

**UCHWAŁA Nr XCVII/678/24
RADY MIEJSKIEJ W GŁOWNIE**

z dnia 24 kwietnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Głowno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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 Głownie uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Głowno na lata 2024 – 2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głowna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głownie

Grzegorz Szkup

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA GŁOWNO
NA LATA 2024 – 2028**

Rozdział I. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Głowno, zwany dalej „Programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Głowno przy wykorzystaniu zasobu gminy, w tym:

- zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego oraz najmu pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony;
- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony;
- zapewnianie lokali zamiennych.

2. Ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o:

- mieście lub gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Głowno;
- Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Głowna;
- mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy;
- ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725);
- uchwale rady miejskiej – należy przez to rozumieć uchwałę dotyczącą zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podjętą w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy;
- wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Miasta Głowno w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021, poz. 1048 ze zm.);
- lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu określonym ustawą;
- lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu określonym ustawą;
- tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu określonym ustawą;
- umowie najmu socjalnego – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego w rozumieniu określonym ustawą;
- kosztach utrzymania lokalu – należy przez to rozumieć koszty utrzymania lokalu w rozumieniu określonym ustawą;
- czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi Główna do podejmowania indywidualnych, bieżących decyzji.

4. Ustala się następujące podstawowe założenia Programu:

- określenie działań mających na celu utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
- nakreślenie kierunków związanych z dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w tym również pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa;
- gmina w okresie objętym Programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe;
- przewiduje się podjęcie przez gminę działań mających na celu realizację inwestycji związanych z adaptacją budynków bądź lokali użytkowych na cele mieszkaniowe;
- gmina będzie dążyła do podejmowania działań mających na celu realizację inwestycji, które będą miały za zadanie powiększyć własne zasoby mieszkaniowe w okresie objętym Programem, o ok. 20 – 30 lokali;
- gmina będzie dążyła do wyłączenia lokali w złym stanie technicznym gdzie nie ma możliwości wykonania remontu ze względu na zły stan elementów konstrukcyjnych, jak i tych lokali, gdzie nie ma opłacalności wykonania remontu, w stosunku do wybudowania nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Tabela 1. Prognozowana wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata, z podziałem na lokale mieszkalne w tym socjalne oraz użytkowe.

Rodzaj nieruchomości ze względu na sposób władania	Ilość budynków	Pow. użytkowa budynków ogółem (w m ²)	Ilość lokali komunalnych ogółem	Powierzchnia lokali komunalnych ogółem (w m ²)	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali użytkowych
			w tym lokali socjalnych	w tym lokali socjalnych		
Prognozowany stan do końca 2024						
Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy	43	7933,85	254	7491,50	2	40,63
			17	501,44		
Budynki mieszkalne należące do Wspólnot Mieszkaniowych (tylko udział Gminy)	5	642,12	15	642,12	-	-
Budynki użytkowe (własność Gminy)	1	1211,63	1	40,00	3	1171,63
Garaże własność Gminy	-	-	-	-	-	-
Prognozowany stan do końca 2025						
Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy	41	7435,15	234	6992,80	2	40,63
			17	501,44		
Budynki mieszkalne należące do Wspólnot Mieszkaniowych (tylko udział Gminy)	4	555,64	13	554,64	-	-
Budynki użytkowe (własność Gminy)	1	1211,63	1	40,00	3	1171,63
Garaże własność Gminy	-	-	-	-	-	-
Prognozowany stan do końca 2026						
Budynki mieszkalne	40	7292,35	228	6850,00	2	40,63

stanowiące w 100% własność Gminy			17	501,44		
Budynki mieszkalne należące do Wspólnot Mieszkaniowych (tylko udział Gminy)	4	495,84	11	495,84	-	-
Budynki użytkowe (własność Gminy)	1	1211,63	1	40,00	3	1171,63
Garaże własność Gminy	-	-	-	-	-	-
Prognozowany stan do końca 2027						
Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy	39	6934,45	216	6542,03	2	40,63
			17	501,44		
Budynki mieszkalne należące do Wspólnot Mieszkaniowych (tylko udział Gminy)	4	411,38	9	411,38	-	-
Budynki użytkowe (własność Gminy)	1	1211,63	1	40,00	3	1171,63
Garaże własność Gminy	-	-	-	-	-	-
Prognozowany stan do końca 2028						
Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy	38	6749,00	208	6356,58	2	40,63
			17	501,44		
Budynki mieszkalne należące do Wspólnot Mieszkaniowych (tylko udział Gminy)	4	293,22	7	293,22	-	-
Budynki użytkowe (własność Gminy)	1	1211,63	1	40,00	3	1171,63
Garaże własność Gminy	-	-	-	-	-	-

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez najemców.

