

***Uchwała Nr/2018
Rady Gminy Niebylec
z dnia 2018 r.***

***w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Niebylec na lata 2018- 2022.***

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 (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1875 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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.)

***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 2018- 2022.

§ 2

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niebylec na lata 2018- 2022 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Traci moc Uchwała nr XXVII/164/2013 Rady Gminy Niebylec z dnia 26 marca 2013r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niebylec na lata 2013- 2017.

§ 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.

PRADCA PRAWNY
mgr Jerzy Koczot

Pras...

GMINA NIEBYLEC

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC
NA LATA 2018-2022**

Niebylec, kwiecień 2018 r.

Spis treści

Wprowadzenie	3
1. Prognoza dotycząca wielkości, stanu technicznego oraz potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Niebylec w latach 2018-2022	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	10
3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2018-2022	11
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	11
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec	13
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Niebylec w latach 2018-2022	13
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty remontów, koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy Niebylec	14
8. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Niebylec	15

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 2018-2022.

1. Prognoza dotycząca wielkości, stanu technicznego oraz potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Niebylec w latach 2018-2022

1.1 Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec

Zasób mieszkaniowy Gminy Niebylec stanowi:

- 1) 39 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 2 153,48 m²,
- 2) 3 lokale socjalne o powierzchni 82,98 m².

Zasoby te zlokalizowane są w 21 budynkach stanowiących własność Gminy.

Tabela. Wykaz lokali mieszkalnych.

Lp.	Nazwa lokalu	Adres	Powierzchnia lokalu (m ²)
Budynek Przedszkola Samorządowego w Niebylcu			
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
Budynek Domu Nauczyciela w Niebylcu			
7	Lokal nr 1	Niebylec 10/1	60,00

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC
NA LATA 2018-2022

8	Lokal nr 2	Niebylec 10/2	56,00
9	Lokal nr 3	Niebylec 10/3	32,00
Budynek nr 1 w Niebylcu (Lecznica)			
10	Lokal nr 1 - I piętro	Niebylec 1	42,38
11	Lokal nr 2 - I piętro	Niebylec 1/1	57,20
Budynek nr 141 w Niebylcu			
12	Lokal nr 1 – parter	Niebylec 141	54,00
13	Lokal nr 2 – I piętro	Niebylec 141	102,84
Budynek nr 182 w Niebylcu (Agronomówka)			
14	Lokal nr 1 – parter	Niebylec 182	29,88
15	Lokal nr 2 - I piętro	Niebylec 182	51,66
16	Lokal nr 3 – poddasze	Niebylec 182	27,14
Budynek Szkoły Podstawowej w Niebylcu			
17	Lokal – I piętro	Niebylec 11/1	53,16
Budynek nr 187 w Niebylcu			
18	Lokal - I piętro	Niebylec 187	46,46
Budynek Ośrodka Zdrowia w Lutczy			
19	Lokal nr 1 – I piętro	Lutcza 337	50,90
20	Lokal nr 2 – I piętro	Lutcza 337	84,20
21	Lokal nr 3 - I piętro	Lutcza 337	60,70
22	Lokal nr 4 - I piętro	Lutcza 337	34,70
Budynek Ośrodka Zdrowia w Gwoźnicy Górnej			
23	Lokal – I piętro	Gwoźnica Górna 232	88,40
Budynek Szkoły Podstawowej w Gwoździance			
24	Lokal - parter	Gwoździanka 31	65,00
Budynek Szkoły Podstawowej w Bliziance			
25	Lokal nr 1 – parter	Blizianka 72/2	48,00
26	Lokal nr 2 - piętro	Blizianka 72/1	48,00
Budynek Szkoły Podstawowej Nr 2 w Lutczy			
27	Lokal nr 1 – parter	Lutcza 907	50,00
28	Lokal nr 2 – piętro	Lutcza 907	35,52
Budynek Domu Nauczyciela w Lutczy			
29	Lokal nr 1 – parter	Lutcza 907	35,00
30	Lokal nr 2 – parter	Lutcza 907	53,00
Budynek Szkoły Podstawowej w Jaworniku			
31	Lokal – poddasze	Jawornik 108/1	50,82
Budynek Ośrodka Zdrowia w Połomia			
32	Lokal mieszkalny – I piętro	Połomia 123	53,62
Budynek – dom wiejski w Konieczkowej			
33	Lokal mieszkalny	Konieczkowa 114	93,80
Budynek nr 24 w Niebylcu			
34	Lokal nr 1 – I piętro	Niebylec 24/1	60,00
35	Lokal nr 2 – I piętro	Niebylec 24/2	47,00
36	Lokal nr 3 – I piętro	Niebylec 24/3	50,00
Budynek starej szkoły w Baryczce			
37	Lokal mieszkalny	Baryczka 203	40,00
Budynek nr 129 w Gwoźnicy Górnej			

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC
NA LATA 2018-2022

38	Lokal mieszkalny	Gwoźnica Górna 129	79,00
Budynek nr 265 w Połomi			
39	Lokal mieszkalny	Połomia 265	69,00

Tabela. Wykaz lokali socjalnych.

Lp.	Nazwa lokalu	Adres	Powierzchnia lokalu (m ²)
Budynek nr 217 w Niebylcu			
1	Lokal socjalny nr 1	Niebylec 217	11,00
2	Lokal socjalny nr 2	Niebylec 217	18,98
Budynek Szkoły Podstawowej w Niebylcu			
3	Lokal - parter	Niebylec 11/2	53,00

W Gminie Niebylec nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych, a także nie przewiduje się budowy lokali socjalnych. 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.

