



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 8 kwietnia 2025 r.

Poz. 2028

UCHWAŁA NR XIII/75/2025 RADY GMINY MIRCZE

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mircze na lata 2025 – 2030"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się : Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mircze na lata 2025 – 2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Kostrubiec

Załącznik do uchwały Nr XIII/75/2025
Rady Gminy Mircze z dnia 27 marca 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIRCZE NA LATA 2025 – 2030

Zadania programu

Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 725) Rady Gmin zobowiązane zostały do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program ten winien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności :

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.

ROZDZIAŁ I PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Określenie zasobu mieszkaniowego Gminy Mircze, wielkość i struktura.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty wieloletnim programem stanowią lokale mieszkalne będące w 100 % własnością Gminy Mircze.
2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku mieszkaniowy zasób Gminy Mircze obejmował 18 lokali mieszkalnych usytuowanych w 7 budynkach, w tym zawiera się 6 lokali z najmem socjalnym. Dwa lokale położone są w 1 budynku oświatowym.

Tabela Nr 1. Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Mircze

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchni /m2
1.	Lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy, w tym:	7	18	835,30
.	Lokale z najmem socjalnym	1	6	260,47
.	Pozostałe lokale mieszkalne	6	12	574,83

Tabela Nr 2. Szczegółowy wykaz lokali stanowiących własność Gminy Mircze.

Lp.	Położenie – adres lokalu	Rodzaj lokalu	Powierzchnia /m2	Oznaczenie administratora	Określenie stanu technicznego
1	Mircze ul. Ogrodowa 2/1	Lokal mieszkalny	43,70	Wójt Gminy	zły
2	Mircze ul. Ogrodowa 2/2	Lokal mieszkalny	39,24	Wójt Gminy	zły
3	Mircze ul. Ogrodowa 2/3	Lokal mieszkalny	45,21	Wójt Gminy	zły
4	Mircze ul. Kryłowska 43/1	Lokal z najmem socjalnym	46,23	Wójt Gminy	Bardzo dobry
5	Mircze ul. Kryłowska 43/2	Lokal z najmem socjalnym	36,25	Wójt Gminy	Bardzo dobry
6	Mircze ul. Kryłowska 43/3	Lokal z najmem socjalnym	47,51	Wójt Gminy	Bardzo dobry
7	Mircze ul. Kryłowska 43/4	Lokal z najmem socjalnym	36,87	Wójt Gminy	Bardzo dobry
8	Mircze ul. Kryłowska 43/5	Lokal z najmem socjalnym	57,31	Wójt Gminy	Bardzo dobry
9	Mircze ul. Kryłowska 43/6	Lokal z najmem socjalnym	36,30	Wójt Gminy	Bardzo dobry
10	Łasków 48	Lokal mieszkalny	98,65	Wójt Gminy	dobry
11	Łasków 48 A/1	Lokal mieszkalny	38,00	Wójt Gminy	średni

12	Łasków 48 A/2	Lokal mieszkalny	11,40	Wójt Gminy	średni
13	Łasków 48 A/3	Lokal mieszkalny	8,50	Wójt Gminy	średni
14	Mołożów - Kolonia 31/1	Lokal mieszkalny	117,00	Wójt Gminy	dobry
15	Mołożów – Kolonia 31/4	Lokal mieszkalny	47,91	Wójt Gminy	dobry
16	Wereszyn 54/1	Lokal mieszkalny	21,00	Wójt Gminy	średni
17	Wiszniów 61/1	Lokal mieszkalny	52,11	Dyrektor Szkoły Podstawowej	dobry
18	Wiszniów 61/2	Lokal mieszkalny	52,11	Dyrektor Szkoły Podstawowej	dobry

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2025-2030.

W latach 2025-2030 liczba lokali mieszkaniowych nie ulegnie znacznym zmianom. Prognoza zmiany wielkości lokali z najmem socjalnym jest na poziomie niskim, niższym niż rzeczywiste potrzeby w tym zakresie. Nie przewiduje się znaczącego zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy, poza adaptacją dwóch lokali zlokalizowanych w budynku po byłej szkole w miejscowości Mołożów–Kolonia. Zakończenie adaptacji dwóch w/w lokali w budynku byłej szkoły w miejscowości Mołożów-Kolonia planowane jest na rok 2027.