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Lp.	Data wzniesienia budynku	Budynki komunalne własność gminy	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy
Prognozowany stan do końca 2024			
1	Do roku 1900	3	-
2	1901 – 1945	33	-
3	1946 – 1970	3	2
4	1971 – 1990	0	2
5	1990 – 2010	4	1
Razem		43	5
Prognozowany stan do końca 2025			
1	Do roku 1900	3	-
2	1901 – 1945	32	-
3	1946 – 1970	2	2
4	1971 – 1990	0	1
5	1990 – 2010	4	1
Razem		41	4
Prognozowany stan do końca 2026			
1	Do roku 1900	3	-

2	1901 – 1945	31	-
3	1946 – 1970	2	2
4	1971 – 1990	0	1
5	1990 – 2010	4	1
Razem		40	4
Prognozowany stan do końca 2027			
1	Do roku 1900	3	-
2	1901 – 1945	30	-
3	1946 – 1970	2	2
4	1971 – 1990	0	1
5	1990 – 2010	4	1
Razem		39	4
Prognozowany stan do końca 2028			
1	Do roku 1900	3	-
2	1901 – 1945	29	-
3	1946 – 1970	2	2
4	1971 – 1990	0	1
5	1990 – 2010	4	1
Razem		38	4

3. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania gospodarką mieszkaniową. Posiadanie wiedzy dotyczącej stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących oraz większych inwestycji lub modernizacji.

Tabela 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych.

Tytuł prawny	Stan techniczny		
	Zły *	Średni **	Dobry***
Prognozowany stan do końca 2024			
Budynki w 100 % będące własnością Gminy	15	17	11
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	0	2	3
Razem	15	19	14
Prognozowany stan do końca 2025			
Budynki w 100 % będące własnością Gminy	13	17	11
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	0	1	3
Razem	13	18	14
Prognozowany stan do końca 2026			
Budynki w 100 % będące własnością Gminy	12	17	11
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	0	1	3
Razem	12	18	14
Prognozowany stan do końca 2027			
Budynki w 100 % będące własnością Gminy	11	17	11
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	0	1	3
Razem	11	18	14
Prognozowany stan do końca 2028			
Budynki w 100 % będące własnością Gminy	10	17	11
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	0	1	3
Razem	10	18	14

Przy czym należy przyjąć, iż stan techniczny:

·*) zły - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki;

·**) średni - w najbliższym czasie (do 4 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków;

·***) dobry - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Głowno systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży lokali komunalnych jak i wyłączenia budynków w złym stanie technicznym. Przewiduje się dalszą tendencję w zakresie sprzedaży lokali komunalnych w wspólnotach mieszkaniowych jak i wyłączenie budynków ze względu na zły stan techniczny zagrażający życiu i mieniu ludzkiemu. W bardzo złym stanie technicznym są następujące budynki:

- Miła 6
- Miła 10
- Moczydła 9
- Spacerowa 19
- Zagajnikowa 8/10
- Zakręt 1

Ogólna liczba lokali w budynkach o złym stanie technicznym wynosi 58, część najemców wskazanych mieszkań została przesiedlona, zamieszkiwane lokale, które pozostały 44.

5. Corocznie po śmierci dotychczasowego najemcy, w wyniku eksmisji lub dobrowolnego przekazania lokalu przez najemcę udaje się odzyskać ok. 2 lokali mieszkalnych. Ilość ta jednak nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku gminy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, osób nie posiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

6. Gmina posiada w dyspozycji 17 lokali socjalnych w budynkach przy ul. Spacerowej 21 i Sikorskiego 5c.

7. Dla sprawnego bieżącego realizowania potrzeb osób oczekujących na najem socjalny bądź na najem tymczasowego pomieszczenia decydowało będzie aktualne zapotrzebowanie podyktowane wysokością dochodu rodziny oczekującej na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, bądź koniecznością realizacji wyroku eksmisyjnego osoby / osób bez prawa do najmu socjalnego lokalu. W przypadku braku możliwości zaproponowania lokalu mieszkalnego, najemcom, z którymi zawarto umowę najmu socjalnego, a którzy przestali spełniać warunki uprawniające do kontynuowania takiej umowy, Burmistrz Miasta będzie proponował najem tego lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem, że w lokalu będzie zapewniona wymagana ustawą minimalna norma powierzchni mieszkalnej przypadająca na jedną osobę oraz będzie on wyposażony w media takie jak: instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna.

