

**UCHWAŁA NR XXVI / 229 / 16
RADY MIEJSKIEJ W ROPCZYCACH**

z dnia 1 lipca 2016 r.

w sprawie uchwalenia polityki mieszkaniowej Gminy Ropczyce na lata 2016-2022 wraz z programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce.

*Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 poz.150 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 1 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j.: Dz.U. z 2016 roku poz. 446, ze zmianami) **Rada Miejska w Ropczycach, uchwala co następuje:***

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się politykę mieszkaniową Gminy Ropczyce na lata 2016-2022 wraz z programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce.

§ 2. Uchwala określa:

- 1) Zadania Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz akty prawne regulujące zagadnienie;
- 2) Sytuację demograficzną oraz potrzeby mieszkaniowe;
- 3) Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w tym:
 - a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ropczyce w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, inwentaryzacja zasobów;
 - b) analizę potrzeb oraz plan remontów zasobów komunalnych wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata;
 - c) plan sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
 - d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ropczyce;
 - f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
 - g) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontowe oraz koszty modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy Ropczyce;
 - h) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Ropczyce;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2014 r, poz. 150 ze zm.);
- 3) programie - należy przez to rozumieć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce na lata 2016 – 2022;

- 4) polityka mieszkaniowa – należy przez to rozumieć politykę mieszkaniową Gminy Ropczyce na lata 2016-2022 wraz z programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce;
- 5) prywatyzacji - należy przez to rozumieć sprzedaż lokalu w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r poz.1774 ze zm.).
- 6) TBS- należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ropczycach.

§ 4. Gmina zapewnia lokale, lokale socjalne, lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach wykorzystując do tego celu mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział II

Zadania Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz akty prawne regulujące zagadnienie

§ 5. 1. Wstęp

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy i jest zapisane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Polityka mieszkaniowa Gminy Ropczyce, zawarta w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określa do roku 2022 sposoby realizacji tego zadania w ramach możliwości i kompetencji gminy.

Adresatami polityki mieszkaniowej są rodziny i osoby dążące do uzyskania samodzielnego mieszkania lub poprawy standardu lokalu zamieszkiwanego.

Zróżnicowany poziom dochodów gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych dyktuje konieczność podejmowania przez Gminę działań w różnej formie – od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego bogatszej części ludności Gminy, do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach.

Polityka mieszkaniowa adresowana jest również do podmiotów działających na rynku mieszkaniowym, w szczególności do inwestorów budownictwa mieszkaniowego (deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, towarzystw budownictwa społecznego), a także do wykonawców inwestycji mieszkaniowych i zarządców nieruchomości.

Rozwiązywanie problemów mieszkalnictwa to proces długotrwały, wymagający współdziałania wszystkich zainteresowanych. W dążeniu do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gmina Ropczyce realizować będzie określone w polityce działania w zakresie wspierania budownictwa mieszkaniowego, pozyskiwania lokali socjalnych oraz systematycznej poprawy stanu technicznego i standardu zabudowy mieszkaniowej (remonty, ulepszenia, modernizacje).

2. Zadania gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym zadaniem polityki mieszkaniowej Gminy Ropczyce jest stworzenie rodzinom o różnym poziomie dochodów, szans dostępu do mieszkań o odpowiednim standardzie.

Do realizacji tego zadania Gmina Ropczyce przyjmuje następujące główne kierunki działań:

1. Kierowanie środków budżetu Gminy na te przedsięwzięcia, które w połączeniu z zewnętrznymi źródłami finansowania będą dawały szybki efekt w postaci nowych mieszkań i poprawy standardu mieszkań istniejących.

2. Wspieranie i koordynowanie programów i działań innych podmiotów w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

3. Upowszechnianie i promowanie instrumentów – własnych, rządowych, pozarządowych – wspierających rozwój inicjatyw mieszkaniowych.

4. Przygotowanie terenów pod nowe budownictwo mieszkaniowe.
5. Rewitalizacja obszarów zabudowy mieszkaniowej.
6. Utrzymanie własnego zasobu mieszkaniowego, efektywna gospodarka zasobami, polepszenie stanu istniejącego zasobu i jego zwiększanie.

Wdrożenie zasad i kierunków polityki mieszkaniowej przyczyni się do poprawy jakości życia w Gminie poprzez:

- zmniejszenie deficytu w zakresie mieszkań komunalnych i socjalnych,
- przygotowanie terenów, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe:
 - a/ wielorodzinne
 - b/ jednorodzinne
 - c/ komunalne
- rozwój urbanistyczny Gminy – budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne realizowane przez TBS i inne podmioty

3. Główne kierunki rozwoju budownictwa w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców

1) Osiedla budownictwa wielorodzinnego

a. Osiedle budownictwa wielorodzinnego przy ul. Mehoffera w Ropczycach-budownictwo czynszowe.

Wg opracowanej koncepcji przy ul. Mehoffera w Ropczycach ma powstać osiedle budynków mieszkalnych wielorodzinnych składające się z budynków 4-piętrowych oraz 2 siedmiopiętrowych. Planowane jest zarówno udostępnienie mieszkań na wynajem jak i na własność.

Miasto i Gmina Ropczyce realizuje politykę mieszkaniową głównie poprzez spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w której posiada 100% udziałów. Zgodnie z tym zadaniem TBS na przestrzeni lat zrealizował budowę 6 budynków mieszkalnych. Ostatni z bloków mieszkalnych został oddany do użytku w listopadzie 2015 r. Obecnie w budynku 24 mieszkaniowym ostatnie 4 mieszkania oczekują jeszcze na nabywców. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, budowa bloków mieszkalnych na osiedlu Mehoffera będzie kontynuowana. W tym celu Samorząd Ropczyc podjął decyzję o przystąpieniu do programu wsparcia budowy mieszkań na wynajem. Projekt zakłada zwiększenie dostępności mieszkań dla osób młodych i rodzin z dziećmi, osiągających umiarkowane dochody. Mieszkania budowane w ramach programu będą wynajmowane na stabilnych i atrakcyjnych finansowo warunkach. Aby zrealizować to zamierzenie TBS ubiega się o pomoc zwrotną z Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę kolejnego bloku mieszkalnego w celu wybudowania kolejnych 23 mieszkań na wynajem.

