

UCHWAŁA NR XLV/467/22
RADY MIEJSKIEJ W ROPCZYCACH

z dnia 21 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy w latach 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172), Rada Miejska w Ropczycach uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce na lata 2022 – 2026 który określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce oraz określa strategię działania polityki mieszkaniowej która ma dążyć do realizacji zadania własnego polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022r.poz.172 z późn.zm.)

§ 2. 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 2022 r. poz. 172 ze zm.);

- 3) programie – należy przez to rozumieć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce na lata 2022 – 2026;
- 4) polityce mieszkaniowej – należy przez to rozumieć politykę mieszkaniową Gminy Ropczyce na lata 2022 – 2026;
- 5) prywatyzacji – należy przez to rozumieć sprzedaż lokalu w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.);
- 6) zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot z którym gmina zawarła umowę o zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce;
- 7) TBS - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Ropczycach.

ROZDZIAŁ II.

Zadania Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

§ 3. 1. Wstęp.

Określenie 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.

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

Bardzo 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 zamożniejszej części ludności Gminy, do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach.

Polityka mieszkaniowa skierowana jest również do podmiotów działających na rynku mieszkaniowym, w szczególności do inwestorów działających w obszarze budownictwa mieszkaniowego (deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, społecznych inicjatyw mieszkaniowych w tym towarzystw budownictwa społecznego), a także do wykonawców

inwestycji mieszkaniowej i zarządców nieruchomości. Rozwiązywanie problemów mieszkalnictwa to proces długotrwały, wymagający współdziałania wszystkich zainteresowanych.

W celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gmina Ropczyce będzie realizować określone w polityce działania w zakresie wspierania budownictwa mieszkaniowego oraz systematycznej poprawy stanu technicznego i standardu zabudowy mieszkaniowej (remonty, ulepszenia, modernizacje).

2. Zadania gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

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

Do wykonania tego zadania Gmina 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) rewitalizacja obszarów zabudowy mieszkaniowej,
- 5) utrzymanie własnego zasobu mieszkaniowego, efektywna gospodarka zasobami, polepszenie stanu istniejącego zasobu i jego zwiększanie.

3. Realizacja zasad i kierunków polityki mieszkaniowej, ma na celu przyczynienie się do poprawy jakości życia w Gminie, poprzez:

- 1) zmniejszenie deficytu w zakresie mieszkań komunalnych i przeznaczonych na najem socjalny,

2) przygotowanie terenów, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe:

- a) jednorodzinne,
- b) wielorodzinne,
- c) komunalne;

3) rozwój urbanistyczny Gminy – w formie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego realizowanego przez TBS i deweloperów.

4. Główne kierunki rozwoju budownictwa w celu zaspakajania potrzeb mieszkańców to:

1) rozwój osiedli budownictwa wielorodzinnego. Osiedle budownictwa wielorodzinnego przy ul. Mehoffera w Ropczycach – budownictwo czynszowe.

Na podstawie opracowanego projektu budowlanego przy ul. Mehoffera 17 ma powstać kolejny budynek wielorodzinny z 36 mieszkaniami, VI-kondygnacji nadziemnych, podpiwniczony z komórkami lokatorskimi.

Ponadto w budowie jest VIII piętrowy budynek budowany przez prywatnego dewelopera. Planowane jest zarówno udostępnienie mieszkań na wynajem jak i na własność.

Gmina realizuje politykę mieszkaniową głównie poprzez TBS, której jest jedynym wspólnikiem. Zgodnie z tym zadaniem TBS na przestrzeni lat zrealizował budowę 8 budynków mieszkalnych. Ostatni budynek mieszkalny wielorodzinny został oddany do użytkowania w sierpniu 2021 r. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, budowa kolejnego budynku wielorodzinnego na osiedlu Mehoffera będzie kontynuowana. W tym celu Gmina podjęła decyzję o przystąpieniu do programu wsparcia budowy mieszkań na wynajem. Program 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 warunkach finansowych.

Aby zrealizować to zamierzenie we wrześniu 2021 r. TBS złożył wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (XI edycja – jesień 2021) w celu wybudowania kolejnych 35 mieszkań na wynajem.

Ponadto zlecony został i wykonany przez Gminę Ropczyce chodnik przy ul. ks. Skorodeckiego, który skomunikował osiedle Mehoffera z ul. Wyszyńskiego w okolicy ZOZ-u. Został również wykonany przez TBS plac zabaw przy budynku Mehoffera 7.

