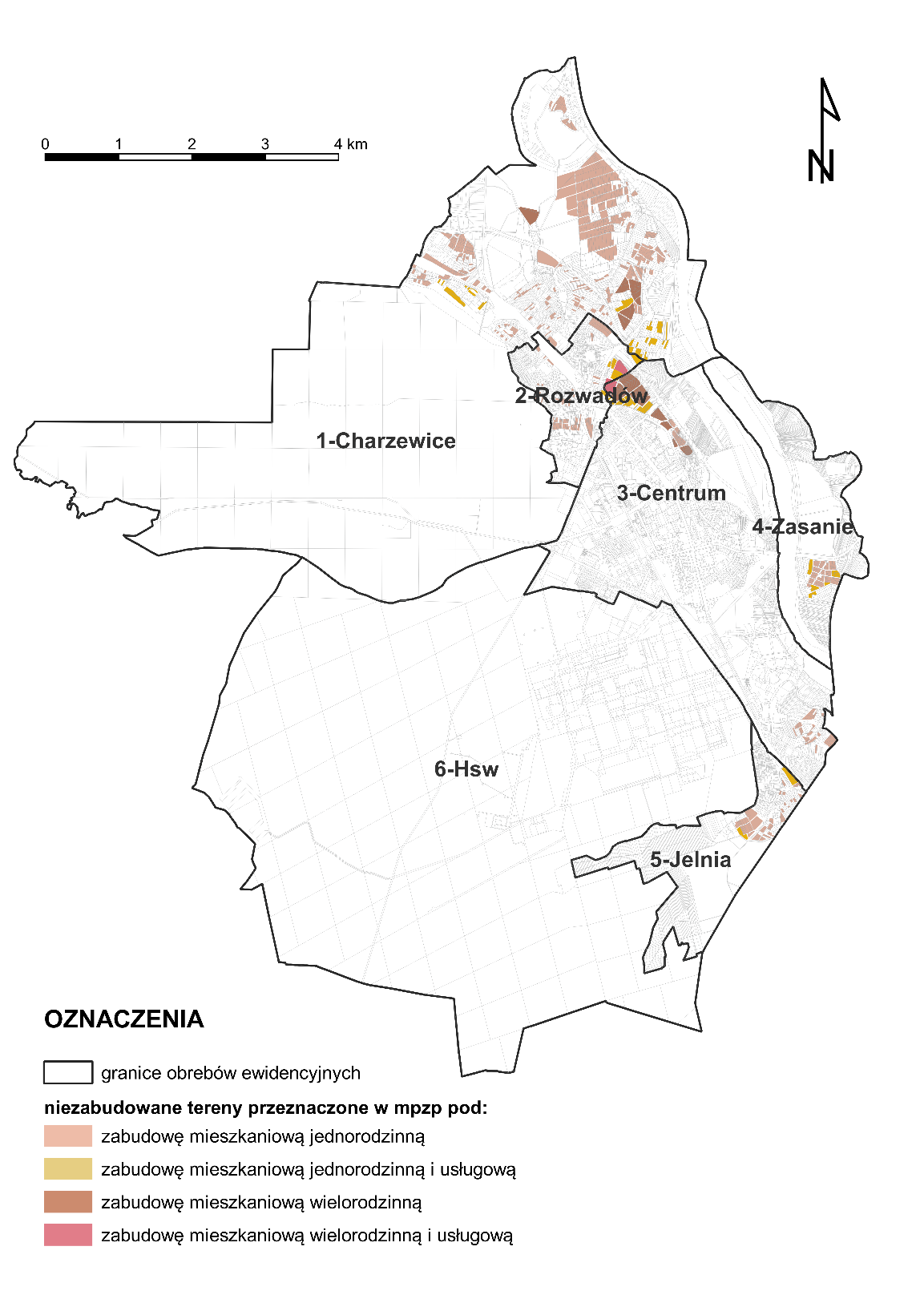
Agencja może pomagać najemcom w rozwiązywaniu problemów bytowych oraz społecznych finansując różnicę w wysokości stawki czynszu pomiędzy tą jaką płaci najemca, a pobieraną przez właściciela. Dzięki zróżnicowanym stawkom Społeczna Agencja Najmu może zaspokoić potrzeby zarówno osób o niskich, jak i średnich dochodach. Należałoby zatem przeprowadzić rozeznanie w zakresie możliwości powołania SAN i zasadności jej działania na terenie gminy.

|  |
| --- |
| **Cel 2. Rozwinięty sektor budownictwa indywidualnego oraz inwestycji komercyjnych w obszarze budownictwa mieszkaniowego** |
| **kierunki działań oraz przedsięwzięcia prorozwojowe:** |
| 1. Inwestycje infrastrukturalne na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe a dotychczas niezabudowanych 2. Wykorzystywanie luk w zabudowie 3. Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania 4. Nawiązywanie przez Gminę współpracy z deweloperami i podmiotami gospodarczymi z sektora budownictwa mieszkaniowego |

**Inwestycje infrastrukturalne na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe a dotychczas niezabudowanych**

Rozpoczęcie procesu budowy determinowane jest możliwością przyłączenia budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektrotechnicznej. Bez adekwatnych działań w niniejszym obszarze potencjał rozwoju budownictwa mieszkaniowego będzie istotnie ograniczony. Zatem priorytetem Gminy powinno być uzbrajanie terenów w infrastrukturę techniczną i zapewnienie im dostępności komunikacyjnej. Jest to aspekt newralgiczny z punktu widzenia inwestycji, bez względu na to czy mają one charakter publiczny czy też prywatny. Osoby będące właścicielami terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe, posiadający odpowiedni kapitał, mają możliwość realizowania we własnym zakresie potrzeb mieszkaniowych, jeśli posiadany grunt cechuje bezpośredni dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej bądź też racjonalne warunki do jej doprowadzenia. Analogicznie wygląda sytuacja w odniesieniu do inwestorów indywidualnych i komercyjnych, których zamiarem jest nabycie gruntów w celu realizacji przedsięwzięć budowalnych z obszaru mieszkalnictwa.

Rysunek 8. Graficzny bilans terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe a dotychczas niezabudowanych



*Źródło: opracowanie na podstawie danych UM w Stalowej Woli*

Budowa infrastruktury sieciowej i drogowej powinna być procesem racjonalnie rozłożonym w czasie, optymalizującym koszty realizacji i uwzględniającym lokalizacje już planowanych inwestycji w obszarze mieszkaniowym[[110]](#footnote-110). Proces uzbrajania terenów wiąże się z obowiązkiem uprzedniego opracowania koncepcji i dokumentacji projektowych oraz uzyskania koniecznych pozwoleń na rzeczowe realizacje. W wielu przypadkach oprócz decyzji o pozwoleniach na budowę może zachodzić konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i pozwoleń wodnoprawnych. Stąd uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w sieci oraz drogi, które są przewidziane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a nie są zabudowane, wymaga systematycznego, planowego działania. Dlatego też zasadnym jest, żeby realizowane było ono wg ustalonego harmonogramu. Rekomenduje się cykliczne sporządzanie wieloletnich planów operacyjnych realizacji inwestycji sieciowych i drogowych[[111]](#footnote-111) dla terenów przewidywanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe, jednakże dotychczas niezabudowanych z uwagi na deficyt infrastruktury.

**Wykorzystywanie luk w zabudowie**

Problematyczną kwestią stanowiącą barierę dla potencjalnego rozwoju mieszkalnictwa bywa niekorzystny, niejako archaiczny, podział gruntów, w tym w szczególności występowanie na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe wąskich i długich działek, nienadających się w stanie faktycznym pod zabudowę. Rolą Gminy Stalowa Wola winno być inicjowanie procesów scalania gruntów i wydzielania nowych działek, mających atrybuty przestrzenne umożliwiające ich zabudowę. Działania te mają charakter wspierający rozwój budownictwa mieszkaniowego. Należy w tym miejscu jasno podkreślić, że wdrożenie omawianych procesów możliwe jest tylko i wyłącznie za zgodą i na wniosek właścicieli gruntów. Tym niemniej pożądanym wydaje się prowadzenie bieżących działań informacyjnych bądź też kampanii kierowanych do właścicieli. Ich celem jest w szczególności uświadamianie w zakresie korzyści wynikających ze scalenia oraz podziału gruntów, w ramach których wskazać można m.in. usprawnienie funkcjonalności czy wzrost wartości nieruchomości. Na każdym etapie procesu pożądane jest też zapewnienie możliwości mediacji pomiędzy stronami oraz doradztwa świadczonego przez wykwalifikowany zespół pracowniczy UM i jednostek organizacyjnych.

**Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania**

Budownictwo mieszkaniowe jest jednym z głównych sektorów gospodarki, ma wpływ na rynek pracy oraz wzrost gospodarczy w regionie. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla inwestorów prywatnych oraz komercyjnych wpływa korzystnie na całościowy rozwój miasta. Budownictwo mieszkaniowe jest silnie skorelowane z rynkiem pracy. Z jednej strony inwestorzy zapewniają mieszkania, z drugiej zaś zatrudniają lokalnych pracowników podczas prac budowlanych. Brak elastycznej i zróżnicowanej podaży mieszkań blokuje rozwój Miasta, z którego wyprowadzają się dotychczasowi mieszkańcy bądź nie osiedlają potencjalni podatnicy.

By temu przeciwdziałać gmina może kreować dogodne warunki dla inwestycji mieszkaniowych wykorzystując lokalne zasoby. Ważna jest nie tylko lokalizacja, ale też dostępność przedszkoli, żłobków, szkół, przychodni medycznych, aptek oraz innych obiektów użyteczności publicznej. Istotny jest status prawny terenów, który powinien być bezwzględnie uregulowany. Kreowanie przestrzeni sprzyjającej inwestycjom jest korzystne dla całej lokalnej społeczności. Chociaż mieszkania deweloperskie na rynku pierwotnym są na ogół droższe aniżeli lokale na rynku wtórnym, oferują zazwyczaj wyższą jakość, są przystosowane do współczesnych standardów pod względem metrażu czy rozkładu, cechuje je również wysoka efektywność energetyczna. Nowe inwestycje przyczyniają do rozwoju towarzyszącej im infrastruktury usługowej, z której korzystają nie tylko nabywcy lokali, ale również pozostali mieszkańcy. Aktywność inwestorów prywatnych jest bez wątpienia jednym z najistotniejszych czynników determinujących rozwój budownictwa mieszkaniowego, dlatego zapewnienie odpowiednich warunków inwestycyjnych jest jednym z priorytetowych celów strategii.

Pomocnym instrumentem może być program Lokal za grunt. Program polega na sprzedaży w przetargu nieruchomości będącej własnością gminy, rozliczając ją częściowo pieniężnie, a częściowo w lokalach mieszkalnych. Dzięki temu Miasto może zwiększyć zasób komunalny, poszerzając ofertę lokali oraz poprawiając jakość usług świadczonych na rzecz mieszkańców. Równocześnie nie angażuje się bezpośrednio w kapitałochłonne inwestycje budowlane. Inwestor zyskuje dostęp do atrakcyjnych gruntów w korzystnych lokalizacjach oraz większe możliwości dostosowania sposobu pozyskania nieruchomości do swoich aktywów i potrzeb, biorąc z kolei na siebie ryzyka procesu budowlanego. Program jest elastyczny, a szczegółowe warunki mogą być ustalone w drodze negocjacji. Inwestor może przekazać gminie mieszkania lub budynki pochodzące z innej inwestycji.[[112]](#footnote-112)

**Nawiązywanie przez Gminę współpracy z deweloperami i podmiotami gospodarczymi z sektora budownictwa mieszkaniowego**

Alternatywą dla budownictwa indywidualnego są przedsięwzięcia deweloperskie o charakterze jednorodzinnym i wielorodzinnym, zarówno na sprzedaż, jak i wynajem. Nowoczesne osiedla o współczesnych standardach odpowiadają na potrzeby mieszkańców o wysokich i średnich dochodach posiadających kapitał lub zdolność kredytową. Z myślą o tej grupie mieszkańców Gmina powinna tworzyć możliwie atrakcyjne warunki przyciągające inwestorów. Deweloperzy podejmując decyzję o wejściu na lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych biorą pod uwagę poziom cen na rynku oraz koszty związane z procesem inwestycyjnym. Wpływ na to w znacznym stopniu ma również dostępność terenów budowlanych. Gmina może stymulować rozwój budownictwa mieszkaniowego przez oferowanie w przetargach na zbycie lub oddanie w użytkowanie wieczyste terenów będących w jej zasobie i objętych odpowiednimi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istotną barierą, z którą spotykają się potencjalni inwestorzy, jest często niewielka dostępność terenów odpowiednio uzbrojonych w infrastrukturę techniczną bądź też drogową i komunikacyjną. Gmina podejmuje intensywne działania w kierunku poprawy tej sytuacji, co z pewnością przełoży się korzystnie na rynek mieszkaniowy.