Tabela nr 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

ROK	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym :	18	18	20	20	20	20
-Lokale socjalne	6	6	6	6	6	6

3. Stan techniczny budynków wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Budynki zarządzane przez gminę to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Starsze budynki ze względu na wiek i konstrukcję, są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieuszczelności pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzania przegród budowlanych oraz zawilgocenia pomieszczeń. Najstarszym i jednocześnie w najgorszym stanie technicznym jest budynek położony w miejscowości Mircze przy ul. Ogrodowej 2. Jest on w znacznym stopniu wyeksploatowany, a jego modernizacja wymaga wysokich środków finansowych.

Stan techniczny budynków, stanowiących własność gminy, przedstawiono w **tabeli nr 4.**

Tabela Nr 4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mircze.

Lp.	Budynek	Adres	Liczba lokali	Stan techniczny	Opis budynku, lokalu i jego stan techniczny
1	Stary budynek drewniany (dawna szkoła drewniana)	Mircze ul. Ogrodowa 2	3	zły	Budynek drewniany, w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne, budynek stary przedwojenny kryty blachą. Wyposażony w instalację elektryczną, ogrzewanie piecowe. W jednym lokalu brak instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej. Budynek zużyty wymaga dużych nakładów finansowych. (jeden lokal spalony w wyniku pożaru)
2	Budynek wielorodzinny z lokalami z najmem socjalnym	Mircze ul. Kryłowska 43	6	Bardzo dobry	Budynek murowany wyremontowany w 2015 roku, kryty blachą, docieplony, wymieniona stolarka okiennie-drzwiowa. Wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacyjną. Piwnice w lokalu wymagają odgrzybienia i zabezpieczenia przeciwwilgociowego
3	Budynek murowany jednorodzinny	Łasków 48	1	dobry	Budynek murowany parterowy kryty blachodachówką. Wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Wymieniona w 2016 roku więźba dachowa wraz z pokryciem i obróbkami blacharskimi.
4	Budynek murowany wielorodzinny	Łasków 48 A	3	średni	Budynek murowany wielorodzinny kryty eternitem, adaptowany z budynku gospodarczego na mieszkalny. Wyposażony w instalację elektryczną. Ogrzewanie piecami typu kubuś, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej, dostęp do wody ze studni, wc na zewnątrz budynku. Budynek wymaga wymiany pokrycia dachowego.
5	Część budynku byłej szkoły w m. Mołóżów Kolonia	Mołóżów Kolonia 31	2	dobry	Budynek murowany kryty eternitem, parterowy z dwoma lokalami mieszkalnymi wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną (w lokalu nr 1 centralne ogrzewanie, w lokalu nr 4 piec typu „kubuś”. W budynku jest możliwość adaptacji pozostałych pomieszczeń byłej szkoły na lokale mieszkalne. Konieczna wymiana więźby dachowej wraz z pokryciem oraz wykonanie obróbek blacharskich.

6	Część budynku w świetlicy w Wereszynie	Wereszyn 54	1	średni	Budynek murowany świetlicy, wyremontowany w 2015 roku, docieplony, wymieniona stolarka okiennie-drzwiowa, kryty blachą. Wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Brak centralnego ogrzewania. W budynku znajduje się jeden lokal wyposażony w instalację elektryczną. Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej. Ogrzewanie piecami węglowymi. Na zewnątrz budynku ubikacja, dostęp do wody ze studni. W lokalu wymagana jest naprawa podłóg.
7	Część budynku Szkoły Podstawowej w Wiszniowie	Wiszniów 61	2	dobry	Budynek murowany piętrowy, kryty papą, docieplony, wymieniona stolarka okiennie-drzwiowa. Wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacyjną, telekomunikacyjną. Budynek szkoły administrowany przez Dyrektora Szkoły. W budynku znajdują się dwa lokale mieszkalne. Budynek wymaga bieżącej konserwacji i napraw

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Prognoza stanu technicznego zasobu obejmuje prognozę stanu technicznego budynków i lokali stanowiących własność Gminy.