Gmina Ropczyce zaprojektowała ścieżkę rowerową wraz z oświetleniem, który łączy osiedle Mehoffera z ul. Wyszyńskiego na wysokości ZOZ-u;

2) rozwój osiedli budownictwa wielorodzinnego w Ropczycach przy ul. Mehoffera – mieszkania własnościowe. Gmina Ropczyce realizuje politykę mieszkaniową poprzez inicjowanie budowy mieszkań na własność przez inwestorów zewnętrznych. W tym celu sprzedano 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.

Pierwszy budynek wielorodzinny o 33 mieszkaniach przy ul. Mehoffera 3 planowany jest do zasiedlenia na przełomie roku 2021/2022. Kolejny budynek wielorodzinny przy ul. Mehoffera 1 jest obecnie w budowie;

3) rozwój osiedli budownictwa jednorodzinnego:

a) 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 Gminy we współpracy z właścicielami – osobami fizycznymi przygotowano pod inwestycję 162 działki budowlane. W ramach etapu I zostanie wykonana sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej w celu zasilenia w wodę i by odebrać ścieki od budynków mieszkalnych które są już w budowie;

b) przy ul. Pałacowej i Południowej w Ropczycach. Gmina wspiera również inwestorów indywidualnych w obrębie ul. Pałacowej i Południowej w Ropczycach. Gmina w rejonie ul. Pałacowej wykonała już niezbędną kompletną dokumentację projektową i etapowo wykonano niezbędne uzbrojenie terenu tj. sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowej. W tym obszarze zostało przygotowanych 98 działek budowlanych pod zabudowę jednorodzinna.

W rejonie ul. Południowej inwestor prywatny zarówno projektuje jak i realizuje inwestycje tj. domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej;

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

d) rejon drogi „Na kopiec” – ul. Sobieskiego i ul. Mickiewicza. Teren uzbrojony w obszarze istniejącej zabudowy. Pozostały teren wymaga zaprojektowania i wykonania uzbrojenia poprzez rozbudowę sieci. Gmina w celu poprawy bezpieczeństwa i dla lepszego skomunikowania tego rejonu z ul. Ogrodniczą zaprojektowała rozbudowę drogi od ul. Ogrodniczej do drogi „na Kopiec” w sąsiedztwie nieruchomości oznaczonej numerem porządkowym nieruchomości 1221/1;

4) rozwój budownictwa przeznaczonego na najmu socjalny lokali, w rozproszonej lokalizacji na terenie Gminy przy ul. Borki Chechelskie i ul. Kolonia.

ROZDZIAŁ III.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy i w budynkach będących współwłasnością Gminy w których utworzone są wspólnoty mieszkaniowe.

2. Aktualną strukturę własności zasobów mieszkaniowych na terenie Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1. Struktura własności zasobów mieszkaniowych na terenie Gminy Ropczyce.

Lp.	Zasób mieszkaniowy	Budynki	Mieszkania
1.	Zasób mieszkaniowy Gminy (w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy)	5	51
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	23	562
	w tym: własność osób fizycznych		545
	własność Gminy		30
	własność TBS-u		17
3.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	4	96
4.	Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Żeromskiego 12	25	904
5.	Spółdzielnia Mieszkaniowa CUKROWNIK	18	320
6.	Mieszkania w budynkach szkół, przedszkoli	1	1
	Razem:	76	2526

3. Spółdzielnie mieszkaniowe obecnie nie realizują zadań z zakresu 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 prowadziła prace związane z prawidłowym utrzymaniem zasobów oraz prace termomodernizacyjne w zakresie docieplenia ścian zewnętrznych budynków, celem obniżenia kosztów eksploatacji zasobów.

4. TBS w ostatnich latach zrealizowało budowę 8 budynków mieszkalnych. W 2022 r. planowane jest rozpoczęcie kolejnego budynku mieszkalnego 36 mieszkaniach. Również SGL Deweloper 1 s.c. kontynuuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 33 lokalach mieszkalnych, planowanego do oddania w drugim półroczu 2022 r.

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 niskich dochodach.

5. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą 30 lokali położonych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz 51 lokale w budynkach będących wyłączną własnością Gminy oraz 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Gnojnicy Woli. Strukturę zasobów mieszkaniowych Gminy obrazują Tabele nr 2, 3 i 4.