Ponadto, zlecony został przez Gminę projekt budowy chodnika przy ul. Skorodeckiego, który komunikował będzie to osiedle z ul. Wyszyńskiego w okolicy ZOZ-u. Zostanie również wykonany przez TBS plac zabaw przy ul. Mehoffera.

b. Osiedle budownictwa wielorodzinnego w Ropczycach przy ul Mehoffera w Ropczycach - mieszkania własnościowe

Gmina Ropczyce realizuje politykę mieszkaniową poprzez inicjowanie budowy mieszkań na własność przez inwestorów zewnętrznych. W tym celu zaplanowano przeznaczenie do sprzedaży w drodze przetargu część działek przy ul Mehoffera przeznaczonych na budownictwo wielorodzinne. Głównym celem jest stymulowanie wzrostu zasobów mieszkaniowych na terenie gminy w oparciu o działalność niepublicznych podmiotów oraz zasoby finansowe mieszkańców o wyższych dochodach. Działanie to wychodzi naprzeciw potrzebom mieszkańców i umożliwi dalszy rozwój urbanistyczny na obszarze do tego dobrze przygotowanym pod względem prawnym i infrastrukturalnym.

2) Osiedle budownictwa jednorodzinnego przy ul. Skorodeckiego w Ropczycach.

Gmina wspiera rozwój budownictwa jednorodzinnego umożliwiającego powstanie skoncentrowanego budownictwa w obrębie ul. Mehoffera i ks. Skorodeckiego w Ropczycach. W wyniku prac samorządu we współpracy z właścicielami-osobami fizycznymi przygotowuje się pod inwestycję 162 działki budowlane. Realizowane są prace projektowe w celu wykonania sieci wodociągowo kanalizacyjnej oraz infrastruktury drogowej.

3) Osiedle budownictwa jednorodzinnego przy ul. Pałacowej w Ropczycach.

Gmina wspiera również inwestorów indywidualnych w obrębie ul. Pałacowej w Ropczycach. Gmina wykonała już niezbędną kompletną dokumentację projektową i w ciągu najbliższych lat planowana jest etapowa realizacja uzbrojenia terenu pod inwestycję osób fizycznych - właścicieli 98 działek.

4) Rejon ul. Słonecznej, który w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego posiada obszar przewidziany pod budownictwo mieszkaniowe i usługi. Wymaga jednak przygotowania dokumentacji projektowej i stosownej rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

5) Rejon drogi „Na Kopiec” – ul. Sobieskiego i ul. Mickiewicza . Teren uzbrojony w obszarze istniejącej zabudowy. Pozostały wymaga zaprojektowania i wykonania uzbrojenia poprzez rozbudowę sieci.

6) Rejon od drogi „Przy Krzyżu” -ul. Ks. J. Wójcika do granicy z gminą Sędziszów Młp. Teren częściowo uzbrojony. Wymaga zaprojektowania i rozbudowy infrastruktury technicznej.

7) Budownictwo socjalne w rozproszonej lokalizacji na terenie Gminy: mała Górna, ul. Borki Chechelskie, ul. Kolonia 3.

4. Akty prawa regulujące problematykę mieszkaniową

1) Konstytucja RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz.319, z 2006 r. Nr 200, poz. 1471 z 2009 r. Nr 114, poz. 946)

2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 380)

3) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, ze zm.)

4) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.)

5) Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2071 ze zm.)

6) Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 833 ze zm.)

7) Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 712 ze zm.)

8) Uchwała Nr LI/544/14 Rady Miejskiej w Ropczycach z dnia 28 marca 2014 r Strategia Rozwoju Gminy Ropczyce 2014-2020

9) Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 163 ze zm.)

10) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 14 marca 2012 r w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. 2012 poz. 305)

Rozdział III

§ 6. Sytuacja demograficzna oraz potrzeby mieszkaniowe.

1. Sytuacja demograficzna.

Gmina Ropczyce zajmuje obszar o powierzchni 139 km², na którym zamieszkuje obecnie 27 236 mieszkańców. W jej skład administracyjnie wchodzi 8 sołectw oraz 9 osiedli. Miasto Ropczyce liczy 15 717 mieszkańców i zajmuje obszar o powierzchni 47 km².

Według danych GUS liczba ludności w gminie Ropczyce, w ostatnich latach, ulegała zmianom w następujący sposób:

Stan na koniec roku	Liczba ludności w mieście Ropczyce	Liczba ludności w Gminie Ropczyce (z wyłączeniem miasta)	Liczba ludności w gminie Ropczyce (2+3)
1	2	3	4
2012	15 655	11 198	26 853
2013	15 683	11 290	26 973
2014	15 722	11 316	27 038
2015	15 717	11 519	27 236

Analizując dane demograficzne Gminy Ropczyce należy podkreślić stale rosnącą liczbę ludności. Świadczy to niewątpliwie o atrakcyjności Ropczyc jako miejsca zamieszkania i dobrej kondycji gospodarczej miasta na tle powiatu i regionu. Gmina Ropczyce ma **dodatni** przyrost naturalny wynoszący **44**. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu **2,8** na 1000 mieszkańców Ropczyc. **65,2%** mieszkańców Ropczyc jest w wieku produkcyjnym, **19,8%** w wieku przedprodukcyjnym, a **15,0%** mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. Przyrost naturalny plasuje Gminę Ropczyce w czołówce województwa. Na taki stan rzeczy ma wpływ wcześniej wspomniana atrakcyjność Ropczyc jako miejsca zamieszkania, możliwość znalezienia pracy a także przyrost liczby mieszkań.