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny budynków są: wiek budynku, rodzaj materiału konstrukcyjnego budynku, rodzaj pokrycia dachowego i jego stan, sposób utrzymania i użytkowania. W związku z zaplanowanymi w okresie obowiązywania programu pracami remontowymi budynków będących w złym stanie technicznym, prognozuje się zmniejszenie do 2030 roku ilości budynków będących w złym stanie technicznym, a tym samym zwiększenie ilości budynków będących w średnim i dobrym stanie.

W zakresie stanu technicznego lokali mieszkalnych będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej lokali w złym stanie technicznym i osiągnięcia wzrostu poziomu stanu technicznego do lokali co najmniej do poziomu średniego. Zakładane remonty w okresie obowiązywania programu pozwolą na podwyższenie standardu w lokalach o złym stanie technicznym do stanu średniego. W stanie bardzo dobrym są wyremontowane lokale z najmem socjalnym w budynku wielorodzinnym w Mirczu przy ul. Kryłowskiej 43. Stan dobry wykazują lokale zlokalizowane w budynku byłej Szkoły Podstawowej w miejscowości Mołożów – Kolonia, lokal w miejscowości Łasków 48 oraz lokale w miejscowości Wiszniów.

Ocenę stanu technicznego dokonano w czterech grupach klasyfikacyjnych :

1. Stan zły – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu, co najmniej jednego elementu, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki .
2. Stan średni – w okresie do 2 lat zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) jednego z elementów budynku.
3. Stan dobry – nie zachodzi pilna potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.
4. Stan bardzo dobry – budynek po kompleksowym remoncie w okresie obowiązyującego programu nie wymaga żadnych remontów.

Tabela nr 5. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Lp.	Lokalizacja	Stan Techniczny	Lata prognozy					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Mircze ul. Ogrodowa 2/1	Bardzo dobry	--	-	-	-	-	-
		Dobry	-	-	-	-	-	-
		Średni	-	-	x	x	x	x
		Zły	x	x	-	-	-	-
2	Mircze ul. Ogrodowa 2/2	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	-	-	-	-	-	-
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	x	x	x	x	x	x
3	Mircze ul. Ogrodowa 2/3	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	-	-	-	-	-	-
		Średni	-	-	x	x	x	x
		Zły	x	x	-	-	-	-
4	Mircze ul. Kryłowska 43/1	Bardzo dobry	x	x	x	x	-	-
		Dobry	-	-	-	-	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	--
5	Mircze ul. Kryłowska 43/2	Bardzo dobry	x	x	x	x	-	-
		Dobry	-	-	-	-	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	--
6	Mircze ul. Kryłowska 43/3	Bardzo dobry	x	x	x	x	-	-
		Dobry	-	-	-	-	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	--
7	Mircze ul. Kryłowska 43/4	Bardzo dobry	x	x	x	x	-	-
		Dobry	-	-	-	-	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	--
8	Mircze ul. Kryłowska 43/5	Bardzo dobry	x	x	x	x	-	-
		Dobry	-	-	-	-	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	--
9	Mircze ul. Kryłowska 43/6	Bardzo dobry	x	x	x	x	-	-
		Dobry	-	-	-	-	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	--
10	Łasków 48	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	x	x	x	x	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	-
11	Łasków 48A/1	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	-	-	-	-	-	-
		Średni	x	x	x	x	x	x
		Zły	-	-	-	-	-	-
12	Łasków 48 A/2	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	-	-	-	-	-	-
		Średni	x	x	x	x	x	x
		Zły	-	-	-	-	-	-
13	Łasków 48 A/3	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	-	-	-	-	-	-
		Średni	x	x	x	x	x	x
		Zły	-	-	-	-	-	-
14	Mołożów -Kolonia 31/1	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	x	x	x	x	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	-
15	Mołożów – Kolonia 31/4	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	x	x	x	x	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	-
16	Wereszyn 54/1	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	-	-	-	-	x	x
		Średni	x	x	x	x	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	-
17	Wiszniów 61/1	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	x	x	x	x	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	-
18	Wiszniów 61/2	Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-
		Dobry	x	x	x	x	x	x
		Średni	-	-	-	-	-	-
		Zły	-	-	-	-	-	-

