



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 28 września 2023 r.

Poz. 4464

### UCHWAŁA NR LVII/367/2023 RADY GMINY NIEBYLEC

z dnia 19 września 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niebylec na lata 2023- 2027.**

Na podstawie art. 18 ust 2, pkt 15, art. 40 ust 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

#### **Rada Gminy Niebylec u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niebylec na lata 2023- 2027.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niebylec na lata 2023-2027 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XLIV/243/2018 Rady Gminy Niebylec z dnia 11 maja 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niebylec na lata 2018- 2022.

§ 4. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy, a nadzór nad jej realizacją powierza się Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Witold Koza**

Załącznik do Uchwały Nr LVII/367/2023  
Rady Gminy Niebylec z dnia 19 września  
2023 r.

**GMINA NIEBYLEC**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027**

Niebylec, wrzesień 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

## Spis treści

Wprowadzenie .....	3
1. Prognoza dotycząca wielkości, stanu technicznego oraz potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Niebylec w latach 2023-2027 .....	3
1.1 Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec .....	3
1.2 Stan techniczny oraz analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Niebylec .....	5
2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali .....	9
3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027 .....	10
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu .....	10
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec .....	12
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Niebylec w latach 2023-2027 .....	13
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty remontów, koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy Niebylec .....	13
8. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Niebylec .....	14

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

## Wprowadzenie

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu stanowiącego, jakim jest Rada Gminy Niebylec i organu wykonawczego jakim jest Wójt Gminy. Biorąc pod uwagę fakt, że ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy, realizacja założeń Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy stanowi ważny cel jej działania. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru, stanu rozwoju oraz stanu infrastruktury technicznej i obejmuje 5-cio letni okres gospodarowania zasobem Gminy w latach 2023-2027.

### 1. Prognoza dotycząca wielkości, stanu technicznego oraz potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Niebylec w latach 2023-2027

#### 1.1 Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec

Zasób mieszkaniowy Gminy Niebylec stanowi 39 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 2 138,70 m<sup>2</sup>.

Zasoby te zlokalizowane są w 19 budynkach stanowiących własność Gminy Niebylec.

Tabela. Wykaz lokali mieszkalnych.

Lp.	Nazwa lokalu	Adres	Powierzchnia lokalu (m <sup>2</sup> )
<b>Budynek Przedszkola Samorządowego w Niebylcu</b>			
1	Lokal nr 3 - I piętro	Niebylec 18/1	27,00
2	Lokal nr 6 - I piętro	Niebylec 18/2	28,00
3	Lokal nr 4 - I piętro	Niebylec 18/3	58,00
4	Lokal nr 5 - I piętro	Niebylec 18/4	58,00
5	Lokal nr 2 - I piętro	Niebylec 18/5	87,00
6	Lokal nr 1 - I piętro	Niebylec 18/6	86,10
<b>Budynek Domu Nauczyciela w Niebylcu</b>			
7	Lokal nr 1	Niebylec 10/1	60,00
8	Lokal nr 2	Niebylec 10/2	56,00
9	Lokal nr 3	Niebylec 10/3	32,00

