



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 4 marca 2025 r.

Poz. 1031

UCHWAŁA NR X/116/2025 RADY MIEJSKIEJ W MIELCU

z dnia 14 lutego 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Mielec na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. 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 2023 r. poz. 725)

Rada Miejska w Mielcu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Mielec na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Mielca.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Robert Wójcik

Załącznik do uchwały Nr X/116/2025 Rady Miejskiej w Mielcu z dnia 14 lutego 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ MIELEC
NA LATA 2025-2029**



Spis treści

SŁOWNICZEK.....	3
WSTĘP.....	4
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2029.....	6
Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec na dzień 31.12.2024 r.	6
Analiza potrzeb mieszkaniowych	10
Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2025-2029	11
Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec.....	12
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025-2029	13
Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029.....	22
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	23
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach	25
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029.....	26
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne	27
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Mielec	28
SPIS TABEL	29

SŁOWNICZEK

Ilekoć w niniejszym Programie mowa jest o:

- 1) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący wyłączną własność Gminy;
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. z 1335);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Mielec;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 4) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 6) MZBM – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Mielcu Sp. z o.o.;
- 7) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 8) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Mielec na lata 2025-2029;
- 9) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725);

WSTĘP

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Mielec na lata 2025-2029 został opracowany w celu określenia kierunków działań i priorytetów związanych z zarządzaniem i rozwojem zasobu mieszkaniowego Gminy. Podstawowym celem programu jest zapewnienie efektywnego zarządzania mieszkaniowym zasobem komunalnym oraz utrzymanie jego odpowiedniego stanu. Dokument uwzględnia działania związane z modernizacją i rewitalizacją istniejących budynków, a także optymalizacją gospodarowania lokalami. Realizacja założeń Programu będzie prowadzona w oparciu o środki własne gminy oraz fundusze zewnętrzne (w tym europejskie).

Obowiązkiem Gminy, jako jednostki samorządu terytorialnego, jest m.in. realizacja zadań w obszarze mieszkaniowym wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z treścią ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach należy do zadań własnych gminy.

Opisane obowiązki realizowane są przez Gminę poprzez szereg działań kierowanych pośrednio lub bezpośrednio do zróżnicowanych pod względem dochodów grup mieszkańców miasta Mielca. W tym obszarze polityka mieszkaniowa Gminy prowadzona jest dwutorowo:

1. Wobec grupy mieszkańców dobrze sytuowanych poprzez: planowanie (rezerwowanie) terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, udostępnianie terenów gminnych dla celów inwestycji mieszkaniowych, ich sprzedaż osobom fizycznym, deweloperom lub spółdzielniom mieszkaniowym oraz realizację niezbędnej infrastruktury technicznej dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego (budowa układów drogowych, sieci uzbrojenia terenu w zakresie kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, ciepłowniczej itp.).

Ta część mieszkańców zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe budując własne domy, bądź nabywając gotowe mieszkania.

Istotnym wsparciem dla komercyjnego, jak i indywidualnego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego jest także przejmowanie przez Gminę kosztów realizacji i utrzymania części dróg wewnętrznych w prywatnych zespołach mieszkaniowych.

2. Wobec mieszkańców o niskich dochodach poprzez: przyznawanie dodatków mieszkaniowych, zawieranie umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, czy powiększanie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

Podsumowując, przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza zasobu mieszkaniowego Gminy, możliwości jego przekształceń, rozwoju i gospodarowania nim w najbliższych pięciu latach. Obowiązek jego sporządzania wynika z art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl wytycznych zawartych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Mielec na lata 2025-2029 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2029

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec na dzień 31.12.2024 r.

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy znajdujące się w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2024 r. mieszkaniowy zasób Gminy składał się z 840 lokali (tabela 1):

- a) 300 lokali znajdujących w budynkach komunalnych, w tym 278 lokali położonych przy ul. Miasteczko Młodego Robotnika i ul. Inwestorów, 5 mieszkań treningowych położonych przy ul. Mickiewicza 13, 115 lokali w ramach najmu socjalnego oraz 10 pomieszczeń tymczasowych;
- b) 529 lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym 9 lokali w ramach najmu socjalnego oraz 1 pomieszczenia tymczasowego;
- c) 3 lokali znajdujących się w Szkole Podstawowej nr 2, Szkole Podstawowej nr 9 oraz w budynku administracyjnym Cmentarza Komunalnego;

Oprócz tego Gmina posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego przy ul. Warszawskiej w Mielcu w budynku wielorodzinnym zarządzanym przez Mielecką Spółdzielnię Mieszkaniową w Mielcu oraz jest współwłaścicielem budynku położonego przy ul. Głowackiego 23 w Mielcu, w którym znajduje się 7 lokali użytkowanych pod potrzeby mieszkaniowe. Lokale te nie stanowią mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela 1. Zestawienie lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Adres budynku, w którym zlokalizowane są lokale stanowiące własność Gminy	Liczba lokali stanowiących własność Gminy	Uwagi
1.	Asnyka 1	9	
2.	Asnyka 2	11	w tym 1 pomieszczenie tymczasowe
3.	Asnyka 3	4	
4.	Asnyka 4	2	
5.	Batorego 14	3	
6.	Biernackiego 8	5	
7.	Biernackiego 9	4	
8.	Biernackiego 13	4	
9.	Biernackiego 15	9	
10.	Bogusławskiego 2	1	
11.	Bogusławskiego 4	5	
12.	Bogusławskiego 6	5	
13.	Bogusławskiego 8	1	
14.	Bogusławskiego 10	2	