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

W perspektywie lat 2025-2030 przewiduje się remonty istniejących obiektów, które zapewnią właściwe utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Mircze. Potrzeby remontów budynków i lokali mieszkalnych będą określone w oparciu o wyniki przeglądów stanu technicznego budynków oraz na podstawie zgłoszeń lokatorów. Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków przewiduje się, że w ramach posiadanych środków wykonywane będą naprawy zapewniające poprawę bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

W uwagi na wiek budynków, w których zlokalizowane są lokale potrzeby w zakresie remontów należy określić jako duże. Obejmują one m.in. zmianę konstrukcji dachowej wraz z wymianą pokrycia z eternitu na blachę powlekaną, łącznie z wykonaniem obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w miejscowości Mołożów-Kolonia. W przypadku budynku drewnianego położonego w miejscowości Mircze przy ul. Ogrodowej 2, także wymianę zniszczonych odeskowań w ścianie, wymianę otworów okiennych i drzwiowych, ocieplenie ścian zewnętrznych i stropów, wykonanie wentylacji, zabezpieczenie palenisk, wykonanie nowej ławy kominiarskiej.

Tabela Nr 6. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2025-2030 (zł).

Lp.	Adres	Rodzaj prac	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Łasków 48	naprawy w zakresie bieżącego utrzymania stanu technicznego budynku (awarie bieżące)	.....	.....	.....	2000,00	.....	2000,00
2	Łasków 48 A	naprawy w zakresie bieżącego utrzymania stanu technicznego budynku (awarie bieżące)	.....	3000,00	.....	.....	3000,00	.....
3	Mircze ul. Ogrodowa 2/1	naprawy w zakresie bieżącego utrzymania stanu technicznego, (awarie bieżące), wykonanie wentylacji	-----	10 000,00	5000,00	-----	1000,00	-----
4	Mircze ul. Ogrodowa 2/2	naprawy w zakresie bieżącego utrzymania stanu technicznego, (awarie bieżące), wykonanie wentylacji	-----	10 000,00	5000,00	.....	1000,00	-----
5	Mircze ul. Ogrodowa 2/3	remont ścian , podłóg, sufitu, instalacji elektrycznej, doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków, remont trzonu kominowego	-----	.....	-----	-----	.....	20 000,00
6	Mołożów Kolonia 31	wymiana konstrukcji dachu -pokrycia dachowego z eternitu na blachę powlekaną wraz z wykonaniem obróbek blacharskich rynien i rur spustowych, eksploatacja bieżąca	-----	400 000,00	-----	.....	.....	1000,00

7	Mircze ul. Kryłowska 43	naprawy w zakresie bieżącego utrzymania stanu technicznego budynku (awarie bieżące), wykonanie odgrzybiania piwnic i zabezpieczenie przeciwwilgociowego	-----	20 000,00		-----		1000,00
---	-------------------------	---	-------	-----------	-------	-------	--	---------

ROZDZIAŁ III PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. W okresie realizacji programu nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących własność w mieszkaniowym zasobie Gminy Mircze.
2. Sytuacja może ulec zmianie na skutek złożenia wniosku przez Najemcę, z którym najem zawarty jest na czas nieoznaczony.

Tabela nr 7. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach (szt.).

Rok sprzedaży	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali	0	0	0	0	0	0

ROZDZIAŁ IV ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do ukształtowania stawek czynszu na poziomie zapewniającym chociażby pokrycie kosztów utrzymania zasobu. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać koszty nie tylko bieżącego utrzymania budynków ale zapewnić również częściowo środki na remonty lokali. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym.

