



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 29 października 2025 r.

Poz. 9953

UCHWAŁA NR XXVIII/131/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŁĘCZYCY

z dnia 14 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łęczycy na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Łęczycy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łęczycy na lata 2025-2029, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łęczycy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łęczycy

Andrzej Domagała

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/131/2025

Rady Miejskiej w Łęczycy

z dnia 14 października 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
ŁĘCZYCA NA LATA 2025-2029**

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Łęczycy obejmuje lokale stanowiące własność gminy, a także lokale pozostające w jej posiadaniu na podstawie innych tytułów prawnych, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Komunalny zasób mieszkaniowy tworzy 726 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 29 589 m².

3. Zasób mieszkaniowy Miasta Łęczycy przedstawia tabela Nr 1.

Tabela Nr 1

1. We wspólnotach mieszkaniowych:

L.P.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²			Ilość lokali mieszkalnych
		Budynku	Lokali mieszkalnych	Lokali użytkowych	
1.	M. Konopnickiej 4	1828,76	272,11		6
2.	M. Konopnickiej 4a	1832,33	430,14		9
3.	M. Konopnickiej 4b	1786,58	426,15		9
4.	M. Konopnickiej 4c	1101,61	205,65		5
5.	M. Konopnickiej 6	1978,12	443,54		12
6.	M. Konopnickiej 8	1834,19	255,15	614,90	5
7.	M. Konopnickiej 8 a	1756,19	176,78		4
8.	M. Konopnickiej 10	1827,88	237,79	540,63	5
9.	M. Konopnickiej 10 a	1086,66	123,25		3
10.	M. Konopnickiej 10 b	1804,33	428,48		9
11.	Zachodnia 5		34,04		1
12.	Zachodnia 7	1808,51	119,57		2
13.	Zachodnia 11	1798,88	267,85		7
14.	Zachodnia 13	1155,94	58,75		1
15.	Zachodnia 15	1818,50	83,01		2
16.	Zachodnia 19		361,02	366,81	9
17.	Zachodnia 21		201,40		6
18.	Zachodnia 25		113,10		3
19.	Zachodnia 27	1817,15	254,00		6
20.	Zachodnia 29	2436,97	192,70		5
21.	Pl. T. Kościuszki 10	205,00		59,98	0
22.	Pl. T. Kościuszki 15-16	217,84	45,79	21,45	2

23.	Pl. T. Kościuszki 24	500,43		420,20	0
24.	Pl. T. Kościuszki 27	307,30	173,67	49,44	6
25.	Dworcowa 3				0
26.	Dworcowa 3 a	1133,64			0
27.	Dworcowa 5	858,72			0
28.	Dworcowa 5 a	901,32	36,53		1
29.	Dworcowa 5 b	919,42	0		0
30.	Dworcowa 5 c	852,90	92,84		2
31.	Dworcowa 5 d	2061,74	125,63		3
32.	Dworcowa 5 e	2140,79	261,09		4
33.	Ozorkowska 3/5	1254,63	147,30		3
34.	Ozorkowska 4	560,48	182,84		4
35.	Ozorkowska 8	349,21	0		0
36.	Ozorkowska 14	231,88	175,06		5
37.	Ozorkowska 23	949,00	408,41		12
38.	Ozorkowskie Przedmieście 4 a	2597,46	107,34		2
39.	Ozorkowskie Przedmieście 6	906,70	0		0
40.	Ozorkowskie Przedmieście 6 b	877,92	0		0
41.	Ozorkowskie Przedmieście 8	912,02	97,72		2
42.	Ozorkowskie Przedmieście 8 a	928,63	0		0
43.	Ozorkowskie Przedmieście 9	694,30	204,19		4
44.	Kazimierza Odnowiciela 7	1320,44	621,72		12
45.	Kaliska 8	446,95	322,17		4
46.	Kaliska 9	302,77	127,60		5
47.	Kaliska 11	777,38	86,92		2
48.	Kaliska 12		38,60		1
49.	Kaliska 14		377,61		10
50.	Kaliska 20	517,54	135,48	41,00	5
51.	Kaliska 22	202,35	76,90		2
52.	Kaliska 36	1120,10	174,19		4
53.	Kaliska 44		127,19	181,22	5
54.	Kaliska 61 a	364,70	43,89		1
55.	Wojska Polskiego 3	477,20	96,56		4
56.	Wojska Polskiego 5	423,07	398,30		12
57.	Wojska Polskiego 7	426,14	210,18		6
58.	Wojska Polskiego 8	488,68	316,21		8
59.	Wojska Polskiego 9	443,26	195,32		7
60.	Wojska Polskiego 10	495,22	323,86		10
61.	Wojska Polskiego 11	449,95	197,92		6
62.	Wojska Polskiego	502,20	320,93		8