Lp.	Adres budynku, w którym zlokalizowane są lokale stanowiące własność Gminy	Liczba lokali stanowiących własność Gminy	Uwagi
15.	Chopina 1	8	
16.	Chopina 2	6	
17.	Chopina 3	1	
18.	Chopina 4	2	
19.	Chopina 6	2	
20.	Chopina 10	4	
21.	Chopina 12	1	
22.	Chopina 14	1	
23.	Czarneckiego 1	6	
24.	Czarneckiego 2	3	
25.	Drzewieckiego 11	1	lokal znajdujący się w budynku SP 9, administrowany przez SP 9
26.	Dworcowa 3	11	
27.	Fredry 1	11	
28.	Fredry 2	12	
29.	Fredry 4	9	
30.	Głowackiego 23	7	
31.	Grunwaldzka 2	12	
32.	Grunwaldzka 4	6	
33.	Hetmańska 8	3	
34.	Inwestorów 3A	24	
35.	Inwestorów 3B	24	
36.	Inwestorów 3C	24	
37.	Inwestorów 3D	36	
38.	Kędziora 1	8	
39.	Kilińskiego 16	1	
40.	Kochanowskiego 1	4	
41.	Kochanowskiego 2	21	
42.	Kochanowskiego 3	9	
43.	Kochanowskiego 4	20	
44.	Kochanowskiego 5	30	
45.	Kochanowskiego 6	24	
46.	Konfederacka 4	4	
47.	Konopnickiej 1	3	
48.	Konopnickiej 3	3	
49.	Konopnickiej 6	3	
50.	Kościuszki 2	2	

Lp.	Adres budynku, w którym zlokalizowane są lokale stanowiące własność Gminy	Liczba lokali stanowiących własność Gminy	Uwagi
51.	Kościuszki 4	1	lokal znajdujący się w budynku SP 2, administrowany przez SP 2
52.	Krakowska 4	1	
53.	Kraszewskiego 1	5	
54.	Kraszewskiego 2	4	
55.	Królowej Jadwigi 66	1	lokal położony w budynku administracyjnym Cmentarza Komunalnego, administrowany przez MP GK Sp. z o.o.
56.	Kusocińskiego 3	8	
57.	Legionów 8	4	
58.	Legionów 13	1	
59.	Lwowska 11	1	
60.	Łukasiewicza 1	4	
61.	Miasteczko Młodego Robotnika 13	9	
62.	Miasteczko Młodego Robotnika 14	9	
63.	Miasteczko Młodego Robotnika 15	9	w tym 1 pomieszczenie tymczasowe
64.	Miasteczko Młodego Robotnika 16	16	w tym 4 pomieszczenia tymczasowe
65.	Miasteczko Młodego Robotnika 18	9	
66.	Miasteczko Młodego Robotnika 36	32	w tym 2 pomieszczenia tymczasowe
67.	Miasteczko Młodego Robotnika 37	33	w tym 2 pomieszczenia tymczasowe
68.	Miasteczko Młodego Robotnika 38	12	
69.	Miasteczko Młodego Robotnika 39	20	
70.	Miasteczko Młodego Robotnika 40	21	
71.	Mickiewicza 13	6	5 mieszkań treningowych i 1 lokal w ramach najmu socjalnego
72.	Niepodległości 1	7	
73.	Niepodległości 3	4	
74.	Niepodległości 4	3	
75.	Niepodległości 5	9	
76.	Niepodległości 6	3	
77.	Niepodległości 8	3	
78.	Niepodległości 9	13	

Lp.	Adres budynku, w którym zlokalizowane są lokale stanowiące własność Gminy	Liczba lokali stanowiących własność Gminy	Uwagi
79.	Niepodległości 11	5	
80.	Niepodległości 20	5	
81.	Niepodległości 22	8	
82.	Obrońców Pokoju 8	6	w tym 1 pomieszczenie tymczasowe
83.	Obrońców Pokoju 10	2	
84.	Piotra Skargi 1	3	
85.	Piotra Skargi 3	4	
86.	Pisarka 5A	2	
87.	Rynek 6	1	
88.	Sikorskiego 1	3	
89.	Skłodowskiej 6	6	
90.	Solskiego 4	6	
91.	Solskiego 10	9	
92.	Solskiego 12	7	
93.	Solskiego 14	10	
94.	Solskiego 16	9	
95.	Solskiego 18	5	
96.	Solskiego 20	5	
97.	Solskiego 22	5	
98.	Solskiego 24	7	
99.	Staffa 2	3	
100.	Staffa 4	2	
101.	Staffa 13	5	
102.	Staffa 15	5	
103.	Tetmajera 2	2	
104.	Tetmajera 4	5	
105.	Warneńczyka 9	35	
106.	Warszawska 6	1	
107.	Wolności 29	5	
108.	Wyspiańskiego 2	4	
109.	Wyspiańskiego 3	1	
110.	Zapolskiej 1	3	
111.	Zapolskiej 2	2	
ŁĄCZNIE		840	