Budynek wielofunkcyjny nr 18 w Niebylcu

Budynek konstrukcji murowanej, piętrowej z poddaszem użytkowym jako strych, częściowo podpiwniczony. Budynek posiada dach dwuspadowy kryty blachą. Stolarka okienna na parterze w stanie dobrym, pozostała część stolarki okiennej nadaje się do wymiany. W budynku znajduje się sześć lokali mieszkalnych. Stan techniczny budynku dobry.

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.

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.

Budynek nr 141 w Niebylcu

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

Budynek nr 182 w Niebylcu

Budynek murowany, dwukondygnacyjny, dach wielospadowy, kryty blachą w stanie dobrym, okna PCV. Stan instalacji centralnego ogrzewania wskazuje na konieczność jej wymiany, w budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne.

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 znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lokal socjalny.

Budynek nr 187 w Niebylcu

Budynek jednokondygnacyjny, dach dwuspadowy, kryty blachą, posiada częściowo użytkowe poddasze. Okna drewniane, zniszczone, wymagające wymiany. W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny.

Budynek Ośrodka Zdrowia w Lutezy

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.

Budynek Ośrodka Zdrowia w Gwoźnicy Górnej

Budynek dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym z dachem wielospadowym pokryty blachą. Ściany zewnętrzne ocieplone (budynek poddany termomodernizacji w 2012 r.). Stolarka okienna wykonana z PCV oraz drewniana w stanie dobrym. Obróbki blacharskie w stanie dobrym. W chwili obecnej budynek wymaga jedynie drobnych remontów bieżących. W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny.

Budynek 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. Konieczna jest wymiana pozostałej stolarki okiennej na okna wykonane z PCV, w tym w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego.

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. Stan techniczny centralnego ogrzewania jest w stanie niezadowalającym, część grzejników została już wymieniona, pozostała część wymaga wymiany. Wymiany wymaga również instalacja elektryczna.

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.

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 niezadowalającym, wymaga modernizacji.

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. Wykonana termomodernizacja budynku w 2013 roku. Modernizacja instalacji CWU w 2016 r. W budynku zlokalizowany jest jeden lokal mieszkalny.

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.

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 w stanie niezadowalającym. Dach wymaga konserwacji i malowania. Stan stolarki okiennej i drzwiowej zły, konieczna wymiana. Budynek wymaga również wymiany instalacji wewnętrznych oraz przewodów elektrycznych.

Budynku nr 24 w Niebylcu

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

Budynek starej szkoły w Baryczce

Budynek starej szkoły w Baryczce został wzniesiony w II połowie 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.

Budynek nr 129 w Gwoźnicy Górnej

Budynek mieszkalny murowany, parterowy, częściowo podpiwniczony, z dachem dwuspadowym o drewnianej konstrukcji, kryty dachówką cementową. Budynek w złym stanie technicznym – widoczne zagrzybienia, brak docieplenia na drewnianym stropie nad

parterem, odpadający tynk elewacji, brak izolacji pionowej. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej, malowane. W budynku instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania z rurami stalowymi.

Budynek nr 265 w Połomi

Budynek mieszkalny, drewniany, przyjęty na własność Gminy Niebylec w 2012 r. Dach konstrukcji drewnianej, kryty blachą. Budynek w złym stanie technicznym, w trakcie remontu, przeznaczony do wynajmu jednego lokalu mieszkalnego.

Budynek nr 217 w Niebylcu

Budynek parterowy. Dach płaski ze stropodachem, kryty papą, wyposażony w instalację elektryczną, okna z PCV, stan stolarki drzwiowej zły. Brak tynków na ścianach, budynek wymaga robót modernizacyjnych. W budynku znajduje się dwa lokale socjalne.

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 2018-2022.

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 nr 141 w Niebylcu	Wykonanie instalacji c. o. na piętrze budynku	2018	15 000,00
2.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Lutczy	Modernizacja budynku	2019	21 500,00

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEBYLEC
NA LATA 2018-2022

3.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Polomi	Rozdzielenie instalacji gazowej	2019	10 000,00
4.	Budynek nr 182 w Niebylcu	Wymiana instalacji c. o.	2020	15 000,00
5.	Budynek Domu Nauczyciela w Lutczy	Modernizacja budynku	2021	50 000,00
6.	Budynek nr 24 w Niebylcu	Remont instalacji c. o.	2022	15 000,00

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2018-2022

W okresie objętym programem przywiduje się podział działki o nr 1150 w miejscowości Gwoźnica Górna w celu wydzielenia działki niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego nr 129 oraz późniejszego zbycia nieruchomości wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym. Sprzedaż lokalu mieszkalnego przeprowadzona będzie przy zastosowaniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Przychody z czynszów lokali mieszkalnych wpływające do budżetu Gminy nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, wobec czego, przy ustalaniu wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach, konieczny będzie ich wzrost. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali Gmina Niebylec będzie musiała dotować gospodarkę mieszkaniową, by utrzymać zasób w stanie niepogorszonym.

Wójt Gminy Niebylec ustala stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niebylec nie częściej niż raz do roku.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne.

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.

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

Stawka czynszu za 1 m² 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.

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 powinien zapewnić:

- 3) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
- 4) poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- 5) utrzymanie, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych,
- 6) 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 2018 – 2022.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Niebylec w latach 2018-2022

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 należytym 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.

Tabela. Wysokość wydatków w latach 2018-2022.

Lp.	Rodzaje wydatków	Wysokość wydatków w poszczególnych latach (zł)				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	35 000,00	30 000,00	36 000,00	30 000,00	32 000,00
2.	Koszty remontów	15 000,00	10 000,00	15 000,00	0,00	15 000,00
3.	Koszty modernizacji	0,00	21 500,00	0,00	50 000,00	0,00
Razem		50 000,00	61 500,00	51 000,00	80 000,00	47 000,00

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.