Zadaniem Miasta będzie nawiązywanie współpracy z deweloperami, począwszy od wymiany informacji, badania potrzeb, po etap negocjacji i sprzedaży lub zbycia gruntów. Kontrola nad strukturą mieszkaniową i krajobrazem nadal będzie należeć do Miasta. Dzięki uregulowaniom miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zbyciu gruntu w trybie przetargu ograniczonego, można wymagać zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, w tym między innymi zapewnienia mieszkańcom terenów zielonych i wypoczynkowych. Miasto może podjąć również działania zmierzające do skracania czasu oczekiwania na decyzje administracyjne czy dokumenty niezbędne w procesie inwestycyjnym. Gmina może priorytetyzować zadania w taki sposób, aby decyzje dotyczące obszaru budownictwa mieszkaniowego wydawane były bez zbędnej zwłoki. To z kolei buduje dobrą reputację oraz z czasem przekłada się na większą skłonność do podejmowania aktywności na lokalnym rynku mieszkaniowym.

|  |
| --- |
| **Cel 3. Zrewitalizowane zasoby i efektywne gospodarowanie**  **zasobem mieszkaniowym gminy** |
| **kierunki działań oraz przedsięwzięcia prorozwojowe:** |
| 1. Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększanie nakładów na modernizację 2. Obniżenie zapotrzebowania na energię w zasobach mieszkaniowych, zwiększanie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych, w tym przez termomodernizację i rozpowszechnianie zastosowania OZE 3. Zwiększanie podaży lokali socjalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy 4. Utworzenie w ramach zasobu komunalnego pomieszczeń tymczasowych 5. Ograniczenie bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych i rozszerzenie zasobu mieszkań nie podlegających sprzedaży 6. Dążenie do stawek czynszu ekonomicznego w zasobie mieszkaniowym Gminy 7. Przeciwdziałanie powstawaniu zadłużenia czynszowego |

**Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększanie nakładów na modernizację**

Mieszkalnictwo można rozwijać w dwóch równoległych kierunkach, tj. poprzez nowe realizacje oraz w ramach już istniejących zasobów. Działania te są równoważne i jednakowo wpływają na wizerunek Miasta, a także przekładają się na jakość życia. Dlatego Miasto winno dążyć do poprawy standardów i warunków technicznych, w szczególności starszych budynków. Dbanie o posiadany zasób komunalny, jest nie tylko niezbędne, ale i ekonomicznie zasadne. Remonty i modernizacje wymagają systematycznego angażowania nakładów, jednak bieżąco niższych niż wymagają nowe inwestycje mieszkaniowe. Ograniczanie nakładów jedynie do koniecznych napraw remontowych jest niewystarczające w długofalowej perspektywie. Istotne są również szersze programy rewitalizacji wybranych obszarów zarówno pod względem estetycznym, jak i funkcjonalnym.

Miasto ma bezpośredni wpływ na własne zasoby, które bez regularnych nakładów na poprawę stanu technicznego mogą ulegać degradacji, a ich wartość ekonomiczna i użytkowa będą się stopniowo obniżać. Jako właściciel i zarządca zasobów mieszkaniowych Miasto jest nie tylko odpowiedzialne za stan budynków, ale ma też istotny interes w podnoszeniu ich jakości. Celem modernizacji budynków jest w głównej mierze dostosowanie ich do współczesnych potrzeb, które znacznie zmieniły na przestrzeni ostatnich dekad. Podstawową kwestią jest ocieplenie budynków oraz, o ile to możliwe, podpięcie ich do miejskiej sieci ciepłowniczej. Zasadne jest opracowanie programu/planu termomodernizacji i wprowadzenia podziału liczników. Działania obniżające koszty związane ze zużyciem mediów, a nawet dążenie do samowystarczalności jest możliwe również w budynkach z tzw. wielkiej płyty. Zmiana źródeł energii na odnawialne czy stosowanie kogeneracji przyczynia się do obniżania kosztów eksploatacyjnych. Kolejną kwestią jest monitorowanie stanu technicznego oraz konieczne wymiany instalacji. Stworzenie planu modernizacji zasobów mieszkaniowych pozwoli rozłożyć działania i ich koszty w czasie. Kolejność robót powinna następować zgodnie z najpilniejszymi potrzebami oraz zostać ujęta w planie na podstawie cyklicznych przeglądów technicznych budynków. Do mierników jakości mieszkania zalicza się głównie metraż, funkcjonalność i nasłonecznienie. Miasto może czynnie działać we wszystkich tych obszarach, np. zmieniając rozkład pomieszczeń w lokalach, łącząc zbyt małe mieszkania, powiększając w uzasadnionych przypadkach okna, dbając o otoczenie budynków, tworząc niezbędne miejsca parkingowe czy tereny zielone i wypoczynkowe.

Zadaniem Miasta będą też działania wspomagające modernizację budynków mieszkaniowych spoza zasobu komunalnego, jednak położonych na terenie gminy. Miasto powinno promować programy modernizacyjne, wspierać lokalne inicjatywy a także innowacyjne rozwiązania w tym obszarze.

**Obniżenie zapotrzebowania na energię w zasobach mieszkaniowych, zwiększanie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych, w tym przez termomodernizację i rozpowszechnianie zastosowania OZE**

Ustawa z dnia 7 października 2022 roku o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców energii elektrycznej w 2023 roku w związku z sytuacją na rynku energii elektrycznej wprowadziła obowiązek zmniejszenia zapotrzebowania energetycznego jednostek samorządu terytorialnego o 10%[[113]](#footnote-113). Tym samym działania z obszaru poprawy efektywności energetycznej są już nie tylko pożądanymi społecznie przedsięwzięciami o charakterze proekologicznym, ale weszły niejako w zakres zadań gminy. Zagadnienia dotyczą w równym stopniu projektowania nowych budynków, w tym mieszkalnych, jak również modernizacji istniejących już zasobów. Efektywnością energetyczną budynku nazywamy jego sprawność energetyczną, tj. stopień przygotowania do zapewnienia użytkownikom komfortu cieplnego podczas użytkowania przy możliwie najniższym zużyciu energii do jego ogrzania bądź ochłodzenia[[114]](#footnote-114).

Miasto powinno dążyć do możliwie największej liczby modernizacji systemów grzewczych w budynkach mieszkalnych, instalacji centralnego ogrzewania, wymiany starych systemów na nowsze o lepszych parametrach efektywności, ocieplania zewnętrznego budynków, stropów, dachów i wymiany stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych. Niezależność energetyczną można osiągać w szczególności poprzez wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, m.in. paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła, wiatraków czy stosowanie pasywnego systemu ogrzewania i chłodzenia. Dobry przykład udanej modernizacji starego budynku z tzw. wielkiej płyty stanowi blok mieszkalny w Szczytnie, będący pierwszym tego typu budynkiem w Polsce całkowicie samowystarczalnym energetycznie[[115]](#footnote-115).

Zadaniem Gminy jest upowszechnienie i promowanie standardu efektywności energetycznej. Dążenie do uniezależniania się od zewnętrznych źródeł energii dla budynków mieszkalnych z zasobu gminnego, z wysokim prawdopodobieństwem spowoduje, iż sektor prywatny, by móc skutecznie konkurować na rynku, obierze również samowystarczalność energetyczną za jeden ze swoich celów priorytetowych. Biorąc pod uwagę dużo niższe koszty utrzymania taki właśnie zasób mieszkaniowy będzie atrakcyjniejszy dla potencjalnych kupców i najemców. Docelowo wszystkie budynki mieszkaniowe powinny być projektowane tak, aby były niskoenergetyczne, pasywne, bądź jeśli to możliwe w przyszłości samowystarczalne pod kątem energetycznym.

**Zwiększanie podaży lokali socjalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy**

Jednym z wymogów nałożonych na gminę jest konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby lokali socjalnych. Lokale te stanowią wyodrębnioną część z mieszkaniowego zasobu gminy. Ten z kolei tworzą lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z jej udziałem z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów[[116]](#footnote-116). W celu wykonywania zadań gmina może korzystać z posiadanego zasobu, wynajmować mieszkania od prywatnych właścicieli i podnajmować je lub zwiększać zasób poprzez inwestycje budowlane.

Na etapie prac nad sporządzeniem niniejszej strategii w dniu 30.09.2022 roku podjęta została Uchwała nr LV/687/2022 Rady Miejskiej w Stalowej Woli w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stalowa Wola na lata 2022-2026. Program ten wskazuje między innymi, że trwają prace nad dokumentacją projektową oraz poszukiwaniem zewnętrznych źródeł finansowania zmierzające do wybudowania przez Gminę budynku socjalnego przy ul. Orzeszkowej, liczącego 40 mieszkań, z przewidywanym czasem oddania do użytkowania w 2025 r.[[117]](#footnote-117) W celu lepszego gospodarowania komunalnym zasobem i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Miasto powinna też wprowadzić do zasobu budynki pełniące dotychczas inne funkcje celem ich adaptacji na mieszkania, w tym socjalne. Możliwe jest również odpłatne przejęcie od innych podmiotów budynków, zbędnych z punktu widzenia dalszej działalności statutowej/operacyjnej tych jednostek, w celu przeznaczenia w przyszłości na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że tworzenie zupełnie odrębnych osiedli socjalnych może skutkować stygmatyzacją, utrudnieniem integracji społecznej czy też protestami mieszkańców sąsiednich nieruchomości. Miasto winno brać pod uwagę potrzeby wszystkich mieszkańców łącząc osoby o różnych statusach ekonomicznych i wspierając ich mobilność. Różnorodność społeczna mieszkańców przeciwdziała dyskryminacji, wykluczeniu i patologiom. Rozproszenie lokali socjalnych wśród innego typu mieszkań zapewnia najemcom uczestnictwo w normalnym życiu społecznym, tworzy szansę poprawy statusu i przeciwdziała wspomnianej stygmatyzacji. Osoby, które mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe częściej podejmują pracę i odnajdują motywację do wyrwania się z kręgu biedy, gdyż środowisko społeczne, w którym przebywają stymuluje ich rozwój[[118]](#footnote-118). Miasto powinno zatem stopniowo i w zrównoważony sposób dążyć do zwiększania swojego zasobu mieszkaniowego .

**Utworzenie w ramach zasobu komunalnego pomieszczeń tymczasowych**

Zadbanie o potrzeby najuboższych mieszkańców poprzez wdrożenie systemu wszechstronnej pomocy należy do obligatoryjnych zadań gminy. Regulacje ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązują niejako gminy do utworzenia zasobu pomieszczeń, do którego będą przenoszone osoby eksmitowane, a którym nie przyznano mieszkania socjalnego lub zastępczego. Lokale te użytkowane są na podstawie umowy najmu okazjonalnego na czas nie krótszy niż miesiąc, jednakże nie dłuższy niż sześć miesięcy. Okres ten w wyjątkowych sytuacjach można wydłużyć.