8. Uznaje się za celowe pozyskiwanie nowych lokali, w drodze budowy budynków przeznaczonych do zasiedlenia przez osoby o niskich dochodach, gdyż:

·jest stosunkowo duże zapotrzebowanie wśród członków wspólnoty samorządowej na lokale mieszkalne docelowe oraz lokale wynajmowane na czas oznaczony;

·przy założeniu że część lokali wynajmowanych jest na czas oznaczony (na czas przejściowych trudności finansowych najemcy) z chwilą poprawy sytuacji materialnej najemcy, będzie możliwość pozostawienia go w dotychczas zajmowanym lokalu lub dokonanie przesiedlenia / zamiany na lokal o wyższych standardach.

9. Przy dużym deficycie mieszkań, wciąż rosnących potrzebach mieszkańców za priorytetowe uznaje się następujące działania, zmierzające do zwiększenia ilości mieszkań w zasobie:

- realizację budownictwa mieszkaniowego w ramach inwestycji własnych gminy;
- adaptację lokali użytkowych;

- adaptację budynków pozyskiwanych w drodze nabycia bądź przejęcia od innych jednostek, w tym Skarbu Państwa, przy udziale środków zewnętrznych, w celu utworzenia w nich lokali komunalnych za zgodą Rady Miejskiej.

Rozdział III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu Gminy Miasta w należyłym stanie technicznym.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane będą przez administratora budynków, na podstawie stanu technicznego obiektu w oparciu o obowiązkowe przeglądy techniczne budynków wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 682 z późn. zm.), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanych przez służby techniczne podmiotu administrującego zasobem.

W latach 2024 – 2028 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Natomiast obiekty, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie będą sukcesywnie wyłączane z użytkowania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenie standardów jakimi powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Główno:

- elementy konstrukcyjne budynków bez zagrożeń,
- elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem domowym,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badane minimum raz w roku),
- kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła,
- stolarka okienna i drzwiowa w stanie dobrym,
- sprawna instalacja elektryczna jeżeli jest to wodno-kanalizacyjna.

W zasobach budynków komunalnych Gminy Miasta Główno są następujące budynki, które nie posiadają instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- Główna 18,
- Łowicka 82, 10a, 10b,
- Miła 10,
- Moczydła 9,
- Zakręt 1,

- Spacerowa 19,
- Wojska Polskiego 4,
- Zacisze 15,
- Zagajnikowa 8/10.

Szacunkowy koszt wykonania podłączenia jednego budynku to 80.000,00 zł. Nie każde mieszkanie spełnia wymogi na podłączenie do instalacji wod.-kan., ponieważ mała powierzchnia lokalu uniemożliwia wykonanie pomieszczenia sanitariatu.

Większość budynków wyposażona jest w starą instalację elektryczną (aluminiową), która wymaga częstych przeglądów jak również usuwania bieżących awarii.

Poszycia dachowe budynków są naprawiane sukcesywnie w ramach potrzeb. Wykonywana jest wymiana pokrycia na papę termozgrzewalną co zapewnia dłuższy okres eksploatacji bez konieczności podejmowania napraw bieżących. Szacunkowy koszt pokrycia 1 m² dachu to koszt ok. 250 zł (na cenę składa się papa, gaz użyty do montażu, robocizna).

Plan remontów i modernizacji uwzględniający analizę potrzeb oraz stan techniczny budynków i lokali z podziałem na kolejne lata zawiera **załącznik** do Programu.

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Rok 2024 – brak przewidzianej sprzedaży

Rok 2025 – 2 lokale

Rok 2026 – 2 lokale

Rok 2027 – 2 lokale

Rok 2028 – 2 lokale

Opis planowanej sprzedaży.