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

<b>Budynek nr 1 w Niebylcu (Lecznica)</b>			
10	Lokal nr 1 - I piętro	Niebylec 1	42,38
11	Lokal nr 2 - I piętro	Niebylec 1/1	57,20
<b>Budynek nr 141 w Niebylcu</b>			
12	Lokal nr 1 – parter	Niebylec 141	54,00
13	Lokal nr 2 – I piętro	Niebylec 141	102,84
<b>Budynek nr 182 w Niebylcu (Agronomówka)</b>			
15	Lokal nr 2 - I piętro	Niebylec 182	51,66
16	Lokal nr 3 – poddasze	Niebylec 182	27,14
<b>Budynek Szkoły Podstawowej w Niebylcu</b>			
17	Lokal – I piętro	Niebylec 11/1	53,16
18	Lokal - parter	Niebylec 11/2	53,00
<b>Budynek nr 187 w Niebylcu</b>			
19	Lokal - I piętro	Niebylec 187	87,56
<b>Budynek Ośrodka Zdrowia w Lutezy</b>			
20	Lokal nr 1 – I piętro	Luteza 337	50,90
21	Lokal nr 2 – I piętro	Luteza 337	84,20
22	Lokal nr 3 - I piętro	Luteza 337	60,70
23	Lokal nr 4 - I piętro	Luteza 337	34,70
<b>Budynek Ośrodka Zdrowia w Gwoźnicy Górnej</b>			
24	Lokal – I piętro	Gwoźnica Górna 232	88,40
<b>Budynek Szkoły Podstawowej w Gwoździance</b>			
25	Lokal - parter	Gwoździanka 31	65,00
<b>Budynek Szkoły Podstawowej w Bliziance</b>			
26	Lokal nr 1 – parter	Blizianka 72/2	48,00
27	Lokal nr 2 - piętro	Blizianka 72/1	48,00
<b>Budynek Szkoły Podstawowej Nr 2 w Lutezy</b>			
28	Lokal nr 1 – parter	Luteza 907	50,00
29	Lokal nr 2 – piętro	Luteza 907	35,52
<b>Budynek Domu Nauczyciela w Lutezy</b>			
30	Lokal nr 1 – parter	Luteza 907	35,00
31	Lokal nr 2 – parter	Luteza 907	53,00
<b>Budynek Szkoły Podstawowej w Jaworniku</b>			
32	Lokal – poddasze	Jawornik 108/1	50,82
<b>Budynek Ośrodka Zdrowia w Polomia</b>			
33	Lokal mieszkalny – I piętro	Polomia 123	53,62
<b>Budynek – dom wiejski w Konieczkowej</b>			
34	Lokal mieszkalny	Konieczkowa 114	93,80
<b>Budynek nr 24 w Niebylcu</b>			
35	Lokal nr 1 – I piętro	Niebylec 24/1	60,00
36	Lokal nr 2 – I piętro	Niebylec 24/2	47,00
37	Lokal nr 3 – I piętro	Niebylec 24/3	50,00
<b>Budynek starej szkoły w Baryczce</b>			
38	Lokal mieszkalny	Baryczka 203	40,00
<b>Budynek nr 265 w Polomi</b>			
39	Lokal mieszkalny	Polomia 265	69,00

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

---

W Gminie Niebylec nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych, a także nie przewiduje się ich budowy. Możliwa jest jedynie adaptację pomieszczeń na cele zasobu mieszkaniowego w budynkach należących do Gminy Niebylec. Przyjmuje się również możliwość nabycia budynków mieszkalnych w drodze spadkobrania (z ustawy) i ich przeznaczenie na lokale mieszkalne lub socjalne.

### **1.2 Stan techniczny oraz analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Niebylec**

W wyniku długoletniego użytkowania, budynki w których zlokalizowany jest mieszkaniowy zasób Gminy Niebylec ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu. Zużycie budynków spowodowane jest przede wszystkim bieżącym ich użytkowaniem, niekiedy niedbalstwem lokatorów, a także brakiem środków finansowych na sukcesywne usuwanie stwierdzonych wad i usterek.

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, tj. zapewnienie ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku oraz zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Stan techniczny obiektów, w których zlokalizowany jest mieszkaniowy zasób Gminy Niebylec jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Większość obiektów wymaga remontów bieżących oraz niezbędnych działań prowadzących do poprawy warunków mieszkaniowych, jednak część budynków potrzebuje szerszych działań modernizacyjnych.

#### **1.2.1 Budynek wielofunkcyjny nr 18 w Niebylcu**

Budynek konstrukcji murowanej, piętrowej z poddaszem użytkowym jako strych, częściowo podpiwniczony. Budynek posiada dach dwuspadowy kryty blachą. Budynek posiada okna PCV. W budynku znajduje się sześć lokali mieszkalnych. Budynek wymaga docieplenia. Stan techniczny budynku dobry.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

---

#### **1.2.2. Budynek nr 10 w Niebylcu**

Budynek jest konstrukcji murowanej, jednokondygnacyjnej, z piwnicami. Dach dwuspadowy, pokryty blachą. Stan stolarki okiennej i drzwiowej jest dobry. W budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne.