Gmina Stalowa Wola powinna utworzyć bazę pomieszczeń tymczasowych, gdyż aktualnie nie posiada ich w swoim zasobie. Zgodnie z ustawowymi regulacjami pomieszczenie tymczasowe nie musi być mieszkaniem, a jedynie pomieszczeniem, co oznacza, że może to być pojedynczy pokój. Pomieszczenie to może być zlokalizowane poza centrum miasta, a nawet w sąsiedniej miejscowości pod warunkiem, że jest dobrze skomunikowane.

Gmina Stalowa Wola ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą ze względu na zaniechanie wskazania tymczasowych pomieszczeń dla mieszkańców mających obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu. Brak zasobu pomieszczeń tymczasowych wpływa znacząco na zwiększenie wydatków. Stąd też ich wygospodarowanie w ramach zasobu komunalnego jest konieczne zarówno z perspektywy dobrostanu mieszkańców zagrożonych bezdomnością, jak i z punktu widzenia ekonomicznego interesu gminy.

**Ograniczenie bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych i rozszerzenie zasobu mieszkań nie podlegających sprzedaży**

Sprzedaż lokali z zasobów mieszkaniowych gmin była powszechnym sposobem pozyskiwania przez nie środków finansowych przez wiele lat od transformacji, w wyniku której ukształtował się znamy nam obecnie ustrój samorządowy. Pierwotnie ważką przesłanką wysokich bonifikat było również uznanie wkładu najemców ponoszonego dotychczas na utrzymywanie zasobu. Możliwość zakupu mieszkań przy uwzględnieniu wysokich bonifikat spowodowała z czasem drastyczne zmniejszenie zasobów komunalnych. Równocześnie liczba osób uprawnionych do wynajmowania mieszkań od gmin na zasadzie najmu nie malała, co z kolei przekładało się na wydłużanie czasu oczekiwania na przydział.

Polityka bardzo wysokich bonifikat przy sprzedaży mieszkań z zasobu komunalnego aktualnie nie znajduje uzasadnienia zarówno ekonomicznego[[119]](#footnote-119), jak i pod względem społecznym[[120]](#footnote-120). Na problematykę bonifikat zwrócono uwagę w dokumencie Narodowy Program Mieszkaniowy. Na etapie prac nad sporządzeniem niniejszej strategii w Stalowej Woli rozpoczęty został proces wycofywania się z wysokich bonifikat stosowanych przy wykupie mieszkań komunalnych. Dnia 30 września 2022 r. podjęta została Uchwała Nr LV/686/2022 Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stalowa Wola. W myśl zapisów uchwały od 2023 r. bonifikata od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wynosić będzie 50% pod warunkiem jej jednorazowej zapłaty. Przedmiotowy akt prawa miejscowego zawiera także katalog lokali mieszkalnych, które nie podlegają sprzedaży. Miasto monitorować będzie wpływ regulacji na kształtowanie się sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy.

**Dążenie do stawek czynszu ekonomicznego w zasobie mieszkaniowym Gminy**

Gmina Stalowa Wola będzie stopniowo dążyć do osiągnięcia stawek czynszu ekonomicznego w zasobie komunalnym, tj. zmierzających do ustawowego limitu 3% wartości odtworzeniowej lokalu[[121]](#footnote-121). W praktyce jednostek samorządu terytorialnego przez lata dominowała tendencja do ustalania i utrzymywania stawek czynszowych na poziomie znacznie niższym, niż wynika to z rachunku ekonomicznego. Polityka ta może się wydawać korzystna dla najemców, jednakże jest to ocena w krótkookresowej perspektywie. Biorąc pod uwagę wieloletni horyzont prowadzi ona do degradacji i dewaluacji zasobu, w tym złego stanu technicznego budynków i niskiego standardu mieszkań. Różnica pomiędzy wydatkami na utrzymanie zasobu mieszkaniowego a wpływami z czynszów w Mieście na przestrzeni ostatnich lat systematycznie się powiększa. Nie ulega wątpliwości, że deficyt będzie się rokrocznie powiększał, m.in. ze względu na poziom inflacji, wzrost kosztów pracy, energii elektrycznej. Obecne stawki czynszowe nie umożliwiają bieżącego utrzymania zasobu komunalnego Stalowej Woli w należytym stanie bez ponoszenia coraz wyższych dopłat z budżetu miasta, ograniczają równocześnie możliwości modernizacji posiadanego zasobu mieszkaniowego. Podwyżki obowiązujących stawek czynszowych winny być wdrażane stopniowo, ale cyklicznie, tak aby zapewnić ich systematyczne dostosowywanie do lokalnych warunków rynkowych. Wskazanym byłoby też rozważenie przyjęcia systemowej zasady waloryzacji czynszów.

Urynkowienie wysokości stawek czynszowych w zasobie komunalnym jest pożądane, ale żeby było skuteczne i przekładało się na oczekiwane wpływy, konieczne jest także uwzględnienie większego zróżnicowania między stawką czynszu w lokalach mieszkalnych i socjalnych oraz zastosowanie efektywnego systemu obniżek stawek czynszowych w zależności od dochodów, tj. adekwatnego do lokalnej sytuacji. Podnoszenie opłat najemcom, którzy nie są w stanie ich regulować, zamiast przyczyniać się do wzrostu wpływów, może skutkować wzrostem poziomu zadłużenia czynszowego oraz zwiększeniem ryzyka eksmisji. Miasto musi stopniowo zmierzać w kierunku racjonalizacji stosowanej dotychczas polityki czynszowej.

**Przeciwdziałanie powstawaniu zadłużenia czynszowego**

Zadłużenie czynszowe jest zjawiskiem niekorzystnym dla gminy, ale w konsekwencji również dla mieszkańców Swoiste straty ekonomiczne wynikające z nieregulowania opłat czynszowych wpływają negatywnie na dobrostan ogółu mieszkańców, gdyż skutkują mniejszą możliwością remontowania i modernizacji zasobu, jak i rozpoczynania nowych inwestycji mieszkaniowych. Wzrost zadłużenia czynszowego przyczynia się pośrednio do wydłużenia czasu oczekiwania na przydział mieszkania komunalnego. Zadaniem Miasta w tym obszarze jest zatem skuteczne zarządzanie zadłużeniem czynszowym.

Istotnym czynnikiem wpływającym na szanse odzyskania należności jest czas. Im starszy jest dług, tym trudniej go odzyskać. Pierwszym a zarazem najważniejszym działaniem jest szybkie agregowanie informacji o pojawiającym się zadłużeniu. Gmina musi prowadzić zaawansowany system monitoringu należności gromadzący i zestawiający informacje o dłużnikach. Wczesne wychwytywanie sygnałów o trudnościach finansowych ułatwia docieranie ze wsparciem, zanim zaległości czynszowe przekroczą możliwości dłużnika. Część zaległości może powstawać w wyniku braku wiedzy o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego czy czasowej obniżki czynszu z powodu pogorszenia się sytuacji materialnej lokatora. Dlatego w rozbudowanym systemie prewencji oprócz stałego monitoringu funkcjonują wyspecjalizowani asystenci, którzy informują rodzinę o możliwych formach wsparcia. Powodzenie tych działań jest związane ze ścisłą współpracą z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

Kolejnym etapem jest wsparcie dłużników w wychodzeniu z zaległości czynszowych. Jednym z narzędzi jest możliwość odpracowania zaległości. Katalog prac na rzecz Miasta powinien być szeroki, najlepiej otwarty, aby dłużnik mógł wykonać zadanie odpowiednie do kwalifikacji. Korzystając z tego instrumentu dłużnik zobowiązuje się nie tylko do świadczenia pracy w wybranych przez siebie terminach, ale również do rzetelnego opłacania kolejnych czynszów. Innym rozwiązaniem może być abolicja czynszowa, która polega na częściowym umorzeniu długu w zamian za spłatę pozostałej części w całości lub w ratach. Co do zasady z abolicji można skorzystać tylko raz. Dłużnik ma również możliwość rozłożenia długu na raty. Ratalna spłata w przeciwieństwie do abolicji pozwala na odzyskanie całości kwoty. Warunki otrzymania wsparcia w spłacie zadłużenia są regulowane uchwałami gminy, tym niemniej ich największym minusem jest deklaratywny charakter ze strony dłużnika.

Należy w tym miejscu wyraźnie podkreślić, że zadłużenia czynszowe pewnej części lokatorów powstają w wyniku ich intencjonalnego działania i są zamierzonym skutkiem. Dlatego kolejnym krokiem podejmowanym przez Gminę winny być działania windykacyjne. Zasady dochodzenia należności muszą być w pełni transparentne i egzekwowane. Przejrzysty regulamin działania nie tylko zwiększa ściągalność czynszów, ale gwarantuje też poczucie pewności i stabilności dla najemców. Do działań windykacyjnych możliwych do podejmowania przez Miasto zaliczają się m.in.: wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty, wywieszanie na tablicach ogłoszeń stanu zadłużenia mieszkańców danej klatki, postępowanie przedsądowe, sądowe oraz egzekucyjne, wypowiedzenia umowy najmu, nakazy zapłaty do egzekucji komorniczej, składanie pozwów o eksmisję, stała współpraca z Krajowym Rejestrem Długów mająca na celu bezwzględne ujmowanie w nim dłużników czynszowych. Prowadzone postępowania sądowe i egzekucyjne są kosztowne; ponadto w przypadku gminy uzyskanie wyroku eksmisyjnego wobec lokatora może samo w sobie nie przynosić pożądanego efektu[[122]](#footnote-122). Z tego względu tak mocno inwazyjne metody stosowane będą w sytuacjach wyjątkowych. Polityka mieszkaniowa Miasta będzie się koncentrować zasadniczo wokół systemu prewencji, monitoringu, wsparcia, komunikacji oraz windykacji polubownej.

# **3. Źródła finansowania realizacji strategii**

Jeden z najistotniejszych warunków realizacji celów określonych w niniejszej strategii stanowi jej finansowanie. Podstawowym źródłem finansowania przedsięwzięć będą środki pochodzące z budżetu Miasta. Inwestycje sektora budownictwa mieszkaniowego w latach 2022-2030 będą finansowane/współfinansowane również z:

* środków własnych podmiotów uczestniczących w realizacji działań strategicznych,
* środków w ramach finansowania zwrotnego udzielonego podmiotom uczestniczącym w realizacji działań strategicznych[[123]](#footnote-123).

Biorąc pod uwagę dużą kapitałochłonność cechującą przedsięwzięcia z obszaru budownictwa mieszkaniowego, realizacja poszczególnych zadań uzależniona będzie nie tylko od zasobów finansowych Miasta i innych interesariuszy, lecz także skuteczności w pozyskiwaniu funduszy pochodzących z dostępnych źródeł zewnętrznych, w szczególności:

* środków w ramach Funduszu Dopłat
* środków w ramach Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM),
* środków z Programu Wspierania Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC)
* środków w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
* środków z kredytu budowlanego Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK),
* środków z programów Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
* środków z programu Fundusze Europejskiego dla Podkarpacia 2021-2027 (FEP),
* środków z Funduszu Europejskiego na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko (FEnIKS),
* środków z Funduszu Europejskiego dla Rozwoju Społecznego 2021-2027 (FERS),
* środków z Funduszu Europejskiego dla Polski Wschodniej 2021-2027 (FEPW),
* środków w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności (KPO).

