



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 grudnia 2025 r.

Poz. 11989

UCHWAŁA NR XVIII/90/25 RADY GMINY MAKÓW

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Maków na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz.1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Maków uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Maków na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Maków.

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

Przewodniczący Rady

Patryk Magdziarz

Załącznik do uchwały nr XVIII/90/25

Rady Gminy Maków

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Maków na lata 2026-2030

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Maków w poszczególnych latach.

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Maków według stanu na dzień 31.12.2024r. stanowi 6 lokali, usytuowanych w 4 budynkach.

2. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Maków oraz wyposażenie lokali w instalacje i stan techniczny budynków komunalnych przedstawia tabela nr 1:

Tabela 1

Budynek	Adres	Ilość Lokali	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
Budynek szkoły	Wola Makowska 25B	1	45,00	Wodociąg, c.o., ciepła woda, łazienka	dobry
Budynek mieszkalno – usługowy	Maków ul. Kolejowa 2	2	58,70 46,72	Wodociąg, c.o., ciepła woda, łazienka	dobry
Dom Nauczyciela	Dąbrowice 88	1	70,20	Wodociąg, c.o., ciepła woda , łazienka	dobry
Budynek szkoły	Święte Laski 63	2	56,60 60,30	Wodociąg, łazienka	średni

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienkę, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę.

4. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy Maków nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskiwania lokali przez adaptację.

5. Działania Gminy Maków będą koncentrowały się na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. W latach 2026-2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Maków w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie usuwanie w budynkach stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji budynków. W dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Szczegółowy zakres prac z podziałem na lata 2026-2030 przedstawia tabela nr 2:

Tabela 2

Rok	Miejscowość	Nr budynku (nazwa ulicy)	Planowane remonty i modernizacje w budynku
2026	Maków	ul. Kolejowa 2	Zmiana źródła ciepła ogrzewania- ogrzewanie gazowe, malowanie klatki schodowej.
2027	Dąbrowice	88	Malowanie klatki schodowej
2028	Wola Makowska	25B	Malowanie klatki schodowej.
2029	Maków	ul. Kolejowa 2	Wymiana instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej i elektrycznej. Malowanie kotłowni.
2030	Święte Laski	63	Malowanie klatki schodowej. Instalacja łazienki.

4. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 3. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

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

2. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody.

§ 5. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu – tabela nr 3:

Tabela 3

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wysokość obniżenia stawki czynszu	
W zakresie położenia lokalu w budynku	Budynek poza miejscowością Maków	5%
W zakresie położenia lokalu w budynku	Lokal położony na innej kondygnacji niż parter i I piętro	10%
W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	Brak w lokalu urządzeń wodociągowych	15%
	Brak kuchni lub łazienki	10%

	Lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń	10%
W zakresie ogólnego stanu techniczne budynku	Budynek nieocieplony	5%

Przez użyte w tabeli 3 określone „lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń” rozumie się :

- lokal, który posiada do wspólnego użytku z innymi lokatorami przynajmniej jedno z pomieszczeń takich jak: kuchnia, łazienka, WC.

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

§ 6. W przypadku konieczności przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego, czynsz za lokal zamienny bez względu na wyposażenie, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§ 7. 1. Dla najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Do stawki czynszu najmu lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników obniżających.

§ 8. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania należnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz ogrzewania w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Rozdział 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.

§ 9. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Maków definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania ww. nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

2. Czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami wykonywać będzie Wójt Gminy.

3. W okresie od 2026 do 2030 roku nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Maków.

4. Wójt Gminy Maków przyjmuje wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Maków oraz realizuje te zadania w ten sposób, że po przekazaniu informacji przez wynajmującego o wolnym lokalu do zasiedlenia kieruje osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego lub zamiennego z wynajmującym.

5. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Maków.

6. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Maków obejmuje w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez realizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego – wynajmowanie mieszkań;
- 2) remonty;
- 3) modernizację;
- 4) pobieranie opłat z tytułu najmu.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Maków w latach 2026 -2030 będą:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokale mieszkalne;
 - 2) wpływy za lokale użytkowe;
 - 3) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy;
 - 4) środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych, w tym środki z funduszy programów rządowych oraz Unii Europejskiej.
2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:
- 1) koszty bieżące eksploatacji budynku (utrzymanie porządku i czystości, koszty przeglądów okresowych);
 - 2) koszty konserwacji i usuwania awarii.

Rozdział 7.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 11. Tabela 4

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (ogrzewanie, naprawy pieców)	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
2.	Remonty i modernizacja	4.000 70.000	4.000	4.000	100.000 4.000	50.000 4.000
3.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
	RAZEM	95.000	25.000	25.000	125.000	75.000

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

Gmina Maków nie posiada udziałów w nieruchomościach wspólnych (wspólnotach mieszkaniowych), a tym samym nie ponosi kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 12. 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczną windykację niezapłaconych należności.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagać będą jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami lokali.

3. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych będą wykonywane remonty bieżące lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.