Źródło: opracowanie własne.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

Gmina z mocy ustawy o ochronie praw lokatorów zobowiązana jest do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego oraz lokali zamiennych, a także do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina jest także zobowiązana do dostarczania lokali na mocy prawomocnych wyroków sądowych, orzekających eksmisję dotychczasowych najemców i użytkowników lokali z przyznaniem przez sąd uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu. Obowiązek ten ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W przypadku wykonywania przez komornika czynności opróżnienia lokalu w związku z wyrokiem eksmisyjnym, w sytuacji jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, Gmina, na wniosek komornika, ma obowiązek wskazać pomieszczenie tymczasowe.

Mimo rokrocznego wzrostu na rynku deweloperskim liczby nowo wybudowanych mieszkań oraz indywidualnych domów jednorodzinnych, nadal, głównie z powodu ciężkiej sytuacji życiowej lub braku zdolności kredytowej, utrzymuje się duża grupa osób zainteresowanych najmem lokalu na czas nieoznaczony, bądź najmem lokalu w ramach najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy – co zostało liczbowo zobrazowane w tabeli 2, przedstawiającej zapotrzebowanie na lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy.

Tabela 2. Realizacja potrzeb mieszkaniowych w latach 2020-2024

	Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Ilość zarejestrowanych wniosków o najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy		42	35	13	30	18
Ilość zarejestrowanych wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu Gminy		22	25	16	15	26
Ilość pozytywnie zweryfikowanych wniosków o najem socjalny lokalu		16	14	8	21	11
Ilość pozytywnie zweryfikowanych wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony		17	17	15	15	20
Ilość wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w związku z orzeczeniem sądu nakazującym opróżnienie lokalu z przyznaniem uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu		-	2	1	2	5
Ilość wydanych na wniosek komornika skierowań do zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego		-	-	-	5	4
Ilość zawartych umów najmu socjalnego lokalu		6	5	-	6	-
Ilość zawartych umów najmu lokalu na czas nieoznaczony		8	8	1	5	1
Ilość przedłużonych umów najmu socjalnego lokalu		24	48	45	28	40
Ilość przedłużonych umów najmu pomieszczeń tymczasowych		9	7	8	9	4

Źródło: opracowanie własne.

31 marca 2020 r. wszedł w życie przepis uniemożliwiający realizację tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19. Regulacja ta wprowadziła czasowe zawieszenie eksmisji realizowanych przez komorników, które obowiązywało do 15 kwietnia 2022 r. W tym okresie czynności komornicze związane z przymusowym opróżnieniem lokali zostały całkowicie wstrzymane. W rezultacie, komornicy nie mogli występować do gmin z wnioskami o przyznanie pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych, które nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu ani miejsca, w którym mogłyby zamieszkać. Dopiero po zakończeniu stanu zagrożenia epidemicznego i wznowieniu egzekucji wyroków sądowych zaczęły pojawiać się pierwsze wnioski o przyznanie pomieszczeń tymczasowych. To z kolei spowodowało konieczność intensyfikacji działań Gminy w zakresie przygotowania pomieszczeń tymczasowych, w tym ich odpowiedniego zabezpieczenia oraz zarządzania procesem udostępniania ich osobom eksmitowanym.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2025-2029

W związku z przekształceniami własnościowymi, koniecznością przeprowadzenia rozbiórek obiektów położonych na Osiedlu Miasteczko Młodego Robotnika, budową w latach 2011-2018 nowych budynków mieszkalnych oraz planowaną budową kolejnych, mieszkaniowy zasób Gminy podlega ciągłym zmianom.

W wyniku sprzedaży najemcom lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w latach 2019-2024 zasób mieszkaniowy Gminy pomniejszył się o 152 lokale.

Przeprowadzona ocena stanu technicznego parterowych budynków mieszkalnych znajdujących się na terenie Osiedla Miasteczko Młodego Robotnika w relacji do kosztów ich remontów, wykazała brak ekonomicznego uzasadnienia ich modernizacji, stąd w najbliższych latach została zaplanowana ich sukcesywna rozbiórka (łącznie jest to 47 lokali i 5 pomieszczeń tymczasowych). W latach 2021 i 2023 zrealizowano rozbiórki dwóch budynków mieszkalnych położonych na terenie ww. Osiedla, w których znajdowało się 18 lokali. Prowadzenie takich działań pozwoli na optymalne zagospodarowanie terenu działek, które zostaną uwolnione po zakończeniu procesu rozbiórki.