**Fundusz Dopłat**

Fundusz Dopłat zasilany jest rezerwą celową budżetu państwa, na dofinansowanie inwestycji w latach 2021-2025 przeznaczono pulę środków do wysokości 5 mld zł. Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) realizuje rządowy program bezzwrotnego wsparcia budownictwa, mającego na celu zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich bądź też przeciętnych dochodach. O wsparcie mogą ubiegać się gminy, jednoosobowe spółki gminne, związki międzygminne, powiaty oraz organizacje pozarządowe. Wsparcie może być udzielone w szczególności na tworzenie lub modernizację lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto wsparcie można pozyskać na utworzenie lub modernizację mieszkań chronionych, zakup byłych mieszkań zakładowych, utworzenie noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych czy ogrzewalni.[[124]](#footnote-124)

Z punktu widzenia polityki mieszkaniowej ważnym instrumentem finansowanym w Funduszu Dopłat jest program Grant na infrastrukturę, którego celem jest rozwój infrastruktury społecznej oraz komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. Instrument ten może okazać się istotny w realizacji jednego z newralgicznych celów strategii, jakim jest uzbrojenie terenów pod zabudowę mieszkaniową. W ramach programu Grant na infrastrukturę dofinansowaniem objęta jest komunalna infrastruktura techniczna i komunalna infrastruktura społeczna, służąca wykonywaniu zadań własnych gminy, w tym: gminnych dróg, ulic, mostów, placów, organizacji ruchu drogowego, wodociągów, kanalizacji, wysypisk śmieci, obiektów służących zaopatrzeniu w energię elektryczną, cieplną i gaz, terenów rekreacyjnych, terenów zielonych oraz siłowni plenerowych. Poziom dofinansowania stanowi iloczyn 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego i liczby przedsięwzięć lub inwestycji o charakterze mieszkaniowym, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym. Kwota dofinansowania nie może być jednak wyższa aniżeli udział gminy w poszczególnych przedsięwzięciach oraz inwestycjach o charakterze mieszkaniowym.[[125]](#footnote-125)

Drugim ważnym instrumentem finansowanym z Funduszu Dopłat jest Program budownictwa socjalnego i komunalnego, którego celem jest zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy, służącego zaspokojeniu potrzeb osób o niskich dochodach, w tym zagrożonych wykluczeniem społecznym. Wsparcie udzielane jest na tworzenie bądź też modernizację lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania chronione, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, ogrzewalnie i tymczasowe pomieszczenia oraz udział gminy albo związku międzygminnego w przedsięwzięciu innego inwestora, polegającym na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem. Gminy mogą ubiegać się o dofinansowanie w wysokości do 80% inwestycji. Program sprzyja realizacji potrzeb mieszkańców przy niższym zaangażowaniu środków z budżetu Miasta poprzez finansowanie zarówno nowego, jak i remontów istniejącego zasobu komunalnego, w tym pustostanów. Program umożliwia też współpracę z inwestorami mieszkaniowymi[[126]](#footnote-126) w celu realizacji mieszkań na wynajem.[[127]](#footnote-127)

**Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM)**

Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa został utworzony w BGK na mocy ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Celem funkcjonowania Funduszu jest poprawa dostępności mieszkań poprzez pobudzenie nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku mieszkań budowanych z przeznaczeniem na wynajem przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM). Środki Funduszu służą sfinansowaniu części lub całości wydatków gminy na objęcie udziałów lub akcji w tworzonej lub działającej SIM.

Wsparcie udzielane jest zarówno ma utworzenie nowej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej, jak i dofinansowanie kosztów inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez istniejące TBS/SIM.

Wsparcie wypłacane jest gminom podejmującym działania polegające na objęciu udziałów lub akcji w tworzonym lub istniejącym TBS/SIM, na warunkach określonych w art. 33l – 33s ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego[[128]](#footnote-128).

**Program Wspierania Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC)**

Program Wspierania Społecznego Budownictwa Czynszowego dedykowany jest samorządom oraz podmiotom rynku mieszkaniowego, tj. społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółkom gminnym i spółdzielniom mieszkaniowym. Program rządowy obsługiwany przez BGK polega na udzielaniu kredytów preferencyjnych SBC. Kredyt może być przeznaczony na realizację inwestycji mieszkaniowych, takich jak tworzenie:

* mieszkań na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu,
* mieszkań spółdzielczych lokatorskich

poprzez budowę nowych budynków lub rewitalizację/remont budynku z jego adaptacją na cele mieszkaniowe. Finansowane kredytem mieszkania są przeznaczone dla osób, których nie stać na zakup mieszkania lub jego wynajęcie na warunkach komercyjnych, a których dochody są zbyt wysokie, by mogły one skorzystać z zasobów komunalnych. Program pomaga w realizacji polityki miejskiej i rewitalizacji obszarów zdegradowanych oraz przyczynia się do stopniowego zaspokojenia popytu na mieszkania w tym segmencie rynku. Gmina może łączyć finansowanie inwestora preferencyjnym kredytem SBC z bezzwrotnym grantem z Funduszu Dopłat.[[129]](#footnote-129)

**Fundusz Termomodernizacji i Remontów (FTiR)**

Fundusz Termomodernizacji i Remontów obsługiwany przez BGK powołany został na mocy przepisów ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków. Celem działania funduszu jest pomoc finansowa dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe oraz wypłata rekompensat dla właścicieli budynków mieszkalnych, w których były lokale kwaterunkowe.

Premia termomodernizacyjna:

O dofinansowanie mogą ubiegać się właściciele/zarządcy budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania, budynków użyteczności publicznej będących własnością jednostek samorządu terytorialnego i służących do wykonywania zadań publicznych, lokalnych sieci ciepłowniczych, lokalnych źródeł ciepła. Z premii mogą korzystać inwestorzy bez względu na status prawny[[130]](#footnote-130), w tym m.in. spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, SIM czy osoby fizyczne będące właścicielami domów jednorodzinnych. Premia termomodernizacyjna przysługuje inwestorowi z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i stanowi spłatę zaciągniętego przez niego kredytu. Premia przysługuje tylko inwestorom korzystającym z kredytu; nie mogą z niej korzystać inwestorzy realizujący przedsięwzięcie tylko i wyłącznie z własnych środków.

Premia remontowa:

O dofinansowanie w ramach premii remontowej mogą się ubiegać właściciele lub zarządcy budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed 14 sierpnia 1961 r. lub co najmniej 20 lat przed dniem złożenia wniosku o premię remontową do banku kredytującego[[131]](#footnote-131). Z premii mogą skorzystać inwestorzy bez względu na status prawny[[132]](#footnote-132), w tym osoby prawne, jednostki samorządu terytorialnego, wspólnoty mieszkaniowe, osoby fizyczne czy społeczne inicjatywy mieszkaniowe. Premia remontowa przysługuje inwestorowi z tytułu realizowanego przedsięwzięcia remontowego i stanowi spłatę zaciągniętego przez niego kredytu. Nie mogą z niej zatem korzystać inwestorzy realizujący remont wyłącznie z własnych środków.

Premia kompensacyjna:

O dofinansowanie projektu z premii kompensacyjnej mogą ubiegać się właściciele budynków mieszkalnych lub ich części, w których w okresie między 12 listopada 1994 roku a 25 kwietnia 2005 roku znajdowały się lokale kwaterunkowe. Z premii może skorzystać osoba fizyczna, która jest właścicielem budynku mieszkalnego lub jego części z co najmniej jednym lokalem kwaterunkowym, a jednocześnie była właścicielem w dniu 25 kwietnia 2005 r. bądź nabyła to prawo w drodze spadkobrania od osoby będącej w tym dniu właścicielem.[[133]](#footnote-133)

**Kredyt budowlany BGK**

Z kredytu budowlanego mogą skorzystać towarzystwa budownictwa społecznego, społeczne inicjatywy mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe oraz spółki komunalne. Kredyt może być przeznaczony na:

* sfinansowanie budowy, nadbudowy, przebudowy rozbudowy inwestycji mieszkaniowej z lokalami mieszkalnymi na wynajem lub do których ustanowione będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
* sfinansowanie zakupu budynków z lokalami mieszkalnymi na wynajem lub do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
* sfinansowanie remontów budynków mieszkalnych, które nie są zamieszkane lub które zostały w całości wyłączone z użytkowania na podstawie decyzji PINB lub innej,
* sfinansowanie kosztów budowy lokali niemieszkalnych z przeznaczeniem na realizację zadań publicznych gminy w ramach kredytowanej inwestycji mieszkaniowej[[134]](#footnote-134),
* refinansowanie kosztów zakończonej inwestycji mieszkaniowej z zastrzeżeniem, że zakończenie nastąpiło nie wcześniej niż 2 lata od złożenia wniosku kredytowego,
* refinansowanie kosztów niezakończonej inwestycji mieszkaniowej.

Kredyt budowlany jest uzupełnieniem wkładu własnego kredytobiorcy w kosztach realizowanej inwestycji.[[135]](#footnote-135)

**Programy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej**

Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w ramach swojej działalności realizuje liczne programy priorytetowe. Część z tych programów zakłada finansowanie działań powiązanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Można wskazać tutaj następujące programy[[136]](#footnote-136):

1. „Zeroemisyjny system energetyczny”, w ramach którego zawarto program priorytetowy „Mój Prąd”, tj. finansowanie na zakup oraz montaż mikroinstalacji fotowoltaicznych lub wzrost autokonsumpcji wytworzonej energii elektrycznej poprzez jej magazynowanie.
2. „Dobra jakość powietrza”, który zawiera w sobie następujące programy priorytetowe:

* „Poprawa jakości powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła w budynkach wielorodzinnych”. Aktualnie trwają pilotażowe nabory. Finansowanie można będzie uzyskać na wymianę nieefektywnych źródeł ciepła na paliwo stałe w budynkach wielorodzinnych.
* „Poprawa jakości powietrza w najbardziej zanieczyszczonych gminach”. Aktualnie trwają pilotażowe nabory. Finansowanie można będzie uzyskać na wymianę tzw. „kopciuchów” i termomodernizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych.
* „Wzrost efektywności energetycznej lokali w budynkach wielorodzinnych”. Program jest aktualnie w trakcie przygotowania.
* „Czyste Powietrze” – finansowanie można uzyskać na wymianę starego pieca oraz ocieplenie domu.
* „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”. Finansowanie można uzyskać na prace modernizacyjne budynków mieszkalnych wielorodzinnych powyżej siedmiu lokali, implikujących zmniejszenie zużycia energii końcowej przynajmniej o 30% w stosunku do stanu istniejącego.

**Fundusze Europejskie dla Podkarpacia 2021-2027 (FEP)**

Zgodnie z założeniami programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Podkarpacia 2021-2027 (FEP 2021-2027)[[137]](#footnote-137) w ramach celów wskazano między innymi:

* wspieranie inwestycji w zakresie mieszkalnictwa wspomaganego i chronionego,
* wspieranie włączenia społeczno-gospodarczego społeczności marginalizowanych, gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz grup w niekorzystnej sytuacji, w tym osób o szczególnych potrzebach, dzięki zintegrowanym działaniom obejmującym usługi mieszkaniowe i usługi społeczne,
* rozwój systemu wsparcia poprzez działania z zakresu łagodzenia skutków wykluczenia osób w kryzysie bezdomności zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym.

W ramach programu zakładane jest również dofinansowywanie inwestycji związanych z:

* wymianą instalacji zasilanych węglem kamiennym, torfem, węglem brunatnym, łupkami bitumicznymi, na kotły zasilane gazem ziemnym w mieszkalnictwie[[138]](#footnote-138),
* poprawą efektywności energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z instalacją urządzeń OZE oraz wymianą/modernizacją źródeł ciepła lub podłączeniem do sieci ciepłowniczej/chłodniczej,
* przystosowaniem budynków o funkcji mieszkaniowej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
* wsparciem w zakresie tworzenia i funkcjonowania mieszkań o charakterze chronionym i wspomaganym, rozwój mieszkalnictwa adoptowalnego, działania w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych oraz inne rozwiązania łączące wsparcie społeczne oraz mieszkaniowe.

**Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko (FEnIKS):**

Zgodnie z przyjętymi założeniami celem Programu FEnIKS jest poprawa warunków rozwoju kraju poprzez budowę infrastruktury technicznej i społecznej w zgodzie z zasadami rozwoju zrównoważonego. Program zakłada między innymi zwiększenie efektywności energetycznej mieszkalnictwa, budynków użyteczności publicznej oraz zwiększenie udziału zielonej energii z odnawialnych źródeł w jej końcowym zużyciu.

