



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 10 stycznia 2025 r.

Poz. 281

UCHWAŁA NR IX/61/2024 RADY GMINY GŁUCHÓW

z dnia 20 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuchów na lata 2025 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572) w związku z 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Głuchów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuchów na lata 2025 - 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głuchów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XV/94/19 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuchów na lata 2020 – 2024 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 1014) oraz Uchwała Nr XLI/273/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r. o zmianie uchwały Nr XL/94/19 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuchów na lata 2020 – 2024 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r. poz. 3038).

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Jadwiga Kowalczyk

Załącznik do uchwały Nr IX/61/2024

Rady Gminy Głuchów

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Głuchów na lata 2025 - 2029**

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Głuchów

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Głuchów składa się z 12 budynków, w których znajdują się 44 lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Wyposażenie	Powierzchnia poszczególnych lokali w [m ²]	Powierzchnia [m ²]	Liczba lokali
1.	Dom Lekarza w Głuchowie Aleja Klonowa 16	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.	46,29; 55,82; 48,10; 54,18; 55,82	260,21	5
2.	Budynek Starej Poczty w Głuchowie Plac Uniwersytecki 4	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna	63,70; 100,91	164,61	2
3.	Dom Nauczyciela w Głuchowie ul. Rawska 7	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.	78,6; 42,4; 36,3; 82,3; 44,5; 37,9; 69,7; 89,2; 88,7; 71,7	641,30	10
4.	Budynek Weterynarii w Głuchowie Aleja Klonowa 21	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.,	54,70; 41,70; 66; 12,10	174,50	4
5.	Dom Nauczyciela w Michowicach 51	Instalacja wodociągowa kanalizacyjna, c.o.	48; 48	96	2
6.	Dom Nauczyciela w Janisławicach 49	Instalacja wodociągowa, c.o. bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	48; 48; 60	156	3
7.	Dom Nauczyciela w Wysokienicach 32	Instalacja wodociągowa, c.o., bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	41; 41; 51; 51	184	4
8.	Dom Nauczyciela przy szkole w Wysokienicach 32	Instalacja wodociągowa, c.o., bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	44	44	1
9.	Budynek Agronomówki w Wysokienicach 45	Instalacja wodociągowa, c.o., bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	50; 75	125	2

10.	Dom Nauczyciela w Kochanowie 34	Instalacja wodociągowa, c.o., bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	50; 50; 36	136	3
11.	Dom Nauczyciela w Białyninie 50	Instalacja wodociągowa, c.o., bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	54; 54; 43; 65	216	4
12.	Budynek po Przedszkolu w Białyninie 63	Instalacja wodociągowa, c.o., bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	60; 37; 46; 69;	212	4

Razem: 44 lokali

powierzchnia mieszkalna lokali – 2409,63 m²

§ 2. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wieku budynku, rodzaju konstrukcji budynku oraz wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację wodociągowo-kanalizacyjną i przedstawia się następująco:

- 1) stan techniczny 42 lokali określa się jako dobry (wyposażenie: c.o., instalacja wodociągowa, kanalizacyjna z odprowadzeniem do sieci lub do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe);
- 2) stan techniczny 2 lokali określa się jako średni, (lokalne znajdujące się w najstarszych budynkach o konstrukcji drewnianej, bez c.o., z instalacją wodociągową, kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci lub do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe);
- 3) w 2024 roku wyłączono z użytkowania dwa budynki nie nadające się do zamieszkania ze względu na zły stan techniczny.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych.

3. Planuje się wydzielenie z posiadanego zasobu mieszkaniowego jednego pomieszczenia tymczasowego.

4. Zakłada się uzyskanie dodatkowego lokalu socjalnego w przypadku posiadania wolnych powierzchni i środków finansowych na ich adaptację.

5. Prognozuje się zmianę istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i jego poprawę poprzez planowane inwestycje termomodernizacyjne budynków i konieczne remonty lokali w zależności od posiadanych własnych i pozyskanych zewnętrznych środków finansowych na ten cel, jak również przez możliwe lub konieczne wyłączenie z użytkowania budynku mogącego znajdować się w bardzo złym stanie technicznym.

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Potrzeby remontów i modernizacji wyznacza stan techniczny budynków zasobu, w tym ich wiek i stopień zużycia.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymywania zasobu mieszkaniowego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom, a także z dążenia do poprawy standardów mieszkaniowych.

3. Plan remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- 2025 r. – wykonanie dokumentacji projektowych na termomodernizację budynków: Domu Nauczyciela w Głuchowie, w Białyninie, w Kochanowie, w Janisławicach, w Wysokienicach, budynek Weterynarii, Agronomówki, po Przedszkolu w Białyninie;
- 2026 - wymiana pieca c.o. w budynku po Przedszkolu w Białyninie, termomodernizacja budynków: Dom Nauczyciela i budynku po Przedszkolu w Białyninie naprawy bieżące lokali w najstarszych budynkach;
- 2027 r. - termomodernizacja budynków: Domu Nauczyciela w Głuchowie i budynku Weterynarii;
- 2028 r. – termomodernizacja budynków: Dom Nauczyciela w Janisławicach i Wysokienicach;
- 2029 r.– termomodernizacja budynków Dom Nauczyciela w Kochanowie i budynku Agronomówki w Wysokienicach.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa każdorazowo uchwała Rady Gminy Głuchów.

2. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie objętym programem będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku o stanie technicznym dobrym, wyposażonym w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie.

3. Stawka czynszu powinna utrzymywana być na poziomie zapewniającym pokrycie bieżących kosztów utrzymania lokali i napraw budynków.

4. Ze względu na wartość użytkową lokalu ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) średni stan techniczny budynku – obniżka o 10%;
- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 5%.

5. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym: opłat za centralne ogrzewanie, opłat za energię elektryczną, za wodę, za odbiór nieczystości ciekłych i za odbiór odpadów komunalnych.

§ 6. 1. Stawkę czynszu za 1m² lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 50% stawki najniższej czynszu obowiązującego w zasobach gminy Głuchów.

2. Do stawki czynszu najmu lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników obniżających, ze względu na wartość użytkową lokalu.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.

2. W okresie objętym niniejszym programem nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki z budżetu Gminy.

2. W latach objętych programem zakłada się podejmowanie działań w celu pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania, w tym: dotacje i pożyczki na termomodernizację budynków ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz pomoc finansowa w ramach programów krajowych i UE.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 9. Wydatki na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach planuje się w następujący sposób:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2025	100.000 zł	120.000 zł	120.000 zł
2026	90.000 zł	270.000 zł	270.000 zł
2027	80.000 zł	250.000 zł	250.000 zł
2028	80.000 zł	250.000 zł	250.000 zł
2029	90.000 zł	250.000 zł	250.000 zł

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 10. 1. Poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zakłada się przez:

- 1) właściwe wykorzystanie posiadanych zasobów;
- 2) pozyskanie lokalu socjalnego przez adaptację wolnej powierzchni lub przeznaczenie jednego z lokali mieszkalnych na potrzeby lokalu socjalnego;
- 3) analizowanie sytuacji przeniesienia najemców lokali z budynków najstarszych do lokali w budynkach o wyższym standardzie;
- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością opłat czynszowych.

2. Nie przewiduje się kapitalnych remontów lokali, z którymi wiązała by się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.