Do sprzedaży przeznaczonych jest 15 lokali w budynkach wielorodzinnych, które spełniają kryteria określone w uchwale Rady Miejskiej w Głownie nr XXVIII/266/05 z dnia 30.03.2005 oraz uchwale nr XIV/98/07 z dnia 20.10.2007 (uchwała częściowo zmieniająca uchwałę z 2005r.), są to budynki, w których występują Wspólnoty Mieszkaniowe: Kopernika 25, Kopernika 33D, Słowackiego 12, Andersa – Wyzwolenia, Sowińskiego 3.

Sprzedaż mieszkań komunalnych zlokalizowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych odbywa się na zasadach określonych w w/w uchwałach oraz aktualnie obowiązujących przepisach.

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Zasady możliwości obniżenia czynszu zawarte są w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

(t. j. Dz. U z 2023 poz. 725) oraz w Uchwale nr XLVIII/344/21 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 8 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasta Głowno, uchwalonej na podstawie przepisów w/w ustawy.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy ustaleniu stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokali uwzględnia się:

- koszty administrowania,

- koszty związane z eksploatacją budynków i lokali.

Wpływ na koszty eksploatacji ma standard wyposażenia lokali i budynków w urządzenia techniczne i instalacje.

Czynnikami obniżającymi stawki czynszu są:

- mieszkanie bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej
- mieszkanie bez instalacji C.O.
- mieszkanie bez instalacji C.W.U.
- ogólny stan techniczny budynku

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i mieszkalnego ustalana jest na podstawie Zarządzenia Burmistrza Główna.

Ostatnia zmiana czynszu nastąpiła na podstawie Zarządzenia Burmistrza Główna Nr 115/2021 z dnia 18 sierpnia 2021r.

Rozdział VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

Administrację zasobami mieszkaniowymi gminy prowadzi Miejski Zakład Komunalny w Głównie, który zgodnie ze swoim statutem realizuje uchwałę Rady Miejskiej w Głównie nr XLVIII/344/21 z dnia 08.09.2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Głowno.

Zgodnie z uchwałą nr LXXXI/555/23 Rady Miejskiej w Głównie z dnia 22 lutego 2023r. w sprawie likwidacji zakładu budżetowego pod nazwą Miejski Zakład Komunalny w Głównie celem przekształcenia w jednostkę budżetową pod nazwą Miejski Zakład Komunalny w Głównie, zadaniami jednostki z zakresu gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi jest w szczególności:

- 1) administrowanie powierzonymi zasobami komunalnymi,
- 2) prowadzenie ewidencji zasobów komunalnych (budynki, budowle, lokale użytkowe i mieszkalne),
- 3) gospodarowanie lokalami użytkowymi,
- 4) utrzymywanie stanu technicznego zasobów komunalnych na poziomie umożliwiającym prawidłowe wykorzystywanie,
- 5) wykonywanie i organizowanie napraw, konserwacji i remontów oraz modernizacja zasobów komunalnych,
- 6) pobieranie, rozliczanie czynszów i opłat od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

W części zasobów mieszkaniowych gminy, występują wspólnoty mieszkaniowe, które posiadają zarząd oraz własnych administratorów:

- Kopernika 25,
- Kopernika 33D,
- Słowackiego 12,
- Andersa – Wyzwolenia,
- Sowińskiego 3.

Tabela 4. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy w budynkach nie objętych wspólnotami, oraz w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe na kolejne lata:

Wyszczególnienie			Prognozowany stan do końca 2024	Prognozowany stan do końca 2025	Prognozowany stan do końca 2026	Prognozowany stan do końca 2027	Prognozowany stan do końca 2028
Liczba budynków	własność	Gmina 100 %	43	41	40	39	38
		wspólnoty	4	4	4	4	4
	ogółem		47	45	44	43	42
Liczba lokali mieszkalnych (własność Gminy)		lokale mieszkalne	237	217	211	199	191
		lokale socjalne	17	17	17	17	17
		lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	15	13	11	9	7
	ogółem		269	247	239	225	215
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ² (własność Gminy)	w budynkach gdzie własność Gminy stanowi 100 %	mieszkalne	6990,06	6491,36	6348,56	6040,59	5855,14
		socjalne	501,44	501,44	501,44	501,44	501,44
	ogółem		7491,50	6992,80	6850,00	6542,03	6356,58
	w budynkach wspólnot mieszkaniowych		642,12	555,64	495,84	411,38	293,22
	ogółem		8133,62	7548,44	7345,84	6953,41	6649,80
Liczba lokali w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	własność Gminy		15	13	11	9	7
	właściciele prywatni		162	164	166	168	170
	ogółem		177	177	177	177	177

Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Koszty prowadzenia gospodarki mieszkaniowej gminy należy podzielić na:

- koszty prowadzenia zarządu i administrowania zasobami mieszkaniowymi,
- bieżącą eksploatację i konserwację,
- planowane remonty i modernizacje,
- inwestycje.