#### **1.2.3 Budynek nr 1 w Niebylcu**

Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Dach budynku w stanie dobrym. Okna PCV. Zachodzi potrzeba wykonania izolacji podpiwniczenia i drenażu budynku. Znajdujące się tutaj dwa lokale mieszkalne, nie wymagające remontów.

#### **1.2.4 Budynek nr 141 w Niebylcu**

Budynek położony jest w centrum Niebylca, w linii zwartej zabudowy. Budynek wybudowany w pierwszej połowie ubiegłego stulecia konstrukcji murowane, piętrowej z poddaszem użytym jako strych, częściowo podpiwniczony. Stropy częściowo drewniane, a częściowo ceglane na belkach stalowych. Budynek posiada okna PCV, instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz gazową budynku znajdują się dwa lokale mieszkalne, na parterze i na piętrze budynku.

#### **1.2.5 Budynek nr 182 w Niebylcu**

Budynek murowany, dwukondygnacyjny, dach wielospadowy, kryty blachą w stanie dobrym, okna PCV. W budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne.

#### **1.2.6 Budynek Zespołu Szkół w Niebylcu**

Budynek dwukondygnacyjny – parter, piętro i strych nieużytkowy. Wybudowany w technologii tradycyjnej z dachem wysokim dwuspadowym, pokryty blachą, ze stropem żelbetowym. Budynek jest wyposażony we wszystkie niezbędne przyłącza i instalacje wewnętrzne. Okna i drzwi są w dobrym stanie. Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej. W budynku znajdują się dwa lokale mieszkalne.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

---

#### **1.2.7 Budynek nr 187 w Niebylcu**

Budynek jednokondygnacyjny, dach dwuspadowy, kryty blachą, który nadaje się do wymiany. Budynek posiada użytkowe poddasze. Okna PCV. W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny.

#### **1.2.8 Budynek Ośrodka Zdrowia w Lutczy**

Budynek jest dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Dach wysoki o konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatwiowej, pokryty blachą dachówkopodobną. Ściany zewnętrzne ocieplone. Stan stolarki okiennej i drzwiowej jest dobry. Budynek wymaga remontu pomieszczeń, służących do wspólnego użytku mieszkańców, tj. klatki schodowej. W budynku znajdują się cztery lokale mieszkalne.

#### **1.2.9 Budynek Ośrodka Zdrowia w Gwoźnicy Górnej**

Budynek dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym z dachem wielospadowym pokryty blachą. Ściany zewnętrzne ocieplone. Stolarka okienna wykonana z PCV oraz drewniana w stanie dobrym. Obróbki blacharskie w stanie dobrym. W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny, w którym konieczna jest wymiana pieca gazowego.

#### **1.2.10 Budynek bylej Szkoły Podstawowej w Gwoździance**

Jest to budynek jednokondygnacyjny z podpiwniczeniem, o konstrukcji drewnianej, a także z pomieszczeniami gospodarczymi na poddaszu. Wyposażony jest w instalacje wodno-kanalizacyjną oraz instalacje gazową, dach pokryty blachą. Część stolarki okiennej wykonanej z PCV, a część drewniana.

#### **1.2.11 Budynek Szkoły Podstawowej w Bliziance**

Szkoła Podstawowa w Bliziance jest budynkiem murowanym, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym. Budynek posiada dach dwuspadowy, pokryty blachą, wyposażony jest w kotłownię gazową, okna z PCV. Oprócz części dydaktycznej posiada wydzieloną część mieszkalną, podpiwniczoną, z dwoma mieszkaniami.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

---

**1.2.12 Budynek Szkoły Podstawowej nr 2 w Lutczy**

Szkoła Podstawowa nr 2 w Lutczy jest budynkiem murowanym, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym. Dach dwuspadowy pokryty blachą. Stan techniczny budynku dobry. Budynek docieplony. W budynku znajdują się dwa lokale mieszkalne, podpiwniczone.

**1.2.13 Budynek Domu Nauczyciela w Lutczy**

Budynek jest budynkiem murowanym, jednokondygnacyjnym. Dach dwuspadowy pokryty blachą. Część stolarki okiennej z PCV, pozostała część stolarki wymaga wymiany. W budynku znajdują się dwa lokale mieszkalne. Stan budynku w stanie niezadowolającym, wymaga modernizacji.