Tabela 2. Budynki komunalne stanowiące wyłączną własność Gminy.

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa budynku m ²	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Kochanowskiego 11	1 251,76	38
2.	Borki Chechelskie 25	166,26	3
3.	Szkolna 26	148,48	5
4.	Zielona 245	102,64	3
5.	Kolonia 3	108,19	2
	RAZEM:	1 777,33	51

Tabela 3. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Lp.	Adres budynku	Pow. Użytkowa budynku (m2)	Ilość lokali	Liczba lokali stanowiących własność gminy	Liczba lokali pozostałych właścicieli
1.	A. Krajowej 8	1153,87	20	7	13
2.	A. Krajowej 9	1159,26	20	5	15
3.	Grunwaldzka 1	1670,56	30	2	28
4.	Grunwaldzka 2	1481,36	29	2	27
5.	Grunwaldzka 4	383,22	9	3	6
7.	Kościuszki 1	1603,32	35	5	30
8.	Kościuszki 2	1558,97	33	4	29
9.	Kościuszki 3	1873,30	44	1	43
11.	Krakowska 6	948,96	24	1	23
	RAZEM	11 832,82	225	30	214

Tabela 4. Mieszkania w budynkach szkół i przedszkoli na terenie Gminy.

Lp.	Adres budynku - mieszkania	Pow. użytkowa mieszkania (m2)	Ilość lokali
1.	Szkoła Podstawowa w Gnojnicy Woli	55,59	1
	RAZEM:	55,59	1

6. Obecnie Gmina dysponuje 17 lokalami przeznaczonymi na najem socjalny lokali:

- 1) przy ul. Borki Chechelskie - 1 lokal.,
- 2) przy ul. Szkolnej 26 – 1 lokal.,
- 3) przy ul. Kochanowskiego 11 – 12 lokali,
- 4) przy ul. Zielonej - 3 lokale.

7. W chwili obecnej mieszkaniowy zasób Gminy liczy łącznie 82 lokali położonych w różnych nieruchomościach. W celu zagwarantowania sprawnego i ekonomicznego gospodarowania zasobem zachodzi potrzeba określenia docelowej wielkości Gminnego zasobu mieszkaniowego oraz sposobu realizacji tego założenia.

8. Docelowy zasób mieszkaniowy Gminy mają tworzyć 58 - lokale mieszkalne wyłączone z prywatyzacji, położone w następujących nieruchomościach:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kochanowskiego 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 przeznaczonymi na najem socjalny),
- 3) budynek przy ul. Zielonej 245 w Ropczycach – (budynek w którym docelowo 4 lokale przeznaczone zostaną na najem socjalny, przewidziane do remontu),
- 4) budynek przy ul. Kolonia 3 w Ropczycach – 8 lokali, po adaptacji,
- 5) budynek przy ul. Szkolnej 26 w Ropczycach – 4 lokale,
- 6) mieszkanie położone w Szkole Podstawowej w Gnojnicy Woli - 1 lokal.

9. 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.

10. Polityka mieszkaniowa Gminy powinna zmierzać do utrzymania lokali przeznaczonych na najem socjalny w dobrym stanie technicznym.

W latach 2022-2026 przewiduje się zwiększenie ilości lokali przeznaczonych na najem socjalny poprzez adaptację części budynku ul. Kolonia 3 w Ropczycach na potrzeby mieszkaniowe w wyniku której planowane jest uzyskanie dodatkowo 6 lokali mieszkalnych. Wprowadzenie wymienionych działań wymaga znacznych nakładów finansowych. Konieczne będzie poszukiwanie pozabudżetowych źródeł finansowania inwestycji. Mogą to być środki krajowe będące w gestii Banku Gospodarstwa Krajowego.

§ 5. 1. Ocena stanu technicznego zasobów.

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy 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 – udział Gminy (a w konsekwencji zobowiązania finansowe) w nieruchomościach poszczególnych wspólnot maleją.

W 2021 roku Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kościuszki 1 i 4 wykonały remont – wymianę poziomów wewnętrznej instalacji zimnej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

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

Za wyjątkiem budynku wielorodzinnego mieszkalnego przy ul. Kochanowskiego 11 (tzw. bloku rotacyjnego), w którym znajduje się 38 lokali mieszkalnych, w tym 12 przeznaczonych na najem socjalny lokalu, 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.