2. Potrzeby mieszkaniowe

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP władze publiczne „prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”. Istnieje też ustawowe zobowiązanie do „tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkalnych wspólnoty samorządowej” oraz „zapewniania lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach” (ustawa o ochronie praw lokatorów 2001). Niestety, pomimo wprowadzania przez organy administracji publicznej różnych form wspierania mieszkalnictwa, osiągnięte efekty wciąż nie zaspokajają wielu potrzeb.

W Strategii Rozwoju Kraju 2020 zagadnienia gospodarki mieszkaniowej zostały umieszczone w działach dotyczących zmniejszenia ubóstwa w grupach najbardziej zagrożonych, dla których prowadzone będą działania służące stworzeniu efektywnego systemu wynajmu lokali mieszkalnych oraz sprzyjające rozwojowi budownictwa socjalnego, racjonalizacji zasad gospodarowania publicznym zasobem mieszkaniowych i zasobami towarzystwa budownictwa społecznego.

Na terenie Gminy Ropczyce, podobnie jak i na terenie kraju, również występują przemiany społeczne związane z dużą skalą emigracji zarobkowej, starzeniem się społeczeństwa oraz niskimi wynagrodzeniami. Determinują one zjawiska związane z deficytem lokali mieszkalnych oraz trudnością w ich pozyskaniu i utrzymaniu.

Wciąż utrzymuje się popyt na działki budowlane oraz gotowe mieszkania w budownictwie wielorodzinnym. Potwierdza to istnienie potrzeb w tym zakresie, co zostało uwzględnione w § 5 ust. 3 niniejszej polityki mieszkaniowej.

Obserwuje się znaczny wzrost liczby matek samotnie wychowujących dzieci poszukujących mieszkania. Często wiąże się to z rozbiciem małżeństw i problemami

przemocy w rodzinie oraz występującymi uzależnieniami. Brakuje również lokali mieszkalnych na wynajem dla osób nie dysponujących środkami na zakup mieszkań.

Skalę zapotrzebowania na mieszkania obrazuje statystyka dotycząca liczby osób starających się o lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Na przestrzeni lat 2012 do 2015 każdego roku o mieszkanie komunalne ubiega się ponad 30 rodzin. Zauważalny jest duży popyt na mieszkania tanie w utrzymaniu i małej powierzchni użytkowej, w tym lokale socjalne. Uznaje się za uzasadnione utrzymywanie lokali socjalnych a także wzrost ich liczby.

Rozdział IV

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 7. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, inwentaryzacja zasobów.

1. Aktualna sytuacja mieszkaniowa Gminy.

W Gminie na koniec 2015 roku zamieszkiwało 27 236 osób. Stan zasobów mieszkaniowych na koniec 2015 r. wynosił 6909 mieszkań. Na jedno mieszkanie przypada średnio 4 osoby. Większość ludności zamieszkuje w budynkach spółdzielczych wielorodzinnych. Na ogólną liczbę 1225 mieszkań spółdzielczych, przypada 1202 mieszkania własnościowe (spółdzielcze własnościowe prawa do lokali bądź prawa odrębnej własności lokali). Strukturę własności zasobów mieszkaniowych Gminy przedstawia Tabela nr 1.

Tabela 1. Struktura własności zasobów mieszkaniowych w Gminie Ropczyce.

Lp.	ZASÓB MIESZKANIOWY	BUDYNKI	MIESZKANIA
1.	Zasób Mieszkaniowy Gminy Ropczyce (wyłączny)	6	54
2.	Wspólnoty mieszkaniowe:	23	591
	w tym: własność osób fizycznych		516
	własność Gminy Ropczyce		48
	własność TBS-u		27
3.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego:	2	48
4.	Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Żeromskiego 12	25	905
5.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Cukrownik”	18	320
	w tym: na prawach własnościowych we wszystkich spółdzielniach		1202
6.	Mieszkania w budynkach szkół, przedszkoli,	3	3
7.	Pozostałe (budownictwo jednorodzinne)	5001	5001
8.	Budownictwo deweloperskie	6	54
	Razem:	5084	6976

2. Aktualnie spółdzielnie mieszkaniowe w Ropczycach nie realizują budownictwa mieszkaniowego. Zasoby spółdzielni mieszkaniowych należą do zasobów o średnim stopniu zużycia technicznego. Wybudowane zostały przeważnie w technologii płyt żelbetowych. Wyposażone są we wszystkie instalacje i urządzenia techniczne. Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą przy ul. Żeromskiego Osiedle Św. Barbary oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Cukrownik” sukcesywnie prowadzą prace związane z prawidłowym utrzymaniem zasobu oraz prace termomodernizacyjne w zakresie docieplania ścian zewnętrznych budynków, celem obniżenia kosztów eksploatacji zasobów. Spółdzielnia mieszkaniowa ul. Żeromskiego 12 przeprowadziła termomodernizację 8 budynków wielorodzinnych ze 160 mieszkaniami a Spółdzielnia „Cukrownik” 5 budynków wielorodzinnych, ze 190 mieszkaniami. W obu Spółdzielniach urządzono 5 placów zabaw dla dzieci.

3. Budownictwo mieszkaniowe realizowane jest w ostatnich latach przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Ropczycach, które wybudowało 6 budynków mieszkalnych oraz prywatnego dewelopera, również - 6 budynków mieszkalnych. Zarówno TBS jak i deweloper planują dalsze inwestycje mieszkaniowe.

4. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne. Sukcesywnie wzrasta ilość orzeczeń sądowych uprawniających osoby eksmitowane, do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy. Wobec znacznego deficytu mieszkaniowego występującego obecnie w Gminie, istotny jest przede wszystkim rozwój zasobów mieszkaniowych gminy w stopniu umożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, szczególnie wobec mieszkańców o najniższych dochodach.