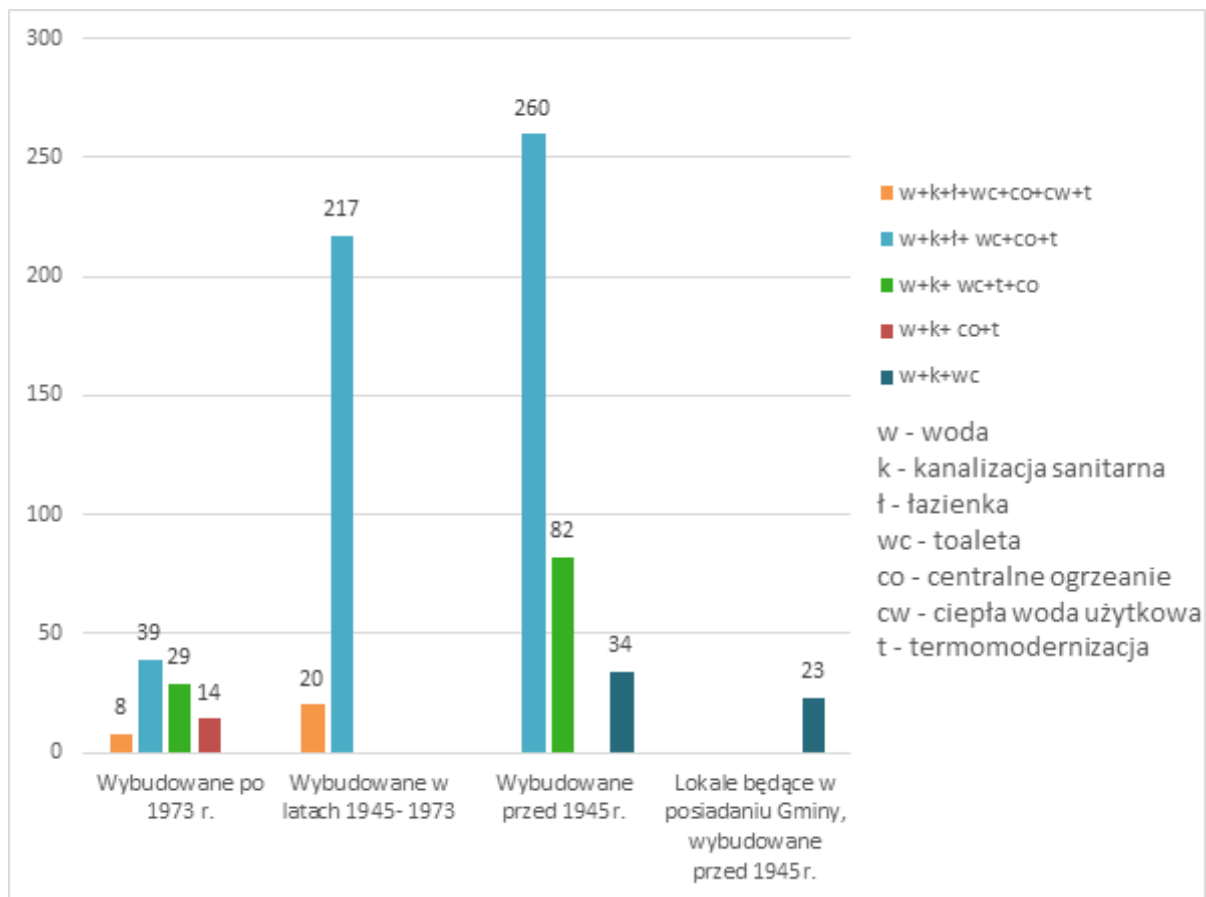
	12				
63.	Wojska Polskiego 16	397,99	296,95		9
64.	Belwederska 11	1257,67	224,31		4
65.	Belwederska 17	297,37	197,61		6
66.	Belwederska 21	247,84	181,97		4
67.	Belwederska 22	1176,75	86,10		2
68.	Belwederska 38 a	1197,14	170,95		4
69.	Belwederska 38 b	1211,61	266,55		7
70.	Belwederska 38 c	2407,89	145,73		4
71.	Belwederska 38 d	2899,09	218,38		5
72.	Belwederska 38 e	1187,11	262,40		6
73.	Belwederska 39	781,01	226,97		5
74.	Belwederska 41	953,22	263,59		6
75.	Belwederska 43	946,61	164,11		4
76.	Belwederska 48	863,76	399,52		12
77.	Szkolna 1	1148,02	176,06		4
78.	Szkolna 3	1145,83	164,70		3
79.	Al. Jana Pawła II 3	838,46	511,58	169,74	10
80.	Al. Jana Pawła II 5	1083,40	414,70		9
81.	Al. Jana Pawła II 13	595,19	390,93	150,45	7
82.	Al. Jana Pawła II 15	426,09	246,54		6
83.	Al. Jana Pawła II 15 a	206,00			0
84.	Żydowska 3/5	691,25	129,03		3
85.	Kaliska 10	182,80	84,60		2
86.	Poznańska 2				0
87.	Poznańska 12	332,70		42,10	0
88.	J. Grodzkiej 3/5	634,73	200,38		5
89.	H. Sienkiewicza 13, 15, Wodna 7	656,55	588,96		18
90.	J. Grodzkiej 6				0
91.	Żydowska 1	323,44	186,12	57,53	6
92.	Kazimierza Odnowiciela 5	704,58	515,87	73,91	15
93.	Poznańska 20	279,27	213,70		6
94.	Kaliska 63 b	286,65	158,71		3
95.	Poznańska 21	580,46	536,11		20
96.	Pl. T. Kościuszki 18-19/ Poznańska 3	317,60	185,53	51,44	8
97.	Poznańska 23	311,66	282,89		9