Tabela 5. Prognoza wydatków utrzymania budynków komunalnych i lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w tys. zł):

L. p.	Nazwa zadania	2024	2025	2026	2027	2028
1	Bieżąca eksploatacja	74 000	76 220	78 507	80 862	83 288
2	Zakup energii – media	164 000	168 920	173 988	179 207	184 583
3	Zarządzanie, w tym wynagrodzenie dla zarządców (wspólnoty mieszkaniowe)	40 000	41 200	42 436	43 709	45 020
4	Utrzymanie terenów zewnętrznych	50 000	51 500	53 045	54 636	56 275
5	Konserwacje	453 100	466 693	480 694	495 115	509 968

6	Koszty rozbiórki i zabezpieczenia nieruchomości	0	150 000	110 000	150 000	110 000
7	Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi	206 900	213 107	219 500	226 085	232 868
8	Remonty	150 000	70 000	70 000	270 000	200 000
9	Inwestycje	50 000	70 000	80 000	0	0
Razem		1 188 000	1 307 640	1 308 169	1 499 614	1 422 003

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2028 są środki z budżetu gminy miasta Głowno. W całym okresie obowiązywania programu, wpływy z tytułu czynszu, wpłacanego przez najemców mieszkań na konto administratora, przekazywane są na rachunek gminy miasta Głowno. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki pozyskane z budżetu państwa lub z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Rozdział VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego zinwentaryzowanie. Dla realizacji tego zadania należy:

- wykonać aktualizację zasobów w zakresie wyposażenia budynków i lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, powierzchni użytkowej zasobu oraz zgromadzić informacje o podstawie prawnej do zajmowania lokali przez najemców,
- stworzenie jednolitej bazy danych dotyczącej lokali w zasobach, wspólnej dla wydziału właściwego do spraw mieszkaniowych i administratora zasobów wraz z systemem umożliwiającym bieżącą aktualizację.

W celu poprawy efektywnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy podejmowane będą następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali w skali pozwalającej na realizację określonych programowych standardów,

Z uwagi na brak wystarczającej liczby lokali mieszkalnych, zamiana lokalu na czas trwania remontu budynku lub jego modernizację nie będzie możliwa.

W przypadku złego stanu technicznego budynku, gmina będzie dążyła do wysiedlania poszczególnych lokali mieszkalnych, w celu przeprowadzenia rozbiórki obiektu,

- zwiększenie częstotliwości wykonywania remontów w lokalach mieszkalnych,
- skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie maksymalnie do 3 miesięcy, licząc od dnia ustania dotychczasowego najmu,
- zwiększenie przychodów z tytułu najmu lokali poprzez dostosowanie wysokości czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
- zapewnienie rezerwy terenów pod budownictwo komunalne,
- inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo wielo- i jednorodzinne,
- promowanie budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez sektor prywatny,
- odzyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez kontrolę uprawnień do ich zamieszkiwania, przejmowanie lokali porzuconych i zdewastowanych przez lokatora,
- sprzedaż lokali komunalnych znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na zasadach zawartych w rozdziale IV Programu.

Załącznik do do Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Miasta Głowno na lata 2024 – 2028