Program FEnIKS kierowany jest między innymi do jednostek samorządowych oraz podmiotów świadczących usługi publiczne, przedsiębiorstw i organizacji pozarządowych zajmujących się rozwojem mieszkalnictwa. W ramach programu można będzie uzyskać finansowanie w postaci dotacji, instrumentów finansowych, a także w formie łączącej finansowanie o charakterze zwrotnym i dotacyjnym. Finansowanie zwrotne udzielane będzie na korzystnych warunkach. Działania polegające na termomodernizacji budynków, instalacji odnawialnych źródeł energii czy przechodzeniu na ekologiczne formy dostarczania ciepła, oprócz możliwości pozyskania dofinansowania, daje realne oszczędności i zwiększa niezależność energetyczną.

**Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027 (FERS):**

Zgodnie z projektem programu Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021- 2027 Stalowa Wola może korzystać z finansowania na rozwój mieszkalnictwa realizując działania[[139]](#footnote-139) zwiększania równego i szybkiego dostępu do dobrej jakości, trwałych i przystępnych cenowo usług, w tym usług wspierających dostęp do mieszkań oraz opieki skoncentrowanej na osobie, tj. tworzenie mieszkań wspomaganych, chronionych, które oddają ideę niezależnego życia mieszkańca. Projekt dopuszcza też działania związane z poprawą warunków mieszkaniowych poprzez realizację rzeczowych form wsparcia np. wykonania prac remontowych.

Fundusz FERS zakłada również działania związane z włączeniem do życia społecznego osób wykluczonych, m.in. poprzez podnoszenie kwalifikacji i wsparcie takich osób na rynku pracy, co bezpośrednio przekłada się na poprawę sytuacji majątkowej, a pośrednio sprzyjać będzie możliwości wynajmu/zakupu mieszkania.

**Fundusze Europejskie dla Polski Wschodniej 2021-2027 (FEPW):**

Zgodnie ze Szczegółowym Opisem Priorytetów programu „Fundusze Europejskie dla Polski Wschodniej 2021- 2027”[[140]](#footnote-140) Gmina Stalowa Wola może skorzystać z finansowania na działania w zakresie przystosowania się do zmian klimatu oraz zapobieganie ryzykom związanym z klimatem i zarządzanie nimi.

Wsparcie zostanie przeznaczone na zwiększenie odporności miast na zagrożenia wynikające ze zmian klimatu, w tym m.in. na udostępnianie przestrzeni publicznej zachowującej funkcje przyrodnicze. Interwencja ma na celu zmniejszenie podatności miast na niekorzystne zjawiska pogodowe oraz stworzenie warunków dla stabilnego rozwoju społeczno-gospodarczego w obliczu ryzyk związanych ze zmianami klimatu. Wpierane działania adaptacyjne będą miały charakter spójnych oraz zintegrowanych przedsięwzięć, kompleksowo oddziaływującymi na dostosowanie miast do ekstremalnych stanów pogodowych, rozwój zielonej a także zielono-niebieskiej infrastruktury, zarządzanie wodami opadowymi i roztopowymi, a także likwidację miejskich wysp ciepła. Wsparcie może być przeznaczone na zwiększanie powierzchni biologicznie i hydrologicznie czynnych na obszarach zurbanizowanych i zagospodarowanie wód w zlewniach miejskich. Zastosowanie znajdą rozwiązania oparte na ekosystemach oraz zasobach naturalnych, obecnych i rozwijanych przez miasta.

FEPW przewiduje wsparcie inwestycji i opracowania dokumentów planistycznych z zakresu adaptacji do zmian klimatu, skierowane m.in. do miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze oraz innych miast subregionalnych z podregionów z najwyższą kumulacją gmin zmarginalizowanych, z przedziału 20-100 tys. mieszkańców.

**Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększenia Odporności (KPO)**

Zgodnie z zaakceptowaną wersją dokumentu możliwe będzie sfinansowanie poprawy efektywności energetycznej w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, dotyczy to także inwestycji związanych z budową mieszkań przeznaczonych dla gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach, z uwzględnieniem efektywności energetycznej. Środki przekazywane będą w ramach:

* grantu na pokrycie 50% kosztów instalacji odnawialnego źródła energii w budynkach wielorodzinnych,
* premii z grantem na pokrycie łącznie do 41% kosztów termomodernizacji budynków wielorodzinnych,
* premii i grantów na pokrycie do 90% kosztów remontów zamieszkałych budynków komunalnych[[141]](#footnote-141).

W ramach KPO rozszerzeniu ulegnie program budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK). Gminy zyskają dostęp do wyższego o 15-25% bezzwrotnego wsparcia na pokrycie kosztów budowy nowych mieszkań komunalnych i społecznych mieszkań czynszowych realizowanych przez TBS oraz SIM. W przypadku społecznych mieszkań czynszowych maksymalny poziom wsparcia ma być podniesiony z obecnych 35% na 60%, a w przypadku mieszkań komunalnych z 80% na 95% kosztów inwestycji.

KPO zakłada również zwiększenie premii termomodernizacyjnej i remontowej; w przypadku premii termomodernizacyjnej z 16% do 26%, zaś premii remontowej z 15% do 25%.[[142]](#footnote-142)

# **4. Monitoring i ewaluacja realizacji strategii**

Kontrola realizacji strategii odbywa się za pomocą systemów monitorowania i informowania społeczeństwa o postępach. Dlatego niezbędnym elementem Strategii Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego jest okresowa weryfikacja poziomu wykonania zakładanych celów. Poprzez system monitorowania można bieżąco oceniać postępy wdrażania działań, usprawniać proces oraz odpowiednio reagować, jeżeli nie przynoszą one założonych efektów. Kontrolowanie kierunków oraz tempa rozwoju gminnego mieszkalnictwa odbywać się będzie przez cały okres realizacji strategii, po każdym zamkniętym roku obrotowym, przy czym pierwszym okresem sprawozdawczym będzie 2023 rok.

Pierwszym etapem procesu cyklicznego monitoringu będzie pozyskanie danych wejściowych od jednostek organizacyjnych Miasta, GUS, spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów zaangażowanych we wdrażanie działań strategicznych. Skompletowane informacje źródłowe będą zagregowane w taki sposób, aby możliwie najwierniej odzwierciedlały rzeczywisty stan budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta oraz poziom realizacji celów strategii. Efekty przedstawiane będą w szczególności za pomocą ilustrujących je wskaźników. Proponowany katalog wskaźników monitoringowych dostosowany został do zdefiniowanych celów Strategii Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola na lata 2022-2030.

Tabela 26. Wskaźniki monitoringowe służące do oceny realizacji strategii

|  |  |
| --- | --- |
| **Wskaźniki monitoringu o charakterze ogólnym** | |
| 1. | Liczba mieszkań w Gminie Stalowa Wola |
| 2. | Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania |
| 3. | Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę |
| 4. | Przeciętna liczba osób na mieszkanie |
| 5. | Ilości złożonych wniosków o pozwolenie na budowę dla obszaru budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Stalowa Wola |
| 6. | Ilość wydanych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla obszaru budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Stalowa Wola |
| **Wskaźniki monitoringu odnoszące się do Celu 1** | |
| 1. | Liczba wybudowanych mieszkań na wynajem ogółem |
| 2. | Liczba mieszkań wybudowanych w ramach SBC |
| 3. | Liczba mieszkań nabytych i/lub wyremontowanych w ramach SBC |
| 4. | Liczba mieszkań wybudowanych w formule PPP |
| 5. | Liczba wynajmowanych lokali w ramach SAN |
| 6. | Liczba wybudowanych mieszkań w ramach programu Lokal za grunt |
| 7. | Liczba mieszkań pozyskanych przez Miasto w ramach realizacji programu Lokal za grunt |
| **Wskaźniki monitoringu odnoszące się do Celu 2** | |
| 1. | Powierzchnia gruntów uzbrojonych przez Miasto lub podmiot prywatny w ramach PPP |
| 2. | Powierzchnia gruntów scalonych i ponownie wydzielonych na potrzeby budownictwa mieszkaniowego |
| 3. | Powierzchnia gruntów zbytych lub oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę na cele realizacji inwestycji mieszkaniowych |
| 4. | Liczba lokali mieszkalnych wybudowanych przez deweloperów i inne podmioty gospodarcze |
| 5. | Liczba lokali mieszkalnych wybudowanych przez inwestorów indywidualnych |
| 6. | Liczba wydanych decyzji administracyjnej bądź dokumentów z obszaru budownictwa mieszkaniowego, niezbędnych w procesie inwestycyjnym |
| 7. | Średni czas oczekiwania na wydanie decyzji administracyjnej bądź dokumentów z obszaru budownictwa mieszkaniowego, niezbędnych w procesie inwestycyjnym |
| **Wskaźniki monitoringu odnoszące się do Celu 3** | |
| 1. | Liczba lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, w których przeprowadzono remont |
| 2. | Nakłady na remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego |
| 3. | Liczba budynków mieszkalnych Gminy, w których przeprowadzono modernizację |
| 4. | Nakłady na modernizację komunalnego zasobu mieszkaniowego |
| 5. | Liczba budynków ogółem, w których przeprowadzono termomodernizację |
| 6. | Liczba budynków Miasta, w których przeprowadzono termomodernizację |
| 7. | Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których przeprowadzono termomodernizację |
| 8. | Liczba budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których przeprowadzono termomodernizację |
| 9. | Liczba budynków Miasta, w których zainstalowano odnawialne źródła energii |
| 10. | Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których zainstalowano odnawialne źródła energii |
| 11. | Liczba budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których zainstalowano odnawialne źródła energii |
| 12. | Liczba lokali mieszkalnych i socjalnych w ramach zasobu Miasta |
| 13. | Liczba pomieszczeń tymczasowych w zasobie Miasta |
| 14. | Poziom stawki czynszowej jako procent wartości odtworzeniowej |
| 15. | Poziom zadłużenia czynszowego w zasobie mieszkaniowym Miasta |
| 16. | Liczba osób, które skorzystały z dodatków mieszkaniowych |
| 17. | Liczba osób, które skorzystały z możliwości odpracowania zadłużenia |
| 18. | Liczba osób, które skorzystały z abolicji czynszowej |
| 19. | Liczba osób, które rozłożyły zadłużenie czynszowe na raty |

*Źródło: opracowanie własne*

Katalog wskaźników może być uzupełniany lub modyfikowany w zależności od dostępnych źródeł informacji czy zasobów. Kolejnym etapem będzie analiza wskaźników oraz informacji zebranych podczas monitoringu. Okresowej kontroli poddawany jest nie tylko efekt realizacji strategii, ale również programów mieszkaniowych wdrożonych w odrębnych planach. Ocena okresowa ma na celu identyfikowanie czynników przybliżających lub oddalających osiąganie zakładanych zamierzeń. Wyniki monitoringu należałoby interpretować w szerszym kontekście, poczynając od analizy poziomu realizacji wyznaczonych celów, przez adekwatność do potrzeb mieszkańców, na wpływie na wyniki procesów społecznych wewnątrz Miasta kończąc. Dzięki uzyskanej wiedzy można elastycznie reagować na pojawiające się problemy oraz dokonywać modyfikacji w przypadku istotnych odchyleń. Finalnym etapem będzie coroczne opracowanie wyników w postaci Raportu z realizacji strategii i podanie go do publicznej wiadomości. Raport z monitoringu opracowywany będzie przy okazji prac nad corocznym raportem o stanie miasta przez powołany do tego celu zespół pracowników Urzędu Miasta Stalowej Woli lub wskazany wydział.