W celu stopniowego uzupełniania zasobu mieszkaniowego Gminy planowane są następne inwestycje, w wyniku realizacji których powstaną kolejne budynki mieszkalne z lokalami w ramach najmu socjalnego i na czas nieoznaczony.

Chcąc wzbogacić rynek mieszkań dostępnych dla mielczan o średnich dochodach, ale o ograniczonych możliwościach kredytowych, Gmina podjęła kroki zmierzające do budowy zespołu mieszkaniowego, w ramach realizacji którego planowane jest wykonanie 256 mieszkań. Wybudowane mieszkania nie będą stanowiły zasobu mieszkaniowego Gminy, niemniej jednak pojawienie się tego typu budownictwa mieszkaniowego w Mielcu, może znacząco poprawić i wzbogacić dostępność mielczan do własnego mieszkania. Realizacja planowanego przedsięwzięcia na terenach położonych w rejonie Osiedla Witosa, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo wielorodzinne, została powierzona powołanej w tym celu spółce.

Tabela 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2029

Lp.	Rok	Ubytek lokali z zasobu w wyniku		Pozyskanie lokali do zasobu w wyniku budowy	Ilość lokali na dzień 31 grudnia
		wyburzeń	sprzedaży		
1.	2025	0	3	0	837
2.	2026	0	3	0	834
3.	2027	9	3	24	846
4.	2028	9	3	24	858
5.	2029	9	3	0	846

Źródło: opracowanie własne.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec

Stan techniczny budynków mieszkalnych, w których zlokalizowane są lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jest zróżnicowany i zależy przede wszystkim od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Ogólny stan obiektów został zestawiony w tabeli 4 oraz w tabeli 5 wraz z planowanymi w latach 2025-2029 remontami.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025-2029

W latach 2025-2029 w komunalnych budynkach mieszkalnych planuje się prowadzenie koniecznych napraw i remontów bieżących, mających na celu utrzymanie właściwego stanu technicznego obiektów. Przewidywany w latach 2025-2029 zakres rzeczowy remontów tych budynków został przedstawiony w tabeli 4. Budynki te położone są na terenie Starego Miasta (5 kamienic), Miasteczka Młodego Robotnika (5 parterowych budynków mieszkalnych i 5 budynków wielorodzinnych) oraz przy ul. Inwestorów (4 budynki wielorodzinne). Priorytetowość prac remontowo-modernizacyjnych dotyczących przedmiotowych obiektów wynika przede wszystkim z:

- okresowych przeglądów technicznych, które pozwalają na ocenę stanu technicznego budynków i wskazują na elementy wymagające naprawy,
- ekspertyz technicznych, które precyzyjnie określają zakres niezbędnych prac remontowych oraz potencjalne zagrożenia wynikające z dalszego pogarszania się stanu technicznego obiektów,
- wskazań zarządcy nieruchomości, umożliwiających identyfikację problemów eksploatacyjnych oraz priorytetowych potrzeb remontowych.

W budynkach, w których Gmina pełni rolę członka wspólnot mieszkaniowych, remonty są planowane i realizowane w oparciu o szczegółowe harmonogramy, które są przyjmowane na drodze corocznych uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Uchwały te powstają w wyniku konsultacji pomiędzy członkami wspólnot, zarządem wspólnoty oraz zarządcą nieruchomości, przy uwzględnieniu zarówno bieżących potrzeb remontowych, jak i długoterminowych planów modernizacyjnych. W trakcie procesu planowania remontów brane są pod uwagę wyniki okresowych przeglądów technicznych, posiadane ekspertyzy budowlane oraz zgłaszane potrzeby mieszkańców. Zakres potrzeb remontowych tych obiektów w latach 2025-2029 został przedstawiony w tabeli 5.

Tabela 4. Ogólny stan techniczny oraz zakres rzeczowy potrzeb remontowych budynków stanowiących własność Gminy na lata 2025-2029

Lp.	Adres	Ogólny stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje						Zakres rzeczowy potrzeb remontowych poszczególnych elementów i instalacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale, na lata 2025-2029 – realizacja zależna od uchwał wspólnot mieszkaniowych
			instalacja wodociągowa	centralna ciepła woda	kanalizacja sanitarna	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	ogrzewanie	
1.	MMR 13,14,15,16,18	zły stan techniczny	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	budynki przeznaczone do rozbiórki
2.	MMR 36	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
3.	MMR 37	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
4.	MMR 38	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
5.	MMR 39	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
6.	MMR 40	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
7.	Batorego 14	dostateczny	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remont tynków zewnętrznych, wymiana instalacji elektrycznej, remont balkonu, wymiana pokrycia dachu, remont klatki schodowej, wymiana drzwi wejściowych do klatki
8.	Hetmańska 8	dostateczny	tak	nie	tak	tak	tak	piec	malowanie klatki schodowej, remont schodów wew., wymiana pokrycia dachowego z blachy, remont kominów, remont elewacji budynku, remont balkonu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w klatce schodowej
9.	Konfederacka 4	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	malowanie pokrycia dachowego z blachy, docieplenie budynku, wymiana drzwi do klatki schodowej
10.	Krakowska 4	dostateczny	tak	nie	tak	tak	tak	piec	wymiana pokrycia dachu wraz z częścią konstrukcji
11.	Obrońców Pokoju 8	dostateczny	tak	nie	tak	tak	tak	piec	malowanie klatki schodowej, remont schodów wew., remont pokrycia dachowego, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w klatkach,