**1.2.14 Budynek Szkoły Podstawowej w Jaworniku**

Budynek trzykondygnacyjny, wybudowany w 1952 r. w technologii tradycyjnej, z wysokim dachem dwuspadowym, pokrytym blachą z stropem żelbetowym. Budynek jest wyposażony we wszystkie niezbędne przyłącza i instalacje wewnętrzne. Stolarka okienna i drzwiowa z PCV w stanie dobrym. Wody opadowe odprowadzone zostały do istniejącej kanalizacji deszczowej. W budynku zlokalizowany jest jeden lokal mieszkalny.

**1.2.15 Budynek Ośrodka Zdrowia w Połomi**

Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony z dachem wielospadowym o konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatowej. Dach pokryty blachą dachówkopodobną. Stolarka okienna i drzwiowa w stanie dobrym (PCV). Budynek jest wyposażony w niezbędne przyłącza i instalacje wewnętrzne. Instalacje elektryczne wymagają wymiany. Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej. Budynek w stanie dobrym. W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny.

**1.2.16 Budynek wiejski w Konieczkowej**

Budynek wiejski w Konieczkowej jest budynkiem o konstrukcji drewnianej, tradycyjnej, z jednym lokalem mieszkalnym. To budynek jednokondygnacyjny z dachem dwuspadowym, pokryty blachą.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

#### 1.2.17 Budynek nr 24 w Niebyleu

Budynek jest dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Dach pokryty blachą. Ściany zewnętrzne ocieplone. Stan stolarki okiennej i drzwi jest dobry. Na pierwszym piętrze znajdują się trzy lokale mieszkalne.

#### 1.2.18 Budynek starej szkoły w Baryczce

Budynek starej szkoły w Baryczce został wzniesiony w II połowy XVIII w. Budynek jest murowany z cegły i kamienia (piwnica), otynkowany. Parterowy, częściowo podpiwniczony. Stropy drewniane, belkowe. Dach konstrukcji drewnianej, wysoki, mansardowy, kryty blachą. Część budynku została zaadaptowana na lokal mieszkalny.

#### 1.2.19 Budynek nr 265 w Połomi

Budynek mieszkalny, drewniany, przyjęty na własność Gminy Niebylec w 2012 r. Dach konstrukcji drewnianej, kryty blachą.

## 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Ze względu na to, iż zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy planuje się jedynie wykonanie bieżących napraw, konserwacji i usuwanie ewentualnych awarii oraz wykonanie niezbędnych remontów, poprawiających stan bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

Remonty bieżące i roboty modernizacyjne, realizowane będą na podstawie planu remontowego, zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela. Plan remontów i robót modernizacyjnych na lata 2023-2027.

Lp.	Nazwa budynku	Zakres planowanych prac remontowych i modernizacyjnych	Planowany rok wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych	Szacunkowa wartość prac remontowych i modernizacyjnych (zł)
1.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Gwoźnicy	Wymiana pieca gazowego	2023	10 000,00

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

	Górnej			
2.	<b>Budynek Ośrodka Zdrowia w Lutezy</b>	Remont pomieszczeń służących do wspólnego użytku	2023	8 000,00
3.	<b>Budynek Domu Nauczyciela w Niebylcu</b>	Remont schodów	2024	7 000,00
4.	<b>Budynek nr 18 w Niebylcu</b>	Termomodernizacja budynku	2025	120 000,00
5.	<b>Budynek nr 187 w Niebylcu</b>	Remont dachu	2026	80 000,00
6.	<b>Budynek Domu Nauczyciela w Lutezy</b>	Remont dachu	2027	80 000,00
7.	<b>Budynek Domu Nauczyciela w Lutezy</b>	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2027	50 000,00

### 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

W okresie objętym programem nie przywiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy Niebylec. Jednakże w razie ewentualnej sprzedaży lokalu mieszkalnego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

### 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Przychody z czynszów lokali mieszkalnych wpływające do budżetu Gminy często nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, wobec czego, przy ustalaniu wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach, konieczna może być ich zmiana. Czynsze za lokale mieszkalne będą dostosowywane do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali. Wzrost kosztów

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym będzie zmuszało Gminę Niebylec do dotowania wydatków przeznaczanych na lokale mieszkalne.