Odrębną od monitoringu kwestią jest przeprowadzenie ewaluacji ex-post. Ewaluacja końcowa strategii posłuży sprawdzeniu, w jakim stopniu przyjęte cele odpowiadały na zidentyfikowane problemy oraz realne potrzeby mieszkaniowe. Ocenie podlegać będzie stopień realizacji celów i relacji efektów do nakładów. Ewaluacja ex-post jest też narzędziem pomagającym w podjęciu decyzji, co do kształtu polityki mieszkaniowej Miasta na przyszłość. Istnieje również możliwość przeprowadzenia przez Gminę dla własnych potrzeb wewnętrznej ewaluacji śródokresowej.

**Spis rysunków**

[Rysunek 1. Położenie Stalowej Woli 3](#_Toc126833825)

[Rysunek 2. Struktura demograficzna w 2021 r. 21](#_Toc126833826)

[Rysunek 3. Poglądowa lokalizacja stref aktywności gospodarczej w Stalowej Woli 28](#_Toc126833827)

[Rysunek 4. Poglądowa struktura użytkowa gruntów na terenie Stalowej Woli 32](#_Toc126833828)

[Rysunek 5. Szlaki komunikacyjne w Stalowej Woli i jej bliskim otoczeniu 34](#_Toc126833829)

[Rysunek 6. Poglądowa lokalizacja realizowanych i planowanych inwestycji obszaru budownictwa wielorodzinnego 48](#_Toc126833830)

[Rysunek 7. Cele strategiczne dla obszaru budownictwa mieszkaniowego w Gminie Stalowa Wola 68](#_Toc126833831)

[Rysunek 8. Graficzny bilans terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe a dotychczas niezabudowanych 74](#_Toc126833832)

**Spis tabel**

[Tabela 1. Liczba lokali mieszkalnych i socjalnych Gminy w latach 2016-2021 oraz wg stanu na 22.04.2022 r. 5](#_Toc126833865)

[Tabela 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych należących do Miasta w okresie 2016-2022 6](#_Toc126833866)

[Tabela 3. Rok oddania oraz struktura wiekowa reprezentatywnej próby budynków z zasobu Miasta 6](#_Toc126833867)

[Tabela 4. Stan techniczny oraz standard reprezentatywnej próby budynków mieszkalnych z zasobu Miasta 7](#_Toc126833868)

[Tabela 5. Struktura własnościowa gruntów na terenie Miasta Stalowa Wola 8](#_Toc126833869)

[Tabela 6. Struktura własnościowa budynków mieszkalnych na terenie Miasta Stalowa Wola 9](#_Toc126833870)

[Tabela 7. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych na terenie Miasta Stalowa Wola 9](#_Toc126833871)

[Tabela 8. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2016-2021 10](#_Toc126833872)

[Tabela 9. Zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne 18](#_Toc126833873)

[Tabela 10. Średni czas oczekiwania na przydział komunalnego lokalu mieszkalnego 18](#_Toc126833874)

[Tabela 11. Ilość wpływających wyroków eksmisyjnych i ich realizacja 18](#_Toc126833875)

[Tabela 12. Wybrane dane demograficzne z lat 2016-2020 21](#_Toc126833876)

[Tabela 13. Migracje ludności Stalowej Woli w 2020 i 2021 roku 22](#_Toc126833877)

[Tabela 14. Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w latach 2016-2050 24](#_Toc126833878)

[Tabela 15. Zmiana liczby gospodarstw domowych w okresie 2016-2030 r. 24](#_Toc126833879)

[Tabela 16. Główne źródła dochodów Miasta w 2021 r. 30](#_Toc126833880)

[Tabela 17. Prognoza ludności Stalowej Woli do 2030 r. według ekonomicznych i biologicznych grup wieku 37](#_Toc126833881)

[Tabela 18. Prognoza ruchu naturalnego i wędrówkowego dla Stalowej Woli do 2030 r. 38](#_Toc126833882)

[Tabela 19. Tabela oczynszowania mieszkań 39](#_Toc126833883)

[Tabela 20. Wpływy z czynszów, należności wymagalne i wydatki bieżące w ZAB za lata 2016-2021 40](#_Toc126833884)

[Tabela 21. Zaległości czynszowe w lokalach zasobu Miasta 40](#_Toc126833885)

[Tabela 22. Dodatki mieszkaniowe wypłacone przez Gminę Stalowa Wola w latach 2016-2022 40](#_Toc126833886)

[Tabela 23. Zestawienie wydatków obszaru gospodarki mieszkaniowej za lata 2016-2021 42](#_Toc126833887)

[Tabela 24. Nakłady na budownictwo mieszkaniowe i utrzymanie zasobu - dane ZAB 42](#_Toc126833888)

[Tabela 25. Koszty odszkodowań wypłaconych przez Gminę za niedostarczenie lokali socjalnych i tymczasowych 43](#_Toc126833889)

[Tabela 26. Wskaźniki monitoringowe służące do oceny realizacji strategii 92](#_Toc126833890)

**Spis wykresów**

[Wykres 1. Struktura wg przeznaczenia mieszkań oddanych do użytku w latach 2016-2021 10](#_Toc126833930)

[Wykres 2. Liczba mieszkań w Stalowej Woli w latach 2016-2021 11](#_Toc126833931)

[Wykres 3. Liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze 11](#_Toc126833932)

[Wykres 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa (m2) mieszkania w latach 2016-2021 12](#_Toc126833933)

[Wykres 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze 12](#_Toc126833934)

[Wykres 6. Przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze 13](#_Toc126833935)

[Wykres 7. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze 13](#_Toc126833936)

[Wykres 8. Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze 14](#_Toc126833937)

[Wykres 9. Przeciętna liczba osób na 1 izbę wg stanu na 31.12.2021 – dane porównawcze 14](#_Toc126833938)

[Wykres 10. Zasoby mieszkaniowe w Stalowej Woli - wskaźniki w latach 2016-2021 15](#_Toc126833939)

[Wykres 11. Instalacje techniczno-sanitarne w Stalowej Woli 15](#_Toc126833940)

[Wykres 12. Liczba mieszkańców Stalowej Woli i dynamika zmian w latach 2016-2021 20](#_Toc126833941)

[Wykres 13. Małżeństwa i rozwody na 1000 ludności w Stalowej Woli w latach 2016-2021 22](#_Toc126833942)

[Wykres 14. Liczba pracujących na 1000 ludności w 2021 r. – dane porównawcze 25](#_Toc126833943)

[Wykres 15. Stopa bezrobocia rejestrowanego w 2021 r. – dane porównawcze 26](#_Toc126833944)

[Wykres 16. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Stalowej Woli w latach 2016-2021 26](#_Toc126833945)

[Wykres 17. Prognoza struktury ekonomicznej ludności Stalowej Woli 37](#_Toc126833946)

1. Samecki W. Centralny Okręg Przemysłowy 1936-1939 Wstępna faza programu uprzemysłowienia Polski. Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego. Wrocław 1998. [↑](#footnote-ref-1)
2. [O mieście - Stalowa Wola - oficjalny portal miasta](https://www.stalowawola.pl/nasze-miasto/o-miescie/) [↑](#footnote-ref-2)
3. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Położenie i podstawowe parametry (curulis.pl)](https://stalowawola-2021.curulis.pl/informacje-podstawowe/po%C5%82o%C5%BCenie-i-podstawowe-parametry) [↑](#footnote-ref-3)
4. [O mieście - Stalowa Wola - oficjalny portal miasta](https://www.stalowawola.pl/nasze-miasto/o-miescie/) [↑](#footnote-ref-4)
5. Bank Danych Lokalnych (BDL) GUS; [GUS - Bank Danych Lokalnych (stat.gov.pl)](https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start) [↑](#footnote-ref-5)
6. [Stalowa Wola (podkarpackie) w liczbach » Przystępne dane statystyczne (polskawliczbach.pl)](https://www.polskawliczbach.pl/Stalowa_Wola) [↑](#footnote-ref-6)
7. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Mieszkańcy (curulis.pl)](https://stalowawola-2020.curulis.pl/co-zrobili%C5%9Bmy/mieszka%C5%84cy) [↑](#footnote-ref-7)
8. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Demografia (curulis.pl)](https://stalowawola-2021.curulis.pl/informacje-podstawowe/demografia) [↑](#footnote-ref-8)
9. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Mieszkańcy (curulis.pl)](https://stalowawola-2020.curulis.pl/co-zrobili%C5%9Bmy/mieszka%C5%84cy) [↑](#footnote-ref-9)
10. Bank Danych Lokalnych (BDL) GUS; [GUS - Bank Danych Lokalnych (stat.gov.pl)](https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start) [↑](#footnote-ref-10)
11. Stalowka.NET - Encyklopedia miasta Stalowa Wola, [Komunikacja Stalowej Woli - Stalowka.NET](https://www.stalowka.net/encyklopedia.php?dx=174) [↑](#footnote-ref-11)
12. STALOWA WOLA RAPORT O STANIE MIASTA ZA 2019 ROK [↑](#footnote-ref-12)
13. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Infrastruktura i gospodarka komunalna (curulis.pl)](https://stalowawola-2020.curulis.pl/co-zrobili%C5%9Bmy/infrastruktura-i-gospodarka-komunalna) [↑](#footnote-ref-13)
14. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Infrastruktura i gospodarka komunalna (curulis.pl)](https://stalowawola-2021.curulis.pl/co-zrobili%C5%9Bmy/infrastruktura-i-gospodarka-komunalna) [↑](#footnote-ref-14)
15. Stan zasobu komunalnego wskazano na dzień 22.04.2022 r, tj. wg daty ostatniego wewnętrznego zestawienia o charakterze inwentaryzacji sporządzonego przed pracami diagnostycznymi; zwracamy równocześnie uwagę, że - chociażby ze względu na toczące się procedury wykupu lokali mieszkalnych przez dotychczasowych lokatorów - faktyczny stan zasobu komunalnego na dzień sporządzenia strategii, będzie nieznacznie odbiegał od prezentowanego w niniejszej tabeli [↑](#footnote-ref-15)
16. Jednostka budżetowa Gminy Stalowa Wola powołana Uchwałą Rady Miasta w Stalowej Woli Nr XLVIII/670/05 z dnia 14 grudnia 2005 r.; por.: informacje zawarte w pkt 1.3 Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi [↑](#footnote-ref-16)
17. Ewidencje te prowadzone są w związku z wykonywaniem przez Powiat Stalowowolski ustawowych zadań publicznych [↑](#footnote-ref-17)
18. ## Definicja nieruchomości lokalowej zawarta jest w art. 46 §1 Kodeksu Cywilnego, stanowiącym, że nieruchomością może być część budynku, jeśli tylko posiada ona na mocy przepisów szczególnych odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyodrębnienie nieruchomości lokalowej regulują szczegółowo przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