§ 8. Mieszkaniowy zasób Gminy (struktura zasobów mieszkaniowych).

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą 49 lokale położone w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz 54 lokale w budynkach będących wyłączną własnością Gminy oraz 3 lokale w budynkach szkół i przedszkoli. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego nie tworzą mieszkaniowego zasobu Gminy. Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ropczycach jako spółka prawa handlowego jest w 100% własnością Gminy Ropczyce. Strukturę zasobów komunalnych obrazują Tabele nr 2, 3 i 4.

Tabela 2. Budynki komunalne stanowiące wyłączną własność Gminy

L.p.	Adres budynku	Pow. użytkowa budynku	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Kochanowskiego 11	1251,76	38
2.	Borki Chechelskie 25	166, 26	3
3.	Szkolna 26	152,00	4
4.	Zielona 245	108,47	4
5.	Mała Górna 139	111,26	3
6.	Kolonia 3	108,19	2
	RAZEM:	1797,94	54

Tabela 3. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy

L.p.	Adres budynku	Pow. użytkowa budynku [m2]	Ilość lokali	Liczba lokali stanowiących własność Gminy	Liczba lokali pozostałych właścicieli
1.	A. Krajowej 8	1153,87	20	8	12
2.	A. Krajowej 9	1159,26	20	9	11
3.	Grunwaldzka 1	1670,56	30	6	24
4.	Grunwaldzka 2	1481,36	29	4	25
5.	Grunwaldzka 4	383,22	9	3	6
6.	K.K. Wielkiego 1	784,70	18	3	15
7.	Kościuszki 1	1603,32	35	6	29
8.	Kościuszki 2	1558,97	33	5	28
9.	Kościuszki 3	1873,30	44	1	43
10.	Kościuszki 4	1650,71	40	1	39
11.	Krakowska 6	948,96	24	2	22
12.	S. Udzieli 2	3553,40	60	1	59
	RAZEM:	17.821,63	362	49	313

Tabela 4. Mieszkania w szkołach, przedszkolach, na terenie Gminy

L.p.	Adres budynku - mieszkania	Pow. użytkowa mieszkania [m2]	Ilość lokali
4.	Szkoła w Brzezówce	42,00	1
6.	Zespół Szkół w Gnojnicy Woli	42,00	1
7.	Przedszkole w Lubzinie	55,59	1
	RAZEM:	139,59	3

2. Aktualnie Gmina dysponuje 13 lokalami socjalnymi (Borki Chechelskie 1 lokal, Ul. Szkolna 26 - 2 lokale z oddzielnym pomieszczeniem dla dwóch osób, Kochanowskiego 11 – 3 lokale, Ul. Zielona – 4 lokale, Mała Górna – 3 lokale).

§ 9. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. W chwili obecnej mieszkaniowy zasób Gminy liczy łącznie 106 lokali położonych w 18 nieruchomościach. W celu zagwarantowania sprawnego i ekonomicznego gospodarowania majątkiem zachodzi potrzeba określenia docelowej wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego oraz sposobu realizacji tego założenia.

2. Docelowy zasób mieszkaniowy gminy mają tworzyć 64 lokale mieszkalne, wyłączone z prywatyzacji, położone w następujących nieruchomościach:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kochanowskiego 11 w Ropczycach – 38 lokali (budynek z lokalami mieszkalnymi o obniżonym standardzie przewidziany do remontu i adaptacji, w taki sposób aby każde mieszkanie posiadało własną łazienkę)
- 2) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Borki Chechelskie 25 w Ropczycach – 3 lokale (budynek docelowo przewidziany jako budynek z lokalami socjalnymi,
- 3) budynek przy ul. Zielonej 245 w Ropczycach – 4 lokale socjalne, przewidziany do remontu
- 4) budynek przy ul. Szkolnej 26 w Ropczycach – 4 lokale,
- 5) budynek przy ul. Kolonia 3 w Ropczycach – 8 lokali, po adaptacji
- 6) mieszkania położone w szkołach, przedszkolach – 3 lokale.
- 7) lokale socjalne typu kontenerowego – 4 lokale do zakupu.
- 8) z uwagi na znaczny stopień zużycia budynku z lokalami socjalnymi w miejscowości Mała 139 docelowo przewiduje się przeniesienie zamieszkałych tam najemców do innych lokali mieszkalnych, w tym budowanych na tej samej posesji.

3. Przewiduje się prywatyzację mieszkań poprzez sprzedaż z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 75%, zgodnie z Uchwałą Nr VII/58/15 Rady Miejskiej w Ropczycach z dnia 30 marca 2015 roku.

4. Przyjęte rozwiązania mają służyć racjonalnej polityce mieszkaniowej, zabezpieczeniu docelowego zasobu mieszkaniowego dla rodzin najuboższych w kolejnych latach. Lokale są zwalniane w wyniku ruchu ludności bądź w przypadku zgonu najemcy.

5. Polityka mieszkaniowa Gminy powinna zmierzać do rozpraszania lokali socjalnych, stwarzając tym osobom szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwić im integrację społeczną. Doświadczenia bowiem wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i mające niski status społeczny.