ROZDZIAŁ IV.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 6. 1. Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest cel utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. W latach 2022-20226 priorytetem jest wykonanie w nieruchomościach stanowiących wyłączną własność Gminy:

- 1) remontów pomieszczeń WC w budynku Kochanowskiego 11,
- 2) malowania korytarzy i wymiany wew. instalacji elektrycznej,
- 3) remontu kominów,
- 4) wymiany pokrycia dachowego,
- 5) wymiany stolarki okiennej,
- 6) remontu wewnętrznej inst. wod.-kan.

§ 7. Plan remontów i modernizacji lokali w zasobach mieszkaniowych stanowiących wyłączną własność Gminy na lata 2022-2026 przedstawia tabela nr 6.

Tabela 6. Plan remontów i modernizacji w zasobach mieszkaniowych stanowiących wyłączną własność Gminy w latach 2022-2026.

Nieruchomość	Opis planowanych prac	Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
Kochanowskiego 11	Remont pomieszczeń WC (parter, I piętro i II piętro)		45 000	45 000	45 000	
	Malowanie korytarzy i wymiana wew. instalacji elektrycznej.		15 000	15 000	15 000	15 000
	Remont wewnętrznej inst. wod.-kan.	40 000				
Zielona 245	Remont kominów		4 000			
	Wymiana pokrycia dachowego.			30 000		
	Wykonanie elewacji budynku.				30 000	
Pozostałe komunalne zasoby mieszkaniowe	Wymiana stolarki oraz zalecenia pokontrolne.		3 000	3 000	3 000	
Ul. Kolonia 3	Adaptacja na lokale mieszkalne przy wsparciu BGK-u.				150 000	150 000
	RAZEM	40 000	67 000	93 000	243 000	165 000

§ 8. Realizacja planu remontów i modernizacji jest uzależniona od możliwości finansowych Gminy.

§ 9. W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych, Gmina ponosi wydatki na remonty i modernizację części wspólnych nieruchomości opłacając fundusz remontowy w wysokości uchwalonej ogół właścicieli, proporcjonalnie do udziału we współwłasności. Prowadzenie prac remontowych będzie możliwe o ile podjęte zostaną uchwały właścicieli o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

ROZDZIAŁ V.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 10. 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.

W poprzednich latach duża liczba lokali mieszkalnych została sprzedana na rzecz najemców lokali, natomiast w kolejnych latach zauważa się wyraźny spadek sprzedaży mieszkań.

Stosownie do treści ww. uchwały bonifikata nie może być stosowana 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 to, tego rodzaju lokale mogą stanowić dodatkowe zabezpieczenie zasobu mieszkaniowego.

Na podstawie prognozy docelowej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy oraz planu prywatyzacji zakłada się przedstawioną w Tabeli nr 7 Planowaną sprzedaż lokali na lata 2022 – 2026.

Tabela 7. Planowana sprzedaż lokali na lata 2022 – 2026.

Lata	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
Ilość lokali mieszkalnych do sprzedaży	1	1	1	1	1	5

ROZDZIAŁ VI.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 11. 1. 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.

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

§ 13. Dla zasobu mieszkaniowego Gminy Ropczyce oznacza to lokal mieszkalny w budynku, wyposażonym 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.

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

§ 15. 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 2022 r. poz.172), może być, w sytuacjach uzasadnionych, oddane w najem na zasadach bezpłatnego korzystania z lokalu lub przyjmując stawkę za najem socjalny lokalu.

§ 16. 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	Położenie na terenie miejscowości Ropczyce	+10%
II kategoria	Położenie na terenie Gminy poza miejscowością 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%

§ 17. Planowane podwyżki czynszów w dłuższym okresie czasowym.

Czynsz najmu ustalony Zarządzeniem Burmistrza w 2021 roku stanowi podstawę do dalszej waloryzacji. W celu zapewnienia racjonalnej i planowej gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym ustala się plan podwyżek i czynszów na lata 2022 – 2026.

W 2022 roku planuje się waloryzację czynszu w wysokości 12%, a w kolejnych latach nie mniej niż 5%. Przedmiotowa waloryzacja (w swoim założeniu) umożliwi pokrycie faktycznych kosztów gospodarowania zasobem.