    [↑](#footnote-ref-18)
19. [Stalowa Wola (podkarpackie) w liczbach » Przystępne dane statystyczne (polskawliczbach.pl)](https://www.polskawliczbach.pl/Stalowa_Wola#nieruchomosci) [↑](#footnote-ref-19)
20. Zgodnie z ustawą z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym Powiat Stalowowolski wykonuje określone ustawowo zadania publiczne o charakterze ponadgminnym, m.in. w zakresie architektoniczno-budowlanym [↑](#footnote-ref-20)
21. Wskazano, iż dane liczbowe winny uwzględniać podział co najmniej na następujące grupy interesariuszy: jednostki samorządu terytorialnego, podmioty gospodarcze (w tym spółdzielnie mieszkaniowe) oraz osoby indywidualne [↑](#footnote-ref-21)
22. Wskazano, iż dane liczbowe winny uwzględniać podział co najmniej na następujące grupy interesariuszy: jednostki samorządu terytorialnego, podmioty gospodarcze (w tym spółdzielnie mieszkaniowe) oraz osoby indywidualne [↑](#footnote-ref-22)
23. Art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. [↑](#footnote-ref-23)
24. Por: dane zamieszczone w pkt. 1.2.1.3. [↑](#footnote-ref-24)
25. Przedmiotowy aspekt scharakteryzowany został szczegółowo w pkt. 1.2.6 [↑](#footnote-ref-25)
26. [Podsumowanie wyników "ankiety preferencje mieszkaniowe" (simstalowawola.pl)](https://www.simstalowawola.pl/aktualnosci/wyniki-ankiety) [↑](#footnote-ref-26)
27. W tym najliczniejszą grupę, tj. 22,95%, stanowiły osoby planujące założenie nowego gospodarstwa domowego w perspektywie od 1 do 5 lat. Spośród wszystkich ankietowanych deklarujących założenie nowego gospodarstwa domowego (pkt. 4 ankiety), prawie 2/3 respondentów wskazało (pkt. 13 ankiety), iż chce zmienić miejsce zamieszkania na terenie Miasta Stalowa Wola. [↑](#footnote-ref-27)
28. W tym najliczniejszą grupę, tj. 21,97%, stanowiły osoby planujące zmianę miejsca zamieszkania w perspektywie 1-5 lat. [↑](#footnote-ref-28)
29. Aspekt zjawisk migracyjnych opisany został szczegółowo w pkt. 1.2.2.2. [↑](#footnote-ref-29)
30. [Stalowa Wola (podkarpackie) w liczbach » Przystępne dane statystyczne (polskawliczbach.pl)](https://www.polskawliczbach.pl/Stalowa_Wola#dane-demograficzne) [↑](#footnote-ref-30)
31. Suma wymeldowanych w poszczególnych latach jest większa od łącznej liczby wymeldowanych w badanym okresie, gdyż część osób wymeldowała się kilkakrotnie [↑](#footnote-ref-31)
32. W tym ujęto 310 osób zameldowanych czasowo w lokalach socjalnych na terenie Stalowej Woli i 2 062 osoby które przebywają czasowo w innych miejscowościach (np. przebywają czasowo na terenie innych miejscowości w Polsce, w tym ościennych gmin, w związku z budową domu) [↑](#footnote-ref-32)
33. Analogicznie jak we wszystkich opracowaniach dotyczących demografii Miasta [↑](#footnote-ref-33)
34. Statystyki w zakresie liczby gospodarstw domowych nie są przez Urząd Miasta prowadzone, stąd też wartości wyliczono na bazie danych GUS odnośnie liczby mieszkańców oraz średniej liczby osób w gospodarstwie domowym w mieście [↑](#footnote-ref-34)
35. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [↑](#footnote-ref-35)
36. [Stopa bezrobocia | WORTAL (praca.gov.pl)](https://stalowawola.praca.gov.pl/stopa-bezrobocia) [↑](#footnote-ref-36)
37. [Stalowa Wola (podkarpackie) w liczbach » Przystępne dane statystyczne (polskawliczbach.pl)](https://www.polskawliczbach.pl/Stalowa_Wola#bezrobocie-rejestrowane) [↑](#footnote-ref-37)
38. Stalowa Wola – miasto przyszłości; [miasto-przyszłości-str.pdf (stalowawola.pl)](https://www.stalowawola.pl/wp-content/uploads/2020/11/miasto-przysz%C5%82o%C5%9Bci-str.pdf) [↑](#footnote-ref-38)
39. [O nas – SSG – Stalowa Wola (ststrefa.pl)](https://ststrefa.pl/o-nas/) [↑](#footnote-ref-39)
40. Umowa podpisana została w dniu 13.04.2022 r. [↑](#footnote-ref-40)
41. Również w zakresie spełnienia wymogu relacji zadłużenia, o której mowa w art. 242-244 ustawy o finansach publicznych [↑](#footnote-ref-41)
42. Przywołane w dokumencie nazwy osiedli używane są zwyczajowo, nie stanowią one odrębnych jednostek administracyjnych [↑](#footnote-ref-42)
43. [Obwodnica Stalowej Woli i Niska otwarta - Ministerstwo Infrastruktury - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/infrastruktura/obwodnica-stalowej-woli-i-niska-otwarta) [↑](#footnote-ref-43)
44. Wzrost w stosunku do roku 2020 o 11,75% [↑](#footnote-ref-44)
45. Współczynnik skolaryzacji brutto wg danych BDL GUS [↑](#footnote-ref-45)
46. Raport o stanie Powiatu Stalowowolskiego za rok 2021 [↑](#footnote-ref-46)
47. [Wydział Mechaniczno-Technologiczny Politechniki Rzeszowskiej w Stalowej Woli (prz.edu.pl)](https://wmt.prz.edu.pl/) [↑](#footnote-ref-47)
48. [KUL - Filia Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II w Stalowej Woli - O Filii](https://www.kul.pl/o-filii,110143.html) [↑](#footnote-ref-48)
49. [O uczelni - WSE Stalowa Wola](http://www.wse.stalowawola.pl/o-uczelni) [↑](#footnote-ref-49)
50. [O uczelni – Wyższa Szkoła Administracji – Filia w Stalowej Woli (wsa.stalowa-wola.pl)](https://wsa.stalowa-wola.pl/o-uczelni/) [↑](#footnote-ref-50)
51. Chociażby ze względu na zwiększający się udział osób z wykształceniem średnim lub wyższym w stosunku do odsetka osób z wykształceniem podstawowym lub niepełnym podstawowym [↑](#footnote-ref-51)
52. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Sprawy społeczne oraz zdrowie (curulis.pl)](https://stalowawola-2021.curulis.pl/co-zrobili%C5%9Bmy/sprawy-spo%C5%82eczne-oraz-zdrowie) [↑](#footnote-ref-52)
53. W strukturze tych instytucji działają Rozwadowski Dom Kultury "Sokół", Galeria Alfonsa Karpińskiego czy Muzeum COP [↑](#footnote-ref-53)
54. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Działalność kulturalna (curulis.pl)](https://stalowawola-2021.curulis.pl/miasto-dla-mieszka%C5%84ca/dzia%C5%82alno%C5%9B%C4%87-kulturalna) [↑](#footnote-ref-54)
55. [Organizacje i kluby sportowe - Stalowa Wola - oficjalny portal miasta](https://www.stalowawola.pl/nasze-miasto/sport/organizacje-kluby-sportowe/) [↑](#footnote-ref-55)
56. Sprawozdanie z realizacji Rocznego Programu Współpracy Miasta z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie za 2021 rok [↑](#footnote-ref-56)
57. [Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Stalowej Woli (stalowawola.pl)](https://bip.stalowawola.pl/?c=mdTresc-cmPokaz-1) [↑](#footnote-ref-57)
58. Przykładowo deficyt wpływu z czynszów do wydatków bieżących pomiędzy 2021 a 2016 r. wzrósł o 957 382,35 zł, tj. 22,86% [↑](#footnote-ref-58)
59. Ponad 99% łącznej kwoty zaległości czynszowych w lokalach mieszkalnych stanowią zaległości powyżej 3 miesięcy [↑](#footnote-ref-59)
60. Polska jest beneficjentem netto budżetu UE; przykładowo w perspektywie finansowej 2007-2013 w wartościach bezwzględnych była największym beneficjentem netto w całej wspólnocie [↑](#footnote-ref-60)
61. Wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku nie powinna jednak przekraczać poziomu 3% jego wartości odtworzeniowej. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że: (1) jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego stawki czynszu ustala organ wykonawczy tej jednostki, (2) podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach określonych w ustawie. [↑](#footnote-ref-61)
62. Por.: informacje zawarte w pkt. 1.2.1 diagnozy, w tym m.in. dane z tabeli nr 4 [↑](#footnote-ref-62)
63. [Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Stalowej Woli (stalowawola.pl)](https://bip.stalowawola.pl/?c=mdTresc-cmPokaz-1) [↑](#footnote-ref-63)
64. Wydatki te stanowiły ok. 70%; por. też: informacje dotyczące działania Centrum zawarte w pkt. 1.2.3.3; [↑](#footnote-ref-64)
65. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 18 ust. 5 stanowi, że jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podst. art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny [↑](#footnote-ref-65)
66. Por: dane zamieszczone w pkt. 1.2.1.3. [↑](#footnote-ref-66)
67. [Miejski Zakład Budynków Stalowa Wola (mzb-stalowa.pl)](https://mzb-stalowa.pl/index.php) [↑](#footnote-ref-67)
68. Por.: informacje zawarte w pkt. 1.2.3.1 [↑](#footnote-ref-68)
69. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Infrastruktura i gospodarka komunalna (curulis.pl)](https://stalowawola-2021.curulis.pl/co-zrobili%C5%9Bmy/infrastruktura-i-gospodarka-komunalna) [↑](#footnote-ref-69)
70. Osiedle ma być położone na działce nr 903/16, obręb 3, przy zbiegu ul. Mickiewicza i ul. Leśnej [↑](#footnote-ref-70)
71. NIP: 918-195-12-05 [↑](#footnote-ref-71)
72. [Osiedle Kalina Stalowa Wola. #NoweMieszkania #StalowaWola](https://osiedlekalina.pl/#opis) [↑](#footnote-ref-72)
73. Przy wykorzystaniu wsparcia ze środków publicznych dostępnych w ramach programów popierania społecznego budownictwa czynszowego (SBC) [↑](#footnote-ref-73)
74. [Działalność Spółki SIM Stalowa Wola](https://www.simstalowawola.pl/dzialalnosc-spolki) [↑](#footnote-ref-74)
75. [Osiedle Ogrodowe SIM Stalowa Wola](https://www.simstalowawola.pl/osiedle-ogrodowe) [↑](#footnote-ref-75)
76. [Osiedle Parkowe w Stalowej Woli (simstalowawola.pl)](https://www.simstalowawola.pl/osiedle-parkowe) [↑](#footnote-ref-76)
77. Na moment sporządzania diagnozy przewidywano, że inwestycja zlokalizowana zostanie na fragmencie działki nr ewid. 26/111 obręb nr 6 – Huta, jedn. ewid. Stalowa Wola, oznaczonym symbolem 14.1MW(V) wg Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru położonego między ul. Ofiar Katynia a ul. Kwiatkowskiego. [↑](#footnote-ref-77)
78. [Opracowanie dokumentacji projektowej dla zadania pn. "Budowa dwóch bloków - socjalnego i komunalnego w Stalowej Woli w ramach projektu: ... - Przetargi.eGospodarka.pl](https://www.przetargi.egospodarka.pl/20031275701_Opracowanie-dokumentacji-projektowej-dla-zadania-pn-Budowa-dwoch-blokow-socjalnego-i-komunalnego-w-Stalowej-Woli-w-ramach-projektu_2022_2.html) [↑](#footnote-ref-78)
79. Obszar opracowania prac konkursowych obejmuje fragment działki o numerze ewidencyjnym 2736/7 w obrębie ewidencyjnym 0003 – Centrum (ok. 3 ha). Działka położona jest pomiędzy zbiegiem ul. Energetyków z drogą łączącą ją z obwodnicą, a terenami należącymi do Elektrowni Stalowa Wola. [↑](#footnote-ref-79)
80. Por.: informacje zawarte w pkt. 1.2.3.2 [↑](#footnote-ref-80)
81. [Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Stalowej Woli (stalowawola.pl)](https://bip.stalowawola.pl/?c=mdTresc-cmPokazTresc-1198-20320) [↑](#footnote-ref-81)
82. [Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Stalowej Woli (stalowawola.pl)](https://bip.stalowawola.pl/?c=mdTresc-cmPokaz-1199) [↑](#footnote-ref-82)
83. Załącznik do Zarządzenia Nr K/ 86 /19 Prezydenta Miasta Stalowej Woli z dnia 20 grudnia 2019 r. [↑](#footnote-ref-83)