6. W latach 2016– 2022 przewiduje się zwiększenie ilości lokali socjalnych. Planowana jest budowa budynku socjalnego (kontenera), którego jeden segment zawiera 4 lokale socjalne. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi od 19,37m² do 24,44 m². Całkowity koszt budowy jednego kontenera szacowany jest na kwotę 180 tys. zł. Jest to budynek energooszczędny, parterowy, wyposażony we wszystkie niezbędne instalacje. Ponadto planuje się adaptację części budynku przy ul. Kolonia 3 w Ropczycach na potrzeby mieszkaniowe, dla matek samotnie wychowujących dzieci. Wykonany jest projekt techniczny adaptacji budynku, w wyniku której planowane jest uzyskanie dodatkowo jest 6 lokali mieszkalnych. Wprowadzenie wymienionych wyżej działań wymaga znacznych nakładów finansowych. Konieczne zatem będzie poszukiwanie pozabudżetowych źródeł finansowania inwestycji. Mogą to być środki krajowe będące w gestii Banku Gospodarstwa Krajowego lub środki Unii Europejskiej tj. Regionalny Program Operacyjny Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020, oś priorytetowa VI Spójność przestrzenna i społeczna, działanie 6.2. Infrastruktura ochrony zdrowia i pomocy społecznej, poddziałanie 6.2.2. Infrastruktura pomocy społecznej. W ramach tych funduszy można będzie sfinansować i zrealizować inwestycje polegające na budowie, przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub remoncie zdegradowanych budynków w celu ich adaptacji na mieszkania m. in. chronione i socjalne.

7. W latach 2016-2022 przewiduje się wygospodarowanie 1 lokalu mieszkalnego o statusie mieszkania chronionego prowadzonego przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej z przeznaczeniem dla nie mniej niż 3 osób, z minimalną powierzchnią użytkową dla jednej osoby nie mniejszą niż 12 m².

Rozdział V

Analiza potrzeb oraz plan remontów zasobów komunalnych wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata

§ 10. Ocena stanu technicznego zasobów.

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Ropczyce jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Ogólnie zasoby mieszkaniowe Gminy można podzielić na dwie kategorie:

1) zasoby ulokowane w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

Lokale w tych budynkach podlegają systematycznej prywatyzacji. W większości są to lokale w średnim stanie technicznym, w większości po termomodernizacji. Główne potrzeby remontowe dotyczą instalacji wewnętrznych, w tym wymiany instalacji wodociągowo - kanalizacyjnych, instalacji gazowych oraz wewnętrznych instalacji elektrycznych. Decyzje o zakresie remontów oraz sposobie ich finansowania należą do kompetencji członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Obowiązek Gminy sprowadza się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów na podstawie prawomocnych uchwał poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Należy zauważyć, że w miarę postępującej prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego - udziały Gminy (a w konsekwencji zobowiązania finansowe) w nieruchomościach poszczególnych wspólnot maleją;

2) zasoby ulokowane w nieruchomościach będących wyłączną własnością Gminy Ropczyce.

Za wyjątkiem bloku mieszkalnego przy ul. Kochanowskiego 11 (tzw. blok rotacyjny) w którym znajduje się łącznie 38 lokali mieszkalnych, w tym 3 lokale socjalne, pozostałe nieruchomości są budynkami o niewielkiej liczbie samodzielnych lokali. Stan techniczny tych zasobów jest zdecydowanie gorszy, co wymaga inwestowania w te obiekty w zakresie bieżącego ich utrzymania i poprawy ich jakości. Stan techniczny mieszkań znajdujących się na terenie placówek oświatowych, wymaga drobnych remontów. Natomiast uznaje się za uzasadnione zaplanowanie rozbiórki budynku mieszkalnego położonego w Małej 139, z uwagi na znaczne zużycie i niezasadność dalszych nakładów.

§ 11. Analiza potrzeb i plan remontów zasobów komunalnych z podziałem na kolejne lata.

W odniesieniu do zasobu ulokowanego w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych plan remontów przedstawiony jest w układzie finansowym, z uwagi na to, że decyzje co do zakresu rzeczowego należą do kompetencji poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Poniższa tabela numer 5 i 6 przedstawiają planowane zobowiązania Gminy z tytułu wpłat na fundusze remontowe tych wspólnot w których Gmina posiada swoje udziały – z podziałem na kolejne lata.

Tabela 5. Plan remontów lokali komunalnych położonych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych na lata 2016 – 2022

Wspólnota mieszkaniowa	% Udział Gminy	p.u. lokali Gminy Łącznie	Stawka odpisu na FR	Zobowiązania Gminy w kolejnych latach z tytułu wpłat na fundusze remontowe						
				rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022
Grunwaldzka 1	15,38	257,01	0,6	1850	1850	1850	1850	1850	1850	1850
Grunwaldzka 2	11,66	172,78	0,4	829	829	829	829	829	829	829
K.K.Wielkiego 1	12,58	98,69	0,3	355	355	355	355	355	355	355
Kościuszki 1	18,36	294,42	0,50	1767	1767	1767	1767	1767	1767	1767
Kościuszki 2	13,27	206,91	1	2483	2483	2483	2483	2483	2483	2483
Kościuszki 3	1,35	25,31	0,5	152	152	152	152	152	152	152
Kościuszki 4	1,31	21,66	0,5	130	130	130	130	130	130	130
Krakowska 6	9,00	85,35	0,8	819	819	819	819	819	819	819
S. Udzieli 2	1,79	63,67	2,00	1528	1528	1528	1528	1528	1528	1528
A. Krajowej 8	35,89	414,15	0,50	2485	2485	2485	2485	2485	2485	2485
A. Krajowej 9	45,37	525,91	2,00	12622	12622	12622	12622	12622	12622	12622
RAZEM:		2165,86		25020	25020	25020	25020	25020	25020	25020

Uwaga: powyższa tabela nie uwzględnia wpływu prywatyzacji w kolejnych latach oraz możliwych zmian stawki odpisu na fundusz remontowy w poszczególnych wspólnotach

Tabela 6. Plan remontów i modernizacji lokali komunalnych w nieruchomościach stanowiących wyłączną własność Gminy na lata 2016- 2022