W latach 2023 – 2026 przewiduje się waloryzację corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim powiększony o nie mniej jednak niż 5% w stosunku do obowiązującej stawki i nie więcej jednak niż 12 % w stosunku do stawki obowiązującej.

§ 18. Mając na uwadze różne sytuacje życiowe lokatorów dopuszcza się zawarcie ugody 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 ugodę 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 VII.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

§ 19. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ropczyce zarządzane są przez podmiot z którym Gmina zawiera umowę w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce

2. 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) zawieranie umów najmu lokali z osobami wskazanymi przez Burmistrza Ropczyc,
- 6) realizację obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.

3. Zarządca zobowiązany jest do wykonywania zadań z należytą starannością, czuwania nad realizacją umów zawartych z osobami trzecimi, a także do ochrony interesów Gminy w toku powierzonych zadań i czynności.

§ 20. 1 Przyjęty sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, a nadzór właścicielski nad zarządcą gwarantuje właściwą współpracą przy realizacji Programu.

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

3. Lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Gnojnicy Woli oświatowym zarządzany jest przez Zespół Obsługi Jednostek Oświatowych w Ropczycach.

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

ROZDZIAŁ VIII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 21. 1. Głównym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych Gminy są środki wewnętrzne tj.:

- 1) wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne zaliczone do Gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) wpływy z czynszów najmu za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy
- 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.

2. Prognozę wpływów z poszczególnych źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2022-2026 określa tabela nr 9.

Tabela 9. Prognoza wpływów z poszczególnych źródeł finansowania na lata 2022 – 2026.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Prognoza wpływów w poszczególnych latach				
	2022	2023	2024	2025	2026
Teoretyczne wpływy z czynszów z gminnego zasobu mieszkalnego przy dotychczasowej stawce bazowej na poziomie 3,29 zł/m ²	146 778,11	164 391,48	184 118,46	206 212,67	230 958,19
Wpływy z czynszów z zasobu przy założeniu, że stawka bazowa czynszu zostanie podniesiona do	164 391,48	184 118,46	206 212,67	230 958,19	258 673,17

poziomu 3,68 zł/m ²						
Dotacje Gminy na remonty bieżące i modernizacje	40 000,00					60 000,00
Środki pochodzące ze sprzedaży mieszkań	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00

§ 22. Gmina wspiera inwestycje mieszkaniowe TBS i na ten cel przeznaczane są środki uzyskane przez gminę z Funduszu Dopłat w ramach Rządowego Programu „Mieszkanie na start” z Banku Gospodarstwa Krajowego .

§ 23. Do planowanych zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego należy kontynuacja budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Mehoffera 17 w Ropczycach.

ROZDZIAŁ IX.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 24. 1. Wysokość kosztów w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia Tabela nr 10.

Tabela nr 10. Plan przychodów i wydatków na lata 2022-2026

Plan przychodów i wydatków na lata 2022-2026	Dane za 2020 r.	Plan na lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
A. Planowane przychody						
Wpływy z czynszów przy dotychczasowej stawce 3,29 zł	120928,68	131051,88	131051,88	131051,88	131051,88	131051,88
<i>Prognoza podwyżki stawki czynszu</i>		12%	12%	5%	5%	5%
Wpływy z czynszów przy stawce bazowej 3,29 i corocznej podwyżce	×	146778,11	164391,48	172611,05	181241,61	190303,69