84. [O firmie - Miejski Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Stalowej Woli (mzk.stalowa-wola.pl)](https://www.mzk.stalowa-wola.pl/dzialalnosc/o-firmie/) [↑](#footnote-ref-84)
85. Sprawozdanie Zarządu Miejskiego Zakładu Budynków Sp. z o.o. ul. Dmowskiego 1A 37-450 Stalowa Wola z działalności za rok 2021 [↑](#footnote-ref-85)
86. [Miejski Zakład Budynków Stalowa Wola (mzb-stalowawola.pl)](https://mzb-stalowawola.pl/o-nas/mzb.php) [↑](#footnote-ref-86)
87. [PZPB-podsumowanie-2021-prognozy-na-2022.pdf](https://pzpb.com.pl/wp-content/uploads/2022/01/PZPB-podsumowanie-2021-prognozy-na-2022.pdf) [↑](#footnote-ref-87)
88. [PZPB-prognozy-dla-polskiego-budownictwa-po-agresji-Rosji-na-Ukraine.pdf](https://pzpb.com.pl/wp-content/uploads/2022/03/PZPB-prognozy-dla-polskiego-budownictwa-po-agresji-Rosji-na-Ukraine.pdf) [↑](#footnote-ref-88)
89. [Polityka miejska - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/polityka-miejska) [↑](#footnote-ref-89)
90. [Narodowy Program Mieszkaniowy - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/narodowy-program-mieszkaniowy) [↑](#footnote-ref-90)
91. [Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/krajowa-strategia-rozwoju-regionalnego) [↑](#footnote-ref-91)
92. Dot.: miasta średnie tracące funkcje społeczno-gospodarcze. [↑](#footnote-ref-92)
93. Dot.: aktywizacja potencjałów miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze [↑](#footnote-ref-93)
94. [Informacje o Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/informacje-o-strategii-na-rzecz-odpowiedzialnego-rozwoju) [↑](#footnote-ref-94)
95. [Strategia Rozwoju Województwa - Podkarpackie 2030](https://sejmik.podkarpackie.pl/index.php/prace-sejmiku/sesje5/vi-kadencja/xvii-23-12-2019-r/3231-strategia-rozwoju-wojewodztwa-podkarpackie-2030) [↑](#footnote-ref-95)
96. „Strategia **Rozwoju Miasta Stalowej Woli na lata 2022-2030”** na moment opracowania niniejszego dokumentu **była w trakcie sporządzania.**  [↑](#footnote-ref-96)
97. Wypracowane w strategii cele i kierunki działań odpowiadają na potrzeby rozwojowe Miasta Stalowej Woli i wskazują sposoby przezwyciężenia najważniejszych barier oraz maksymalnego wykorzystania potencjałów [↑](#footnote-ref-97)
98. [strategia - definicja, synonimy, przykłady użycia (pwn.pl)](https://sjp.pwn.pl/szukaj/strategia.html) [↑](#footnote-ref-98)
99. [Strategia rozwoju gminy krok po kroku - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/strategia-rozwoju-gminy) [↑](#footnote-ref-99)
100. Zespół powołany Zarządzeniem Nr 275/2022 Prezydenta Miasta Stalowej Woli z dnia 8 września 2022 r. [↑](#footnote-ref-100)
101. [Miejski Zakład Budynków Stalowa Wola (mzb-stalowawola.pl)](https://mzb-stalowawola.pl/o-nas/mzb.php) [↑](#footnote-ref-101)
102. Por.: informacje zawarte w pkt. 1.2.3.1 [↑](#footnote-ref-102)
103. [Raport o stanie Miasta Stalowej Woli - Infrastruktura i gospodarka komunalna (curulis.pl)](https://stalowawola-2021.curulis.pl/co-zrobili%C5%9Bmy/infrastruktura-i-gospodarka-komunalna) [↑](#footnote-ref-103)
104. [Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe – spółki, które w porozumieniu z samorządem budują i wynajmują mieszkania z przystępnym czynszem - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/spoleczne-inicjatywy-mieszkaniowe--spolki-ktore-w-porozumieniu-z-samorzadem-buduja-i-wynajmuja-mieszkania-z-przystepnym-czynszem) [↑](#footnote-ref-104)
105. [Czym jest PPP](https://www.ppp.gov.pl/czym-jest-ppp/) [↑](#footnote-ref-105)
106. [Zaprojektowanie, wybudowanie i zarządzanie budynkiem z przeznaczeniem na lokale socjalne w Oławie. (ppp.gov.pl)](https://www.ppp.gov.pl/zaprojektowanie-wybudowanie-i-zarzadzanie-budynkiem-z-przeznaczeniem-na-lokale-socjalne-w-olawie-/) [↑](#footnote-ref-106)
107. [Budowa mieszkań komunalnych w Gminie Małkinia Górna w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (ppp.gov.pl)](https://www.ppp.gov.pl/budowa-mieszkan-komunalnych-w-gminie-malkinia-gorna-w-formule-partnerstwa-publiczno-prywatnego/) [↑](#footnote-ref-107)
108. [Społeczne agencje najmu - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/spoleczne-agencje-najmu#:~:text=Spo%C5%82eczna%20agencja%20najmu%20to%20podmiot%20wsp%C3%B3%C5%82pracuj%C4%85cy%20z%20gmin%C4%85%2C,warunkach%20rynkowych.%20Celami%20dzia%C5%82ania%20spo%C5%82ecznej%20agencji%20najmu%20s%C4%85%3A) [↑](#footnote-ref-108)
109. [Podsumowanie pilotażowego wdrożenia Społecznej Agencji Najmu (HomeLab Warsaw - HLW) (habitat.pl)](https://habitat.pl/files/san/Habitat_Poland-wnioski_koncowe_pilotaz_SAN-Warszawa_02.2020.pdf) [↑](#footnote-ref-109)
110. Przykładowo wskazać można tutaj realizacje Osiedli Ogrodowego i Parkowego **planowane przez SIM w Stalowej Woli, opisane w pkt. 1.2.6.** [↑](#footnote-ref-110)
111. Analogicznie jak w przypadku mieszkaniowego zasobu komunalnego, gdzie ma miejsce uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy [↑](#footnote-ref-111)
112. [Lokal za Grunt - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/lokal-za-grunt) [↑](#footnote-ref-112)
113. [Obowiązek zmniejszenia zużycia energii elektrycznej o 10% w jednostkach sektora finansów publicznych - Ministerstwo Klimatu i Środowiska - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/klimat/obowiazek-zmniejszenia-zuzycia-energii-elektrycznej-o-10-w-jednostkach-sektora-finansow-publicznych2) [↑](#footnote-ref-113)
114. [Efektywność energetyczna budynku – czym jest i jak ją zwiększać? - Edukacja Ekologiczna - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/edukacja-ekologiczna/efektywnosc-energetyczna-budynku--czym-jest-i-jak-ja-zwiekszac) [↑](#footnote-ref-114)
115. [Energetyka. Blok w Szczytnie sam sobie wytwarza prąd - Money.pl](https://www.money.pl/gospodarka/to-jedyny-blok-w-polsce-samowystarczalny-energetycznie-jego-mieszkancy-nie-obawiaja-sie-zimy-6810225603324544a.html) [↑](#footnote-ref-115)
116. Ustawa z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [↑](#footnote-ref-116)
117. Przewiduje się, że dwa lokale mają mieć status mieszkań chronionych [↑](#footnote-ref-117)
118. [Mieszkalnictwo\_w\_Polsce\_2015\_HABITAT.pdf](https://habitat.pl/files/Mieszkalnictwo_w_Polsce_2015_HABITAT.pdf) [↑](#footnote-ref-118)
119. Niskie przychody ze sprzedaży i pomniejszanie majątku jednostki samorządu terytorialnego [↑](#footnote-ref-119)
120. Selektywny przywilej zakupu nieruchomości lokalowej za atrakcyjną cenę dla wąskiej grupy społeczeństwa, przy równoczesnej konieczności wieloletniego oczekiwania na możliwość najmu mieszkania komunalnego [↑](#footnote-ref-120)
121. Ustawodawstwo nie ogranicza wprost poziomu stawek czynszowych w mieszkaniowym zasobie gminy, tym niemniej w oparciu o uregulowania art. 8a ust. 4 ustawy powszechnie przyjmowanym górnym kryterium jest równowartość 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych [↑](#footnote-ref-121)
122. Aspekty obowiązku zapewnienia najmu socjalnego czy najmu tymczasowego pomieszczenia w myśl Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego opisane zostały w pkt 2.2. [↑](#footnote-ref-122)
123. W tym w szczególności kredyty hipoteczne [↑](#footnote-ref-123)
124. [Bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat - BGK](https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/bezzwrotne-wsparcie-budownictwa-z-funduszu-doplat/?gclid=Cj0KCQiA1ZGcBhCoARIsAGQ0kkp1pDKAKTC02GSDnKakjCXktbSt4UM7GBQ0wr1h1lzzAYhom_M0svcaAvq1EALw_wcB#c5797) [↑](#footnote-ref-124)
125. [Programy\_mieszkaniowe\_-\_informator\_dla\_gmin](file:///C:\Users\a.mozdziara-lemanska\Downloads\Programy_mieszkaniowe_-_informator_dla_gmin%20(3).pdf)  [↑](#footnote-ref-125)
126. W tym SIM, spółkami gminnymi czy spółdzielniami mieszkaniowymi [↑](#footnote-ref-126)
127. [Program budownictwa socjalnego i komunalnego - Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/program-budownictwa-socjalnego-i-komunalnego) [↑](#footnote-ref-127)
128. [Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa - BGK](https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/rzadowy-fundusz-rozwoju-mieszkalnictwa/#c18909) [↑](#footnote-ref-128)
129. [Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego - BGK](https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/program-wspierania-spolecznego-budownictwa-czynszowego/) [↑](#footnote-ref-129)
130. Z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych [↑](#footnote-ref-130)
131. Pod warunkiem, że budynek ten należy do społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego oraz budynek ten został wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 roku lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego w rozumieniu ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego [↑](#footnote-ref-131)
132. Z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych [↑](#footnote-ref-132)
133. [Fundusz Termomodernizacji i Remontów (FTiR) - BGK](https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-termomodernizacji-i-remontow-ftir/) [↑](#footnote-ref-133)
134. Z zastrzeżeniem, że lokale te będą wynajmowane przez gminę [↑](#footnote-ref-134)
135. [Kredyt budowlany - BGK](https://www.bgk.pl/samorzady/mieszkalnictwo/kredyt-budowlany/#c11542) [↑](#footnote-ref-135)
136. [Programy 2022 - Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/nfosigw/programy-2021) [↑](#footnote-ref-136)
137. [RPO WP 2014-2020 - Aktualności 2021-2027 (podkarpackie.pl)](https://www.rpo.podkarpackie.pl/index.php/aktualnosci-2021-2027) [↑](#footnote-ref-137)
138. Inwestycje w wymianę powinny być stosowane w przypadku braku możliwości technicznej lub opłacalności ekonomicznej przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub braku możliwości instalacji zasilanej z odnawialnych źródeł energii oraz powinny być powiązane z równoczesną termomodernizacją budynku, w którym wymieniane jest źródło ciepła [↑](#footnote-ref-138)
139. Działanie diagnozowane na podstawie wyznaczonych priorytetów oraz celów szczegółowych [↑](#footnote-ref-139)
140. [Szczegółowy Opis Priorytetów programu Fundusze Europejskie dla Polski Wschodniej 2021-2027 - Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej (polskawschodnia.gov.pl)](https://www.polskawschodnia.gov.pl/strony/o-programie/fe-dla-polski-wschodniej-2021-2027/dokumenty/szczegolowy-opis-priorytetow-programu-fundusze-europejskie-dla-polski-wschodniej-2021-2027/) [↑](#footnote-ref-140)
141. Przy uwzględnieniu wymiany źródła ciepła na niskoemisyjne lub podłączenie do sieci ciepłowniczej [↑](#footnote-ref-141)
142. [Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych - Kancelaria Prezesa Rady Ministrów - Portal Gov.pl (www.gov.pl)](https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-niektorych-ustaw-wspierajacych-poprawe-warunkow-mieszkaniowych3) [↑](#footnote-ref-142)