Nieruchomość	Opis planowanych prac	Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach						
		rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022
Kochanowskiego 11	Remont sanitariatów		30000	30000	30000			
	Malowanie korytarzy i klatki			5000	12000		3000	
	Remont elewacji budynku						20000	20 000
ul. Zielona 245	Remont pomieszczeń	10 000			5 000			
	wymiana dachu				20000			
	Docieplenie budynku						20000	
Pozostałe komunalne zasoby	Wymiana stolarki	5000	5000	5000	3000	2000	2000	

mieszkaniowe								
Ul. Kolonia 3	Adaptacja na lokale mieszkalne		500 000	500 000				
	RAZEM	15 000	535 000	540 000	70 000	2000	45000	20 000

Plan remontów ograniczono do lokali położonych w nieruchomościach stanowiących wyłączną własność Gminy. Plan remontów sporządzono w oparciu o informacje uzyskane od zarządcy ww. nieruchomości tj. Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. i wynikają z oceny potrzeb remontowych określonych na podstawie przeprowadzonych przeglądów technicznych.

Rozdział VI

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 12. Sprzedaż lokali prowadzona jest w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Miejskiej w Ropczycach Nr VII/58/15 z dnia 30 marca 2015 roku w sprawie udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Najwięcej lokali mieszkalnych zostało sprzedanych na rzecz najemców do roku 1998 (włącznie) zaś w latach następnych zauważa się wyraźny spadek sprzedaży mieszkań, co obrazuje tabela numer 7.

Stosownie do treści ww. uchwały bonifikata nie może być zastosowana do sprzedaży lokali zamieszkiwanych przez pojedyncze osoby. Takie lokale mogą być sprzedane za 100% ceny rynkowej. W praktyce tego typu sprzedaż nie występuje z uwagi na cenę sprzedaży. Z uwagi na to tego rodzaju lokale mogą stanowić dodatkowe zabezpieczenie zasobu mieszkaniowego.

Tabela 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Wartość sprzedaży [zł]	Uwagi
2015	5	123 387,50	
2014	0	0	
2013	1	26 620,00	W przetargu
2012	6	142 200,00	
2011	0	0	
2010	0	0	
2009	8	102 872,42	
RAZEM:	20	395 079,92	

Na podstawie prognozy docelowej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy oraz planu prywatyzacji zakłada się następującą sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2022 zobrazowaną w tabeli nr 8.

Tabela 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 - 2022

Lata	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Razem
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	5	1	1	1	1	1	1	11

Rozdział VII

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 13. Zasady ustalania stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Niżej określone zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek *czynszu* i ich zmian w ciągu kolejnych lat, do poziomu, który pozwoli zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej. Ustalone stawki czynszu za lokale mieszkalne powinny przede wszystkim odzwierciedlać ich wartość użytkową.

2. Czynsz najmu obowiązujący w lokalach zasobu mieszkaniowego Gminy Ropczyce ustalany jest metodą stawki bazowej średniej. Metoda polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie różnicowaniu tej stawki procentowo dla poszczególnych lokali korektą w górę i w dół w oparciu o przejęte kryteria.

3. Stawka bazowa średnia czynszu odnosi się do lokali mieszkalnych o przeciętnej wartości użytkowej.

Dla zasobu mieszkaniowego Gminy Ropczyce oznacza to lokal mieszkalny w budynku wzniesionym w latach 1960 – 1980, wyposażony w:

- 1) instalację elektryczną z indywidualnym pomiarem zużycia energii elektrycznej oraz instalację - wodociągowo - kanalizacyjną,
- 2) sprawne stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródło ciepła takie jak piece i trzony kuchenne kaflowe,
- 3) własną łazienkę z wanną lub kabiną natryskową i ubikacją
- 4) własną kuchnię lub wnękę kuchenną ze zlewozmywakiem i kuchenką 2 lub czteropalnikową na paliwo gazowe, lub kuchenkę elektryczną, lub trzon kuchenny węglowy,
- 5) co najmniej w wentylację grawitacyjną kuchni i łazienki
- 6) okna szklone co najmniej szybą podwójną z możliwością otwarcia co najmniej jednej kwatery

4. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Ropczyc w drodze zarządzenia.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Do stawki czynszu lokalu socjalnego nie stosuje się korekty czynnikami podwyższającymi i obniżającymi stawkę czynszu.

6. Pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w Rozdziale 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, ze zm.), może być, w sytuacjach uzasadnionych, oddane w najem na zasadach bezpłatnego korzystania z lokalu lub przyjmując stawkę za lokal socjalny.

§ 14. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

1. Do stawki bazowej średniej *czynszu* stosuje się czynniki podwyższające lub obniżające procentowo wartość użytkową lokalu, pogrupowane w czterech kategoriach uwzględniających:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub zmniejszające do stawki bazowej średniej czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy:

1) Położenie budynku (lokalizacja, rodzaj zabudowy)

Kategoria	Adresy nieruchomości	Ocena
I kategoria	Teren miasta Ropczyce	+ 10 %
II Kategoria	Teren gminy Ropczyce.	+ 5 %

2) Położenie lokalu w budynku

Położenie lokalu w budynku	Ocena
Lokal w suterenie lub poddaszu	- 10 %
Lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	- 5 %
Lokal powyżej IV kondygnacji w budynku bez windy	- 5 %
Lokal położony na I i II piętrze	+ 5 %
Lokal z balkonem lub loggią	+ 5 %

3) . Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

Wyposażenie budynku i lokalu	Ocena
Lokal z ubikacją poza budynkiem	- 5 %
Lokal pozbawiony gazu przewodowego	- 5 %
Lokal z łazienką do wspólnego użytku	- 20 %
Instalacja centralnej ciepłej wody w lokalu	+ 5 %
Instalacja centralnego ogrzewania w lokalu	+ 5 %

4) . Ogólny stan techniczny budynku

Ogólny stan techniczny budynku	Ocena
Lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub do rozbiórki	- 5 %
Lokal w budynku wzniesionym po 1980 roku	+ 5 %
Lokal w budynku po termomodernizacji	+ 5 %

§ 15. Planowane podwyżki czynszów w dłuższym horyzoncie czasowym.