Lp.	Adres	Ogólny stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje						Zakres rzeczowy potrzeb remontowych poszczególnych elementów i instalacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale, na lata 2025-2029 – realizacja zależna od uchwał wspólnot mieszkaniowych
			instalacja wodociągowa	centralna ciepła woda	kanalizacja sanitarna	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	ogrzewanie	
									wykonanie izolacji fundamentów, wymiana ins. wod.-kan., gazowej i elektrycznej
12.	Inwestorów 3A	b. dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remonty bieżące
13.	Inwestorów 3B	b. dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remonty bieżące
14.	Inwestorów 3C	b. dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remonty bieżące
15.	Inwestorów 3D	b. dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remonty bieżące

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5. Ogólny stan techniczny oraz zakres rzeczowy potrzeb remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale na lata 2025-2029

Lp.	Adres budynku	Ogólny stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje						Zakres rzeczowy potrzeb remontowych poszczególnych elementów i instalacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale, na lata 2025-2029 – realizacja zależna od uchwał wspólnot mieszkaniowych
			instalacja wodociągowa	centralna ciepła woda	kanalizacja sanitarna	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	ogrzewanie	
1.	Kilińskiego 16	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remont klatki schodowej
2.	Kościuszki 2	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remont klatki schodowej, remont schodów wew., remont elewacji, wymiana instalacji elektr.
3.	Legionów 8	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remont instalacji elektrycznej, remont elewacji budynku

Lp.	Adres budynku	Ogólny stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje						Zakres rzeczowy potrzeb remontowych poszczególnych elementów i instalacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale, na lata 2025-2029 – realizacja zależna od uchwał wspólnot mieszkaniowych
			instalacja wodociągowa	centralna ciepła woda	kanalizacja sanitarna	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	ogrzewanie	
4.	Legionów 13	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	wymiana pokrycia dachowego, remont kominów, remont klatki schodowej, remont elewacji, remont schodów wew.
5.	Lwowska 11	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remonty bieżące
6.	Obrońców Pokoju 10	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remonty bieżące
7.	Pisarka 5A	b. dobry	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące, remont elewacji
8.	Rynek 6	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	remonty bieżące
9.	Asnyka 1	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana zaworów grzejnikowych, wymiana pokrycia dachowego
10.	Asnyka 2	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana zaworów grzejnikowych
11.	Asnyka 3	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	docieplenie stropodachu, remont elewacji
12.	Asnyka 4	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana zaworów grzejnikowych, wymiana pokrycia dachowego
13.	Biernackiego 8	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
14.	Biernackiego 9	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
15.	Biernackiego 13	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
16.	Biernackiego 15	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
17.	Bogusławskiego 2	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
18.	Bogusławskiego 4	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
19.	Bogusławskiego 6	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	dokończenie remontu elewacji

Lp.	Adres budynku	Ogólny stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje						Zakres rzeczowy potrzeb remontowych poszczególnych elementów i instalacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale, na lata 2025-2029 – realizacja zależna od uchwał wspólnot mieszkaniowych
			instalacja wodociągowa	centralna ciepła woda	kanalizacja sanitarne	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	ogrzewanie	
20.	Bogusławskiego 8	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
21.	Bogusławskiego 10	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
22.	Chopina 1	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego
23.	Chopina 2	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana zaworów grzejnikowych, wymiana pokrycia dachowego
24.	Chopina 3	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego
25.	Chopina 4	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
26.	Chopina 6	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remont kanalizacji sanitarnej (poziomy i pionowy)
27.	Chopina 10	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	docieplenie budynku
28.	Chopina 12	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana zaworów grzejnikowych
29.	Chopina 14	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	docieplenie budynku, wymiana pokrycia dachowego, wymiana zaworów grzejnikowych
30.	Czarneckiego 1	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	piec	remonty bieżące
31.	Czarneckiego 2	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
32.	Dworcowa 3	b. dobry	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	remont dźwigów osobowych, remonty bieżące
33.	Fredry 1	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego
34.	Fredry 2	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego, malowanie klatek
35.	Fredry 4	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	docieplenie stropodachu
36.	Grunwaldzka 2	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące

Lp.	Adres budynku	Ogólny stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje						Zakres rzeczowy potrzeb remontowych poszczególnych elementów i instalacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale, na lata 2025-2029 – realizacja zależna od uchwał wspólnot mieszkaniowych
			instalacja wodociągowa	centralna ciepła woda	kanalizacja sanitarna	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	ogrzewanie	
37.	Grunwaldzka 4	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
38.	Kędziora 1	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remont elewacji, remonty bieżące
39.	Kochanowskiego 1	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego, remonty bieżące
40.	Kochanowskiego 2	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego, remonty bieżące
41.	Kochanowskiego 3	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana zaworów grzejnikowych
42.	Kochanowskiego 4	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	malowanie klatek
43.	Kochanowskiego 5	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana zaworów grzejnikowych, docieplenie elewacji, wymiana pokrycia dachowego, wymiana zaworów grzejnikowych
44.	Kochanowskiego 6	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
45.	Konopnickiej 1	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego
46.	Konopnickiej 3	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
47.	Konopnickiej 6	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
48.	Kraszewskiego 1	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
49.	Kraszewskiego 2	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
50.	Kusocińskiego 3	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące, malowanie klatek
51.	Łukasiewicza 1	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
52.	Niepodległości 1	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	malowanie klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych do klatek

Lp.	Adres budynku	Ogólny stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje						Zakres rzeczowy potrzeb remontowych poszczególnych elementów i instalacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale, na lata 2025-2029 – realizacja zależna od uchwał wspólnot mieszkaniowych
			instalacja wodociągowa	centralna ciepła woda	kanalizacja sanitarna	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	ogrzewanie	
53.	Niepodległości 3	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
54.	Niepodległości 4	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remont kanalizacji sanitarnej (piony)
55.	Niepodległości 5	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remont elewacji
56.	Niepodległości 6	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego
57.	Niepodległości 8	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
58.	Niepodległości 9	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
59.	Niepodległości 11	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
60.	Niepodległości 20	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remont kanalizacji sanitarnej (piony)
61.	Niepodległości 22	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	docieplenie budynku, wymiana pokrycia dachowego
62.	Sikorskiego 1	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
63.	Skargi 1	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
64.	Skargi 3	b. dobry	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	zmiana sposobu zasilania w ciepłą wodę na zewnętrzne zasilanie – ccw
65.	Skłodowskiej 6	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	piec	docieplenie stropów piwnic, mycie elewacji
66.	Solskiego 4	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
67.	Solskiego 10	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
68.	Solskiego 12	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remont pokrycia dachowego
69.	Solskiego 14	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące

Lp.	Adres budynku	Ogólny stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje						Zakres rzeczowy potrzeb remontowych poszczególnych elementów i instalacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale, na lata 2025-2029 – realizacja zależna od uchwał wspólnot mieszkaniowych
			instalacja wodociągowa	centralna ciepła woda	kanalizacja sanitarna	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	ogrzewanie	
70.	Solskiego 16	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
71.	Solskiego 18	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	dokończenie remontu elewacji
72.	Solskiego 20	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
73.	Solskiego 22	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
74.	Solskiego 24	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
75.	Staffa 2	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
76.	Staffa 4	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
77.	Staffa 13	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
78.	Staffa 15	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
79.	Tetmajera 2	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego
80.	Tetmajera 4	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
81.	Wyspiańskiego 2	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	wymiana pokrycia dachowego, malowanie klatek schodowych
82.	Wyspiańskiego 3	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	dokończenie remontu elewacji
83.	Zapolskiej 1	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
84.	Zapolskiej 2	b. dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remonty bieżące
85.	Warneńczyka 9	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	c.o.	remont instalacji wodnej

Lp.	Adres budynku	Ogólny stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje						Zakres rzeczowy potrzeb remontowych poszczególnych elementów i instalacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale, na lata 2025-2029 – realizacja zależna od uchwał wspólnot mieszkaniowych
			instalacja wodociągowa	centralna ciepła woda	kanalizacja sanitarna	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	ogrzewanie	
86.	Wolności 29	dobry	tak	nie	tak	tak	tak	c.o.	przebudowa instalacji wodociągowej, wymiana zaworów grzejnikowych, remont instalacji elektrycznej

Źródło: opracowanie własne.

Stan techniczny określony w tabeli 4 i tabeli 5 jako b. dobry oznacza, że budynek utrzymany jest w należyтым stanie, niewymagający remontu, jednak może być modernizowany w celu poprawy jego standardu.

Stan techniczny określany jako dobry oznacza, że budynek ma nieduże zużycie eksploatacyjne wymagające przeprowadzenia niewielkich prac remontowych.

Stan techniczny określany jako dostateczny oznacza, że budynek ma umiarkowane zużycie eksploatacyjne wymagające przeprowadzenia prac remontowych.

Stan techniczny określany jako zły oznacza, że w budynku występują znaczne uszkodzenia, wymagające przeprowadzenia generalnego remontu lub rozbiórki.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029

W latach 2025-2029 planuje się utrzymanie wielkości dotychczasowego zasobu mieszkaniowego Gminy na poziomie zbliżonym do aktualnego, co w odniesieniu do lat poprzednich, ograniczy sprzedaż komunalnych lokali z zasobu. W sytuacjach, gdy sprzedaż lokali wiązać się będzie z pozyskaniem środków na realizację istotnych inwestycji publicznych, przede wszystkim takich jak budowa nowych mieszkań, remont istniejących lub rozwój ogólnodostępnej infrastruktury miejskiej, zostanie dopuszczona ich sprzedaż, zgodnie z tabelą 6. W pierwszej kolejności sprzedaż dotyczyć będą pustostanów, których remont nie ma ekonomicznego uzasadnienia. Takie działania umożliwią lepsze zarządzanie dostępnością lokali oraz elastyczniejsze dostosowanie ich do zmieniających się potrzeb mieszkańców.