2. Pozostałe budynki:

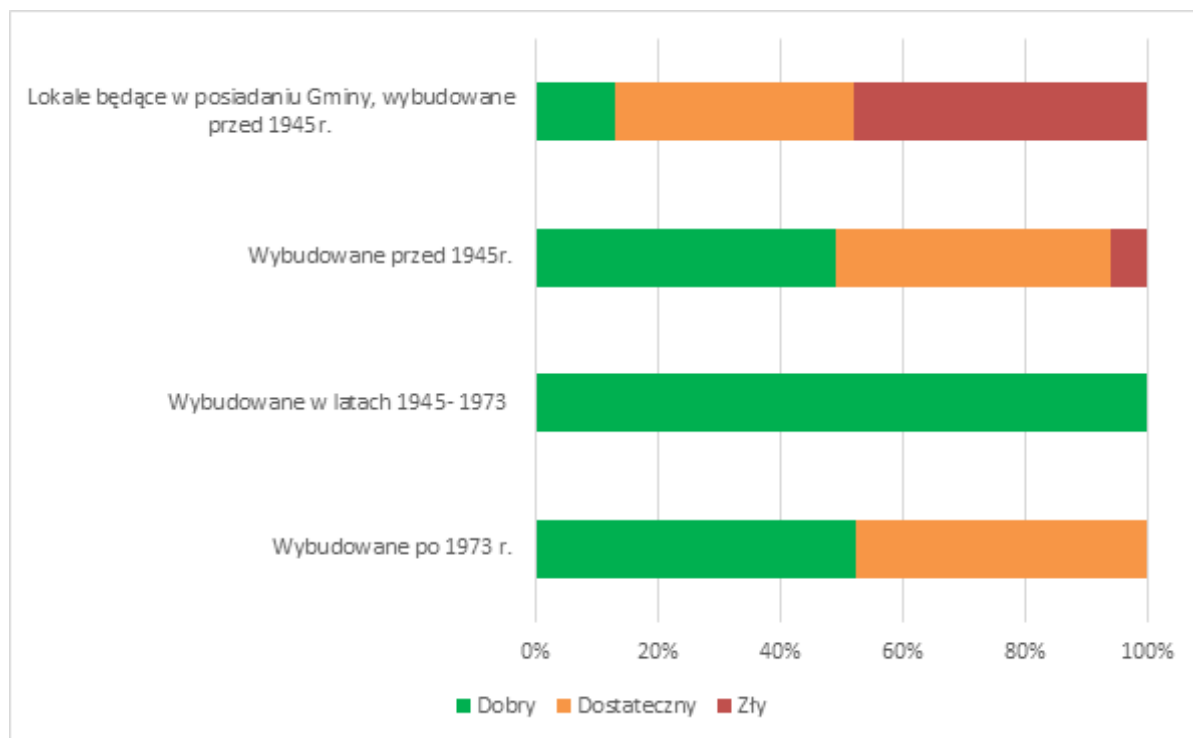
L.P.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²			Ilość lokali mieszkalnych
		Budynku	Lokali mieszkalnych	Lokali użytkowych	
1.	Ozorkowskie Przedmieście 49	406,01	232,47	173,54	6
2.	Ozorkowskie Przedmieście 61	271,84	271,84		7
3.	Kazimierza Odnowiciela 2	487,95	255,47	232,48	5
4.	Kazimierza Odnowiciela 6	186,03	166,76	19,27	5
5.	Kazimierza Odnowiciela 10	369,30	327,50	41,80	8
6.	Kaliska 32	302,69	215,77	86,82	5
7.	Kopalniana 8	396,38	396,38		14
8.	Kopalniana 10	378,30	378,30		14
9.	Kopalniana 12	397,61	397,61		15
10.	Belwederska 38	257,40	174,62	82,78	4
11.	Poznańska 31	232,73	232,73		9
12.	Al. Jana Pawła II 2	236,18	236,18		6
13.	Al. Jana Pawła II 3 b	180,70	180,70		3
14.	Szpitalna 1	93,64	93,64		1
15.	Sienkiewicza 29	259,98	259,98		7
16.	J. Grodzkiej 23	341,67	341,67		9
17.	Kowalska 10	688,92	688,92		20
18.	Kilińskiego 8	261,19	261,19		6
19.	Kaliska 44 a	47,98		47,98	0
20.	Wrzosowa 3	268,50	268,50		9
21.	Wrzosowa 3 a	123,80	123,80		4
22.	Wrzosowa 3 b	149,20	149,20		5
23.	Wrzosowa 3 c	344,31	344,31		12
24.	Garaże	250,64		250,64	0
25.	Zachodnia 8	194,50		194,50	0

4. Wyposażenie techniczne i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Łęczycy przedstawiono na wykresach Nr 1 i Nr 2:

Wykres Nr 1 **Wyposażenie techniczne**



Wykres Nr 2 Stan techniczny



4. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2025 – 2029 przedstawia tabela nr 2

Tabela Nr 2

Lata		2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali		726	700	674	648	622
Ocena stanu technicznego	Bardzo dobra	121	114	107	100	93
	Dobra	350	343	336	329	322
	Zadowalająca	221	214	207	200	193
	Zła	34	29	24	19	14

Objaśnienie do tabeli:

Stan bardzo dobry i dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw i remontów, stan wszystkich elementów obiektu bez zastrzeżeń.

Stan zadowalający – elementy budynku utrzymane należycie, budynek w okresie obowiązywania programu wymaga bieżących napraw, uzupełnień, konserwacji w celu utrzymania jego dobrego stanu funkcjonalno - użytkowego; w pozostałych elementach występują uszkodzenia, usterki lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu; pokrycie dachowe, stolarka okienne lub drzwiowa, elementy instalacji wewnętrznych wymagają napraw lub modernizacji.