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
z podziałem na lata

L. p.	Adres budynku	Zakres prac do wykonania w poszczególnych latach	Szacowane nakłady na realizację planów remontowych (brutto)
2024			
1	Łowicka 82	Podłączenie budynku do wody i kanalizacji. Wydzielenie w mieszkaniach pomieszczeń sanitariatów oraz instalacji sanitarnych.	50.000,00 zł
2	Bielawska 2, 4	Budowa nowych pomieszczeń gospodarczych (komórek).	25.000,00 zł
3	Sikorskiego 5c	Zakończenie termomodernizacji budynku. Naprawa: kominów, podbitki dachowej, schodów zewnętrznych do lokali. Wymiana uszkodzonego orynnowania. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną.	125.000,00 zł
RAZEM			200.000,00 zł
2025			
1	Czackiego 3	Dokończenie termomodernizacji budynku.	70.000,00 zł
2	Wojska Polskiego 30 i 32	Naprawa tynków oraz malowanie ścian elewacji. Malowanie klatki schodowej.	70.000,00 zł
RAZEM			140.000,00 zł
2026			
1	Zabrzeźniańska 35	Naprawa tynków oraz malowanie ścian elewacji. Malowanie klatki schodowej.	70.000,00 zł
2	Główna 18	Wykonanie podłączenia do kanalizacji. Wydzielenie w mieszkaniach pomieszczeń sanitariatów oraz instalacji sanitarnych.	80.000,00 zł
RAZEM			150.000,00 zł
2027			
1	Swoboda 45, 47	Pokrycie dachu papą termozgrzewalną. Naprawa tynków oraz malowanie ścian elewacji. Malowanie klatki schodowej.	100.000,00 zł
2	Wojska Polskiego 33	Naprawa: poszycia dachowego, kominów ponad dachem, rynien dachowych oraz rur spustowych, cokołów fundamentowych.	40.000,00 zł
3	Zacisze 15	Wymiana drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej. Naprawa poszycia zewnętrznych ścian budynku. Naprawa schodów wraz z balustradami na klatce schodowej.	130.000,00 zł
RAZEM			270.000,00 zł
2028			
1	Narutowicza 9/11	Naprawa tynków oraz malowanie ścian elewacji. Malowanie i naprawa ścian klatki schodowej.	100.000,00 zł
2	Zgierska 1, 3 Łowicka 1	Naprawa oraz malowanie ścian elewacji.	100.000,00 zł
RAZEM			200.000,00 zł

**Opis prac do wykonania w budynkach komunalnych,
zakres prac sporządzony na podstawie przeglądu corocznego budynków**

L. p.	Adres budynku	Zakres prac do wykonania
1	Bielawska 2	Remont ścian elewacji, wymiana drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej.
2	Bielawska 4	Naprawa ścian elewacji, wymiana uszkodzonych rynien dachowych.
3	Bielawska 4a	Bez uwag.
4	Bielawska 4b	Bez uwag.
5	Czackiego 3	Dokończenie termomodernizacji budynku.
6	Dworska 2	Dokończenie termomodernizacji budynku, malowanie ścian.
7	Główna 18	Naprawa i malowanie elewacji budynku. Wykonanie podłączenia do kanalizacji wraz z wydzieleniem w mieszkaniach pomieszczeń sanitariatów oraz instalacji sanitarnych.
8	Kościuszki 32	Bez uwag.
9	Leśna 2/4	Malowanie elewacji budynku. Naprawa: schodów wejściowych, uszkodzonych rur spustowych.
10	Łowicka 1	Naprawa oraz malowanie ścian elewacji. Przemurowanie kominów w części znajdującej się ponad dachem.
11	Łowicka 10a	Naprawa ścian elewacji.
12	Łowicka 10b	Bez uwag.
13	Łowicka 82	Naprawa i malowanie ścian elewacji. Wykonanie poziomej izolacji. Wykonanie podłączenia do kanalizacji wraz z wydzieleniem w mieszkaniach pomieszczeń sanitariatów oraz instalacji sanitarnych.
14	Łódzka 7	Naprawa ścian elewacji.
15	Miła 6	Budynek wymaga wykonania generalnego remontu obejmującego konstrukcję obiektu oraz elementów wykończeniowych i instalacji. Wykonanie ekspertyzy technicznej budynku i analizy opłacalności remontu.
16	Miła 10	Budynek wymaga wykonania generalnego remontu obejmującego konstrukcję obiektu oraz elementów wykończeniowych i instalacji. Wykonanie ekspertyzy technicznej budynku i analizy opłacalności remontu.
17	Moczydła 9	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Naprawa i malowanie ścian fundamentowych oraz częściowa wymiana belki podwalinowej. Uzupełnienie rynien i rur spustowych. Konserwacja pokrycia dachu oraz przemurowanie kominów w części znajdującej się ponad dachem. Wyłączenie poddasza z użytkowania i zabezpieczenie przed dostępem ludzi.
18	Moczydła 9a	Budynek wyłączony z użytkowania.
19	Narutowicza 9/11	Termomodernizacja, naprawa tynków i pęknięć budynku. Wymiana drewnianej stolarki okiennej. Naprawa i malowanie ścian klatki schodowej. Wymiana drabinki wejściowej na dach oraz odbudowa instalacji odgromowej.
20	Sikorskiego 5c	Termomodernizacja budynku, przemurowanie kominów w części znajdującej się ponad dachem. Uzupełnienie brakujących rynien i rur spustowych. Wymiana desek podokapowych. Naprawa schodów zewnętrznych do wejść poszczególnych mieszkań.
21	Sikorskiego 5c socjalne	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Naprawa i konserwacja pokrycia dachu.