1. Ustalenie stawki czynszu.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mircze ustala Wójt Gminy na podstawie zarządzenia.
2. Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenie budynku;
 - 2) położenie lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
3. Stawkę bazową czynszu, o której mowa w ust. 1 obniża się ze względu na :
 - 1) położenie budynku w pozostałych miejscowościach poza miejscowością Mircze – o 50 %,

- 2) niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku tj. w przypadku, gdy: lokal mieszkalny położony jest w suterynie lub na strychu - o 10 %,
- 3) zły stan techniczny budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. w przypadku, gdy : lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie decyzji odpowiedniego organu nadzoru budowlanego – o 10 %,
- 4) lokal jednoizbowy – o 10 %
- 5) woda ze studni na zewnątrz budynku – o 10 %
- 6) lokal bez centralnego ogrzewania – o 50 %
- 7) zły stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania zgodnie z protokołem kontroli stanu technicznego – o 10 %
4. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających stawkę bazową, o których mowa w ust. 3 pkt 1-7, łączna obniżka nie może przekroczyć 50 % stawki bazowej.
5. Stawkę bazową czynszu, o której mowa w ust.1 podwyższa się ze względu na :
 - 1) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – o 10 %
 - 2) lokal w budynkach obejmujących wyłącznie jeden lokal mieszkalny – o 10 %
6. Czynsz będzie płacony w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

ROZDZIAŁ V
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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Mircze stanowi wyłączną własność Gminy.
2. Lokalami i budynkami mieszkalnymi, stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy zarządza Wójt Gminy.
3. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności takich jak:
 - 1) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 2) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 3) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość,
4. Ponadto, zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy polega na realizacji następujących zadań:
 - 1) zawieranie umów o najem lokali,
 - 2) naliczanie czynszu i innych opłat,
 - 3) prowadzenie windykacji i analizy ściągłości należności wynikających z umów najmu lokali,
 - 4) wyrażanie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu,
 - 5) przygotowywanie planów remontów lokali i budynków,
 - 6) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i lokali,
5. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mircze.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym,
- b) z dochodów własnych gminy,
- d) ze środków zewnętrznych w przypadku takiej możliwości.

Jednakże, podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2025-2030 będzie budżet Gminy Mircze.

ROZDZIAŁ VII

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

Gmina w latach 2025 – 2030 prowadzić będzie naprawy w zakresie bieżącego utrzymania stanu technicznego budynków i lokali, remonty i modernizacje, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie.

Koszty prac remontowych oraz koszty modernizacyjne lokali i budynków określone zostały w rozdziale II. Dodatkowo przewiduje się również koszty związane z eksploatacją bieżącą budynków i lokali.

Tabela Nr 8. Wysokość kosztów w kolejnych latach.

Lp.	Przedmiot	Łączna wysokość kosztu w okr. 5 lat	Wysokość kosztów w latach					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty na remonty	70000,00	.....	40000,00	10000,00	.....	.....	20000,00
2	Eksploatacja bieżąca	14000,00	.....	3000,00	.....	2000,00	5000,00	4000,00
3	Koszty na modernizację budynku, wydatki inwestycyjne	400000,00	.....	400000,00	.....	.....	.....	.....
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
	Razem	484000,00	.....	443000,00	10000,00	2000,00	5000,00	24000,00

ROZDZIAŁ VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą się wiązały z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, napraw i remontów w latach 2025 – 2030 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

2. Planowana sprzedaż lokali.

W okresie realizacji programu nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących w mieszkaniowym zasobie Gminy Mircze.

3. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób zapewniający wyższą jakość zasobu;
- 2) adaptacja pomieszczeń niezamieszkałych;
- 3) dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkania;
- 4) wypowiedzanie umów najmu najemcom, w przypadku stwierdzenia, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem;
- 5) podjęcie działań w zakresie inwentaryzacji zasobu, racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania, istotnym elementem inwentaryzacji zasobu będzie jego dokładne rozpoznanie, poprzez ocenę jego stanu technicznego, zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia;

Realizacja przedstawionych w programie założeń pozwoli na rozwiązanie problemów mieszkaniowych rodzin zamieszkujących obecnie w lokalach o złym stanie technicznym oraz części osób ubiegających się o mieszkania z zasobu Gminy.