Czynsz najmu ustalony Zarządzeniem Burmistrza w 2012 roku stanowi podstawę do dalszej waloryzacji. W celu zapewnienia racjonalnej i planowej gospodarki Gminnym zasobem mieszkaniowym ustala się plan podwyżek czynszów na lata 2016-2022.

Z uwagi na brak waloryzacji czynszu za lata 2012, 2013, 2014, 2015 planuje się w br roku oraz następnym waloryzację czynszu w wysokości po 12 % rocznie, a w kolejnych latach nie mniej niż 5%. Przedmiotowa waloryzacja,(w swoim założeniu) umożliwi pokrycie faktycznych kosztów gospodarowania zasobem.

W kolejnych latach ustala się waloryzację corocznie w wysokości: wskaźnik cen towarów i usług (pot. Inflacja) za rok ubiegły + 2%, nie mniej jednak niż 5% w stosunku do obowiązującej stawki i nie więcej jednak niż 12 % w stosunku do stawki obowiązującej.

§ 16. Zasady obniżenia stawki czynszu.

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

2. Ustala się następujące wysokości obniżek z tytułu niskiego dochodu na jedną osobę w gospodarstwie domowym:

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki
do 99,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	10,00%
do 99,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	20,00%
od 100% do 149,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	5,00%
od 100% do 149,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	10,00%

3. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżek nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

§ 17. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu.

Mając na uwadze różne sytuacje życiowe lokatorów dopuszcza się zawarcie umowy z lokatorem i osobami solidarnie z nim odpowiadającymi za zapłatę czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu, w sprawie spłaty zaległych i bieżących należności.

Burmistrz Ropczyc może zawrzeć umowę określającą warunki spłaty zaległych i bieżących należności za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez rozłożenie na raty oraz umorzenie należności z tytułu odsetek. Powyższe uprawnienie może zostać przeniesione na Zarządcę danej nieruchomości. Burmistrz Ropczyc może upoważnić Zarządcę do podejmowania decyzji o umorzeniach zaległości czynszowych w szczególnych przypadkach z określeniem górnej granicy umorzenia.

Rozdział VIII

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

§ 18. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy winno być prowadzone w sposób zapewniający:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
- 2) poprawę standardu zasobu;
- 3) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- 4) ograniczenie wzrostu kosztów eksploatacyjnych;
- 5) realizację obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.

§ 19. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w większości w budynkach wielomieszkaniowych, gdzie wspólnoty mieszkaniowe określają sposób i zasady zarządu.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ropczyc zarządzane są przez utworzoną w tym celu, na mocy uchwały Nr XLIII/448/97 Rady Miejskiej w Ropczycach z dnia 22 grudnia 1997r. spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Ropczycach, której jedynym wspólnikiem jest Gmina.

3. Lokale w budynkach oświatowych zarządzane są przez Miejsko- Gminny Zespół Oświaty w Ropczycach, w oparciu o pełnomocnictwo udzielone Dyrektorowi Miejsko-Gminnego Zespołu Oświaty w Ropczycach.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

§ 20. Kaucję mieszkaniową pobiera się w dniu zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, w wysokości 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg. stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych.

O zwolnieniu z obowiązku wpłaty kaucji mieszkaniowej z uwagi na trudną sytuację najemcy decyduje Burmistrz Ropczyc.

Rozdział IX

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 21. 1. Główne źródła finansowania i utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy to:

- 1) wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne zaliczone do gminnego zasobu mieszkaniowego
- 2) wpływy z czynszów najmu za lokale użytkowe stanowiące własność gminy
- 3) środki uzyskane z reklam i szyldów
- 4) środki przewidziane w budżecie Gminy na remonty kapitalne, bieżące utrzymanie zasobu,

5) środki pochodzące ze sprzedaży mieszkań

6) środki pochodzące z dotacji m. in. z Banku Gospodarstwa Krajowego i Regionalnego Programu Operacyjnego.

2. Prognozę wpływów z poszczególnych źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2016-2022 określa tabela nr 9.

Tabela 9. Prognoza wpływów z poszczególnych źródeł finansowania na lata 2016 – 2022.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Prognoza wpływów w poszczególnych latach						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Teoretyczne wpływy z czynszów z gminnego zasobu mieszkalnego przy dotychczasowej stawce bazowej na poziomie 2,22 zł/m ²	114042	127727	143054	150206	157717	165603	173883
Wpływy z czynszów z w zasobu przy założeniu, że stawka bazowa czynszu zostanie podniesiona do poziomu 2,49 zł/m ²	127 727	143054	150206	157717	165603	173883	182577
Wpływy z czynszów z lokali użytkowych	0	0	0	0	0	0	0
Środki z reklam i szyldów	0	0	0	0	0	0	0
Dotacje Gminy na remonty bieżące, kapitalne i modernizacje	0	0	0	0	0	0	0
Środki pochodzące ze sprzedaży mieszkań	190000	25000	25000	25000	25000	25000	25000
Dotacje Gminy na bieżące utrzymanie zasobu	0	0	0	0	0	0	0
RAZEM (dla stawki bazowej 2,22 zł/m ²)	304042	152727	168054	175206	182717	190603	198883
RAZEM (dla stawki bazowej 2,49 zł/m ²)	317727	168054	175206	182717	190603	198883	207577

3. Prognozę wpływów na lata 2016 – 2022 opracowano przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) Ustalenie stawki bazowej czynszu w IV kwartale 2016 roku na poziomie od 2,49 zł / 1m²,
- 2) Podwyżce czynszu w roku 2017 r. maksymalnie o 12%, tak aby zrekompensować brak waloryzacji czynszu za lata 2012, 2013, 2014, 2015,
- 3) Od 2018 r. corocznej podwyżce czynszu średnio o 5% ,
- 3) Prognoza wpływów podobnie jak plan wydatków nie uwzględnia wpływu prywatyzacji w kolejnych latach na spadek przychodów z czynszu związany z ubytkiem lokali pełnowartościowych obciążonych wyższym czynszem
- 4) Prognoza wpływów nie uwzględnia zmniejszenia z tytułu nieściągalnych czynszów.