B. Planowane wydatki						
I. Obsługa zaliczek w nieruchomości. Wspólnot mieszkaniowych	36097,78	36097,78	36097,78	36097,78	36097,78	36097,78
II.Koszty eksploatacji w pozostałym zasobie	44578,56	43791,18	44916,98	46985,57	48234,54	52471,16
2.1.Koszty przeglądów technicznych	3083,91	3321,65	3137,15	3829,40	3229,40	5537,15
2.1.1.Przeгляд instalacji elektrycznej	194,40	184,50	0,00	92,25	92,25	0,00
2.1.2.Przeгляд instalacji gazowej	1266,90	1266,90	1266,90	1266,90	1266,90	1266,90
2.1.3.Przeгляд kominiarski	830,25	830,25	830,25	830,25	830,25	830,25
2.1.4.Przeгляд budowlany coroczny	792,36	1040	1040	1040	1040	1040
2.1.5.Przeгляд budowlany pięcioletni	0,00	0,00	0,00	600	0,00	2400
1.1.Koszty ubezpieczeń i opłat publicznoprawnych	5835,47	5916,47	5916,47	5916,47	5916,47	5916,47
1.1.1.Koszty ubezpieczenia nieruchomości	1799,77	1799,77	1799,77	1799,77	1799,77	1799,77
1.1.2.Koszty obsługi prawnej	2415,70	2415,70	2415,70	2415,70	2415,70	2415,70
1.1.3.Podatek od nieruchomości	1620,00	1701	1701	1701	1701	1701
1.2.Koszty utrzymania czystości, konserwacji i napraw	34309,75	34553,06	35863,36	37239,70	39088,67	41017,54
2.3.1 Koszty konserwacji instalacji wod.-kan., zużycie materiałów i usługi obce, utrzymanie czystości	6858,58	6800,00	6900,00	7000,00	7500,00	8000,00
2.3.2. Usunięcie awarii elektrycznej i założenie plomb – ul. Kolonia 3	1114,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3.3. koszty energii elektrycznej	6002,78	6603,06	7263,36	7989,70	8788,67	9667,54
2.3.4.Koszty deratyzacji i dezynsekcji	0,00	150,00	200,00	250,00	300,00	350,00
2.3.5. Praca konserwatorów – usuwanie awarii, remonty	20333,49	21000,00	21500,00	22000,00	22500,00	23000,00
1.3.Koszty jednorazowe	1349,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3.1.Wyświetlenia należności nieściągalnych, zwrot kaucji	1349,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.Koszt modernizacji zasobu finansowanych z czynszu	0,00	0,00	0,00	2000,00	5000,00	7000,00
III.Różnica na mediach (strata na wodzie)	0,00	200	200	300	300	500

IV. Wynagrodzenie zarządcy	74930,49	74930,49	74930,49	82423,54	82423,54	82423,54
C. Nadwyżka/Niedobór środków						

ROZDZIAŁ X.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności:

§ 26. W celu poprawy i wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem, kontynuowane będą następujące działania:

- 1) zabezpieczenie niezbędnych środków finansowych na remont zasobu;
- 2) zapewnienie lokali w celu realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 3) urealnienie wysokości czynszu najmu lokali;
- 4) sprzedaż mieszkań na rzecz najemców przy utrzymaniu obecnie obowiązujących zasad sprzedaży lokali;
- 5) współpraca z Miejsko Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Ropczycach w zakresie dotyczącym sytuacji życiowej najemców jak i osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 6) składanie najemcom, zajmującym lokale o nieproporcjonalnie dużej powierzchni w stosunku do liczby zamieszkujących, oferty zamiany na lokal o mniejszej powierzchni;
- 7) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych związanych z budownictwem mieszkaniowym;
- 8) wynajmowanie lokali przez Gminę w innych zasobach i udostępnianie ich na zasadach podnajmu;
- 9) prowadzenie niezbędnych remontów i budynków i lokali.

§ 27. Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przeznaczone będą przede wszystkim lokale pochodzące z odzysku, wynikającego z:

- 1) naturalnego ruchu ludności;
- 2) przeprowadzenia się najemców do mieszkań budowanych przez TBS w ramach Rządowego programu wspierania mieszkaniowego;
- 3) przeprowadzenia eksmisji z lokalu.

§ 28. 1. Gmina przy wsparciu Banku Gospodarstwa Krajowego może otrzymać bezzwrotną pomoc w wysokości 80% na pozyskanie lokali przeznaczonych na najem socjalny w obecnym pustostanie budynku położonym przy ul. Kolonia 3.

2. Bezzwrotne wsparcie przeznaczone jest na inwestycję dotyczącą zarówno remontu jak i przebudowy budynku niemieszkalnego, niezamieszkałego (pustostanu) lokalu mieszkalnego oraz zmiany sposobu użytkowania budynku. Powyższe kryteria spełnia ww. budynek położony przy ul. Kolonia 3 w Ropczycach.

ROZDZIAŁ X.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ropczyc.

§ 30. Traci moc uchwała Nr XXVI/ 229 /16 z dnia 1 lipca 2016 roku w sprawie uchwalenia polityki mieszkaniowej Gminy Ropczyce na lata 2016-2022 wraz z programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ropczyce.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady



Grzegorz Bielatowicz