Tabela 6. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029

Rok	Planowana sprzedaż lokali w danym roku*
2025	3
2026	3
2027	3
2028	3
2029	3

*Niewykonanie założeń planu nie skutkuje przeniesieniem niezrealizowanej sprzedaży na kolejny rok.

Źródło: opracowanie własne.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Czynsze najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wylicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki czynszu, określonej przez Prezydenta Miasta Mielca, z uwzględnieniem sumy czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, określonych w tabeli 7.

Wysokość stawki czynszu za lokal, po zsumowaniu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, nie może być mniejsza niż 80% stawki czynszu, określonej przez Prezydenta Miasta Mielca. W sytuacji, kiedy suma czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu jest mniejsza od 80% stawki czynszu, stawkę czynszu pomniejsza się o 20%.

Stawkę czynszu ustala się na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w stanie niepogorszonym.

Przedstawione w tabeli 7 czynniki nie mają zastosowania do stawek za najem socjalny lokalu oraz najem pomieszczenia tymczasowego.

Tabela 7. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Rodzaj czynnika		Procentowe zróżnicowanie czynnika liczone do stawki czynszu
1	Położenie budynku	usytuowanie budynku w ścisłym centrum miasta, tj. przy ulicach: Asnyka, Bogusławskiego, Chopina, Czarneckiego, Dworcowa, Fredry, Grunwaldzka, Kędziora, Kochanowskiego, Konopnickiej, Kraszewskiego, Kusocińskiego, Łukasiewicza, al. Niepodległości, Piotra Skargi, Sikorskiego, Skłodowskiej-Curie, Solskiego 4, Staffa, Tetmajera, Wyspiańskiego, Wolności, Zapolskiej	+5%
		usytuowanie budynku przy ulicach: Legionów, Rynek, Warneńczyka, Obrońców Pokoju, Pisarka, Hetmańskiej, Karkowskiej, Batorego, Kilińskiego, Konfederackiej, Kościuszki, Lwowskiej, Inwestorów	-5%
2	Położenie lokalu w budynku	lokal położony w budynku jednorodzinnym	+15%
		lokal położony w budynku wielorodzinnym na pierwszej lub drugiej kondygnacji	+10%
		lokal położony w budynku wielorodzinnym bez windy na piątej lub wyższej kondygnacji lub lokale poddaszowe	-10%
3	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne	lokal z łazienką wyposażony w instalacje: elektryczną, wod.-kan., c.o.	0%
		lokal posiadający system ogrzewania inny niż z miejskiej sieci ciepłowniczej	-5%
		lokal bez jednej instalacji	-5%

	i instalacje oraz ich stan	lokal bez dwóch instalacji	-10%
		lokal wyłącznie ze wspólną łazienką	-10%
		lokal bez dostępu do łazienki	-15%
		lokal wyposażony w balkon/ loggię	+5%
4	Ogólny stan techniczny budynku	budynek w bardzo dobrym stanie	+10%
		budynek w dobrym stanie	+5%
		budynek w złym stanie	-10%

Źródło: opracowanie własne.

Przyjmuje się możliwość obniżenia o 5% czynszu najmu lokalu na wniosek najemcy ze względu na wysokość dochodu jego gospodarstwa domowego, określonego na podstawie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, przy spełnieniu warunków:

- 1) posiadania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) braku zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) zajmowania lokalu o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. z 1335).

Dochód uprawniający wnioskodawcę do zastosowania obniżki nie może przekroczyć:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 50% najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – 30% najniższej emerytury na osobę.

Obniżki czynszu nie udziela się w przypadku, gdy najemca nie złożył deklaracji o dochodach, oświadczenia majątkowego i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub złożył deklarację lub oświadczenia niezgodne z prawdą.

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

Prezydent Miasta Mielca zadanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wykonuje przy pomocy Wydziału Gospodarki Miejskiej Urzędu Miejskiego w Mielcu oraz podmiotu zewnętrznego, tj. spółki Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Mielcu Sp. z o.o. Wydział Gospodarki Miejskiej, działając na podstawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Mielcu, jest odpowiedzialny za prowadzenie spraw związanych z nadzorowaniem działań dotyczących gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Natomiast Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Mielcu Sp. z o.o., na podstawie zawartej umowy o zarządzanie, pełni funkcję operacyjną w zakresie bieżącego zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy. MZBM odpowiada za bezpośrednie zarządzanie nieruchomościami, w tym za:

- obsługę techniczną, eksploatacyjną i finansową mieszkaniowego zasobu Gminy,
- pobieranie opłat z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela oraz prowadzi windykację tych należności,
- prowadzenie spraw o eksmisję z lokali,
- w przypadku zawarcia/ zakończenia umów najmu lokalu protokolarnie przekazuje i odbiera lokale,
- reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- zapewnienie dostaw wody, energii elektrycznej, ciepłej, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych,
- dokonywanie przeglądów technicznych,
- usuwanie awarii i ich skutków,
- wykonanie remontów oraz nadzór nad nimi.