22	Spacerowa 19	Renowacji wymaga poszycie zewnętrzne ścian. Naprawa poszycia dachowego, przemurowanie kominów w części znajdującej się ponad dachem. Wymiana drewnianej stolarki okiennej. Naprawa i malowanie ścian klatki schodowej oraz naprawa schodów. Częściowa wymiana belki podwalinowej. Wykonanie ekspertyzy technicznej budynku i analizy opłacalności remontu.
23	Spacerowa 21 socjalne	Naprawa i malowanie ścian elewacji.
24	Swoboda 14	Bez uwag.
25	Swoboda 18	Naprawa i malowanie ścian elewacji.
26	Swoboda 24	Naprawa i malowanie ścian elewacji. Konserwacja dachu. Uzupełnienie brakujących rynien dachowych.
27	Swoboda 27	Budynek wyłączony z użytkowania.
28	Swoboda 45	Naprawa i malowanie ścian elewacji.
29	Swoboda 45a	Bez uwag.
30	Swoboda 45b	Bez uwag.
31	Swoboda 47	Naprawa i malowanie ścian elewacji.
32	Swoboda 47a	Bez uwag.
33	Wojska Polskiego 4	Drewniana stolarka okienna do wymiany. Naprawa poszycia dachowego. Częściowa wymiana rynien i rur spustowych. Naprawa i malowanie ścian.
34	Wojska Polskiego 30	Naprawa i malowanie ścian elewacji. Malowanie ścian klatki schodowej.
35	Wojska Polskiego 32	Naprawa i malowanie ścian elewacji. Malowanie ścian klatki schodowej.
36	Wojska Polskiego 33	Konserwacja poszycia dachowego oraz przemurowanie kominów w części znajdującej się ponad dachem.. Naprawa cokołów fundamentowych, rynien dachowych oraz rur spustowych.
37	Wojska Polskiego 49	Drewniana stolarka okienna do wymiany. Naprawa tynków cokołów fundamentowych. Częściowa wymiana rynien i rur spustowych. Wymiana uszkodzonych stopni schodów.
38	Zabrzeźniańska 35	Naprawa i malowanie ścian klatki schodowej. Uzupełnienie brakujących rynien i rur spustowych. Naprawa i malowanie ścian elewacji.
39	Zacisze 15	Naprawa i malowanie ścian klatki schodowej. Naprawa schodów wraz z balustradami. Naprawa cokołów ścian fundamentowych, poszycia zewnętrznego ścian drewnianych, desek w strefie okapowej. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
40	Zagajnikowa 8/10	Częściowa wymiana belki podwalinowej. Wzmocnienie: szkieletu ścian, konstrukcji dachu, stropów drewnianych. Remont ścian cokołu fundamentowego i elewacji. Wymiana drewnianej stolarki okiennej, wymiana rynien i rur spustowych. Budynek wymaga generalnego remontu. Wykonanie ekspertyzy technicznej budynku i analizy opłacalności remontu.
41	Zgierska 1	Naprawa i malowanie ścian elewacji. Konserwacja poszycia dachowego. Wymiana drewnianej stolarki okiennej.
42	Zgierska 3	Wymiana drewnianej stolarki okiennej. Naprawa spękań ściany nadziemia.
43	Zakręt 1	Wzmocnienie belki stropowej nad piętrzem. Naprawa: tynków cokołów, ścian zewnętrznych oraz kominów w części znajdującej się ponad dachem. Wymiana drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej. Wykonanie ekspertyzy technicznej budynku i analizy opłacalności remontu.