Wójt Gminy Niebylec ustala stawkę bazową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec nie częściej niż raz do roku.

Stawkę czynszu w lokalach mieszkalnych ustala się jako iloczyn stawki bazowej oraz wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową mieszkania. Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu określa poniższa tabela.

Tabela. Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu.

<b>Czynniki podwyższające stawkę bazową</b>	<b>%</b>	<b>Czynniki obniżające stawkę bazową</b>	<b>%</b>
Wyposażenie w wc	30	Mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych	30
Wyposażenie w łazienkę	30	Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia	20
Wyposażenie w c.o.	30	Mieszkanie w suterrenach lub na poddaszu	30
Wyposażenie w gaz przewodowy	30	-	-

Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50 % wartości stawki za lokal mieszkalny. Podwyższenie stawki bazowej za lokale mieszkalne będzie miało wpływ na podwyżkę czynszów również za lokale socjalne.

Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty konserwacji utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do opłat związanych z eksploatacją mieszkań i opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

---

Właściciel mieszkaniowego zasobu może podwyższyć stawki czynszu jeżeli dokonał w lokalu jakichkolwiek ulepszeń. Zmiana umowy następuje na podstawie protokołu potwierdzającego powstanie czynników mających wpływ na wysokość czynszu.

Podwyższenie czynszu następuje po wypowiedzeniu dotychczasowego w okresie 3 miesięcy na koniec miesiąca kalendarzowego.

W latach obowiązywania Programu należy podejmować działania zmierzające do zwiększenia stawki bazowej czynszu co pozwoli w większym stopniu na pokrycie kosztów eksploatacji i sukcesywną poprawę sytuacji mieszkaniowej w lokalach należących do zasobu gminy.

### **5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec**

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
- 2) poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- 3) utrzymanie, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych,
- 4) realizację obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Niebylec przy pomocy Urzędu Gminy. Do zadań Urzędu należy w szczególności:

- 1) prowadzenie ewidencji lokali wraz z dokumentacją związaną z najmem lokali,
- 2) obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu,
- 3) utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych,
- 4) prowadzenie remontów budynków z lokalami mieszkalnymi.

Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Niebylec w latach 2023 – 2027.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

**6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Niebylec w latach 2023-2027**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Niebylec w kolejnych latach ujętych w programie to:

- 1) wpływy z czynszów najmu na lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszu najmu za lokale użytkowe,
- 3) środki wydzielone w budżecie gminy.

**7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty remontów, koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy Niebylec**

Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków, związane z technicznym utrzymaniem budynków i administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności wydatki na utrzymanie bieżące, przeglądy techniczne budynków, przeglądu energetyczne , przeglądy kominiarskie,
- 2) koszty remontów bieżących, związane z stałą oraz okresową naprawą niezbędną do utrzymania budynków i ich otoczenia w należytych stanie.
- 3) koszty modernizacji lokali i budynków – są to wydatki związane z realizacją zadań z zakresu robót budowlano-instalacyjnych, polegających na doprowadzeniu do pierwotnego lub zbliżonego do pierwotnego stanu całego obiektu lub części obiektu, które uległy zużyciu.

Wysokość nakładów na modernizację gospodarki mieszkaniowej Gminy Niebylec zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy na kolejne lata.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC  
NA LATA 2023-2027

Tabela. Wysokość wydatków w latach 2023-2027.

Lp.	Rodzaje wydatków	Wysokość wydatków w poszczególnych latach (zł)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10 000,00	20 000,00	30 000,00	20 000,00	30 000,00
2.	Koszty remontów	18 000,00	7 000,00	0,00	0,00	0,00
3.	Koszty modernizacji	0,00	0,00	120 000,00	80 000,00	130 000,00
<b>Razem</b>		28 000,00	27 000,00	150 000,00	100 000,00	160 000,00

**8. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Niebylec**

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niebylec, to w szczególności:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.
- 2) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 4) pozyskiwanie obiektów z przeznaczeniem na budynki mieszkalne i socjalne.

Mały zasób mieszkaniowy Gminy nie daje możliwości stosowania zamiany lokali, związanych z remontami lub modernizacją pomieszczeń i budynków.