Dodatkowo, trzy lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy zarządzane są przez inne jednostki organizacyjne, w tym dwie szkoły (Szkołę Podstawową nr 2 w Mielcu i Szkołę Podstawową nr 9 w Mielcu) oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Mielcu.

W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian w sposobie i modelu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, tj. bezpośredni sposób zarządzania zasobem nadal będzie powierzany podmiotowi zewnętrznemu.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

Głównym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Mielec w latach 2025-2029 będą wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali. Dochody te stanowią podstawowe zabezpieczenie pokrycia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, w tym zarówno bieżących kosztów eksploatacji, jak i niezbędnych napraw i remontów o charakterze podstawowym. Ponadto, w celu osiągnięcia założeń dotyczących budowy nowych budynków mieszkalnych oraz utrzymania standardu zasobu mieszkaniowego na poziomie dobrym i bardzo dobrym, konieczne będzie zapewnienie wzrostu wydatków na ten cel poprzez inne źródła finansowania, takie jak m.in.: wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego, środki pozyskane w ramach funduszy europejskich oraz dodatkowe środki zabezpieczane rokrocznie w budżecie Gminy.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Mielec, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Plan wydatków na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, przedstawiono w tabeli 8.

Tabela 8. Planowane wydatki związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2025-2029

Lp.	Pozycje dotyczące kosztów gospodarowania zasobem	Planowane wydatki w latach:				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	988 000	1 070 000	1 145 000	1 225 000	1 310 000
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali	260 000	720 000	530 000	640 000	210 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w tym:	1 504 000	1 618 000	1 746 000	1 875 000	2 010 000
	a) koszty eksploatacji	924 000	992 000	1 070 000	1 150 000	1 230 000
	b) środki przekazywane na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych zgodnie z udziałem Gminy w nieruchomości wspólnej	580 000	626 000	676 000	725 000	780 000
4.	Wydatki inwestycyjne związane z:	200 000	2 200 000	8 050 000	6 050 000	50 000
	a) budową nowych obiektów	200 000	2 200 000	8 000 000	6 000 000	0
	b) rozbiórkami	0	0	50 000	50 000	50 000
5.	Ogółem	2 952 000	5 608 000	11 471 000	9 790 000	3 580 000

Źródło: opracowanie własne.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Mielec

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planowane są następujące działania:

1. Stopniowe przeprowadzanie rozbiórek budynków znajdujących się w złym stanie technicznym (5 budynków na terenie Osiedla Miasteczko Młodego Robotnika).
2. Ograniczenie sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy i uzupełnianie zasobu poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.
3. Realizację na wniosek najemców wzajemnych zamian lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy w zależności od liczebności i możliwości finansowych rodzin.
4. Pozyskiwanie środków na cele mieszkaniowe ze źródeł zewnętrznych.
5. Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych oraz wypowiedzanie umów najmu najemcom uchylającym się w sposób uporczywy od regulowania czynszu najmu i innych opłat z tytułu używania lokalu.
6. Wypowiedzanie umów najmu osobom nieuprawnionym, a w przypadku zajmowania przez lokatora lokalu bez tytułu prawnego, kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego.
7. W przypadku generalnych remontów budynków komunalnych, w celu zapewnienia komfortu mieszkańcom oraz minimalizacji niedogodności związanych z pracami remontowymi, na czas trwania remontu, zapewnienie lokatorom możliwości zamiany lokalu na tzw. lokal zamienny.
8. Przeprowadzanie remontów i termomodernizacji budynków komunalnych, a także wdrażanie rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii (OZE).

SPIS TABEL

TABELA 1. ZESTAWIENIE LOKALI STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024 R.	6
TABELA 2. REALIZACJA POTRZEB MIESZKANIOWYCH W LATACH 2020-2024	10
TABELA 3. PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2025-2029	12
TABELA 4. OGÓLNY STAN TECHNICZNY ORAZ ZAKRES RZECZOWY POTRZEB REMONTOWYCH BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY NA LATA 2025-2029	14
TABELA 5. OGÓLNY STAN TECHNICZNY ORAZ ZAKRES RZECZOWY POTRZEB REMONTOWYCH BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH, W KTÓRYCH GMINA POSIADA LOKALE NA LATA 2025-2029	15
TABELA 6. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2025-2029	22
TABELA 7. CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE I OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU	23
TABELA 8. PLANOWANE WYDATKI ZWIĄZANE Z GOSPODAROWANIEM MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2025- 2029	27