Rozdział X

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontowe oraz koszty modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy

§ 22. 1. Plan wydatków w kolejnych latach opracowany został przy następujących założeniach:

- 1) koszty obsługi zaliczek (wpłacanych w imieniu gminy) na pokrycie kosztów eksploatacji w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały określono na podstawie rzeczywistych stawek z 2016 r. z przeszacowaniem w kolejnych latach o wskaźnik inflacji.

- 2) Koszty bieżącej eksploatacji określono na podstawie rzeczywistych danych z 2015 roku z przeszacowaniem w kolejnych latach wskaźnikiem inflacji
- 3) Planowane wynagrodzenie firmy zarządzającej gminnym zasobem mieszkaniowym w 2016 roku określono na poziomie 1,10 zł /1 m² (w tym 5% zysku) z uwzględnieniem corocznych podwyżek.
- 4) Planowane koszty utrzymania czystości, konserwacji i napraw określono na podstawie danych z lat ubiegłych z uwzględnieniem wpływu inflacji w kolejnych latach
- 5) Planowane wydatki na remonty przyjęto wg danych z tabeli nr 7
- 6) Przy przeszacowaniu wydatków w kolejnych latach przyjęto następujące prognozy dot. rocznej waloryzacji i tj. 12 % w 2016 rok ,12 % w 2017 roku oraz po 5% w latach 2018, 2019,2020,2021,2022.

2. Plan wydatków w kolejnych latach przedstawiony jest w tabeli nr 10

Tabela 10. Plan przychodów i wydatków na lata 2016-2022	Dane za 2015	Plan na lata:						
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A. Planowane przychody								
Wpływy z czynszów przy dotychczasowej stawce 2,22	123622	112468	112468	112468	112468	112468	112468	112468
<i>prognoza podwyżki stawki czynszu</i>		12,00%	12,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Wpływy z czynszów przy stawce bazowej 2,22 (od 1.06.2012) i corocznej podwyżce	X	115631	132158	144563	148071	158977	163003	175189
B. Planowane wydatki	157960	148291	143765	148448	146088	152314	158849	165988
I. Obsługa zaliczek w nieruchomości. Wspólnot mieszkaniowych	45850	45938	45938	46795	46795	46945	46945	46945
II. Koszty eksploatacji w pozostałym zasobie	37462	34871	30 345	33971	31 311	31 937	31937	35071
2.1. Koszty przeglądów technicznych	2654	4154	4393	2702	2721	2740	2747	2774
2.1.1. Przegląd instalacji elektrycznej	0	0	1710	0	0	0	0	0
2.1.2. Przegląd instalacji gazowej	907	907	907	907	907	907	907	912
2.1.3. Przegląd kominiarski	907	907	936	955	974	993	1000	1002
2.1.4. Przegląd budowlany coroczny	840	840	840	840	840	840	840	860
2.1.5. Przegląd budowlany pięcioletni	0	1500	0	0	0	0	0	0
2.2. Koszty ubezpieczeń i opłat publicznoprawnych	2543	3424	3472	3506	3539	3574	4095	3952
2.2.1. Koszty ubezpieczenia nieruchomości	2015	2070	2078	2084	2089	2095	2095	2105
2.2.2. Koszty obsługi prawnej	528	1 354	1 394	1 422	1 450	1 479	2000	1847
2.3. Koszty utrzymania czystości, konserwacji i napraw	24914	26711	27034	27151	26864	27460	27654	27595
2.3.2. koszty konserwacji instalacji wod-kan	606	1 086	1 118	1 141	1 164	1 187	1296	1305
2.3.3. koszty zużycia materiałów	2080	3 291	3 389	3 457	3 526	3 597	3674	3578
2.3.4. koszt energii elektrycznej (Kochanowskiego 11)	4606	4800	4900	4900	5000	5000	5000	4985
2.3.5. koszty deratyzacji i dezynsekcji	323	83	86	88	89	91	98	102
2.3.6. Praca konserwatorów - usuwanie awarii, remonty	7786	7851	7941	7965	7485	7985	7986	8025
2.3.7. Koszenie gminnych terenów zielonych	9513	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600
2.4. Usługi obce	668	582	600	612	624	637	640	750
2.5. Koszty jednorazowe w 2015 roku	6077	0	0	0	0	0	0	0
2.05.2 Wyksięgowanie należności nieściągalnych	4869	0	0	0	0	0	0	0
2.05.2 rozdzielenie instal,elektr. Zielona 245	1208	0	0	0	0	0	0	0
III. Koszt modernizacji zasobu finansowanych z czynszu	0	0	0	0	0	5450	11985	15745
IV.Różnica na mediach (strata na wodzie)	18123	8500	8500	8700	9000	9000	9000	9245

V. Wynagrodzenie zarządcy	56525	58982	58982	58982	58982	58982	58982	58982
C. Nadwyżka/Niedobór środków								
I. Nadwyżka / niedobór przy dotychczasowej stawce 2,22	-34338	-35823	-31297	-35980	-33620	-39846	-50535	-53520
II. Nadwyżka / niedobór przy stawce 2,22zł progresją podwyżek	X	-32660	-11607	-3885	1983	6663	4154	9201

Rozdział IX
Przepisy końcowe.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ropczyc.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady

Józef Misiura