Stan zły – najstarsze budynki w zasobie przeznaczone do remontu kapitalnego lub usunięcia z zasobu mieszkaniowego, uszkodzone elementy konstrukcji, instalacje do wymiany.

Budynki należące do zasobu mieszkaniowego Miasta Łęczycy wymagają przede wszystkim modernizacji oraz dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w zakresie zapewnienia sprawności instalacji oraz bezpieczeństwa konstrukcyjnego budynków. Dlatego też planowane remonty powinny zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

§ 2. Na przestrzeni lat 2025-2029 prognozuje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz innych komunalnych znajdujących się w zasobach Miasta Łęczycy.

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łęczycy ustalone na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w okresowych i rocznych przeglądach stanu technicznego budynków, ekspertyz, opinii, nakazów, wizji lokalnych oraz zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łęczycy przedstawia tabela Nr 3

Tabela Nr 3

L.p.	Adres	Zakres remontu	Stopień pilności wykonania	Wartość szacunkowa
1	Szpitalna 1	wymiana pokrycia dachowego	ujęcie w planach remontowych	150 000
		zahamowanie procesu osiadania ścian dobudówki	ujęcie w planach remontowych	
		wykonanie zadaszenia nad wejściem do piwnicy i studzienkami okien piwnicznych	ujęcie w planach remontowych	

		zabezpieczenie antykorozyjne stopek belek stalowych stropu nad piwnicą	ujęcie w planach remontowych	
		wykonanie pochwyty przy zejściu do piwnicy	ujęcie w planach remontowych	
2	<i>Kilińskiego 8</i>	Budynek w związku z wydaną decyzją administracyjną wyłączony z użytkowania - na etapie wykwaterowania mieszkańców		
3	Kaliska 32	naprawa i wzmocnienie więźby dachowej wraz z impregnacją owadobójczą..	ujęcie w planach remontowych	60 000
		wymiana zbutwiałych elementów podestów balkonowych wraz z obiciem z blachy	ujęcie w planach remontowych	
4	K. Odnowiciela 2	odnowienie klatki schodowej	ujęcie w planach remontowych	60 000
		naprawa pochwyty na poddaszu	bez zbędnej zwłoki	
		zabezpieczenie antykorozyjne stopek belek stalowych stropu nad piwnicą	ujęcie w planach remontowych	
		uzupełnienie tynku na ogniomurze i kominie wraz z obróbką blacharską	ujęcie w planach remontowych	
5	K. Odnowiciela 6	zabezpieczenie farbą antykorozyjną stopek belek stalowych stropu Kleina	ujęcie w planach remontowych	40 000
		uzupełnienie dachówek na stylizowanym ogrodzeniu, wymiana uszkodzonych drewnianych elementów konstrukcyjnych	bez zbędnej zwłoki	
		naprawa murków oraz schodów przy zejściu do piwnicy od strony wschodniej	ujęcie w planach remontowych	

6	<i>K. Odnowiciela 10</i>	wzmocnienie pęknięć ścian w nadprożach i partiach podokiennych	ujęcie w planach remontowych	160 000
		naprawa muru okalającego posesję od strony ulic	ujęcie w planach remontowych	
		wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej i w piwnicy wraz z wyłącznikiem p-poż	bez zbędnej zwłoki	
		odnowienie klatki schodowej wraz z naprawą tynków i usunięciem zacieków	ujęcie w planach remontowych	
		naprawa schodów wejściowych do piwnicy	ujęcie w planach remontowych	
		zbić odparzone fragmenty tynku na elewacji zach. i pln, naprawa elewacji i gzymsów	bez zbędnej zwłoki	
		wykonanie przewodów wentylacyjnych wraz z doprowadzeniem do poszczególnych lokali	ujęcie w planach remontowych	
		wykonanie ogrodzenia od strony kanału.	ujęcie w planach remontowych	
7	Sienkiewicza 29	wymiana porażonych elementów więźby dachowej oraz zabezpieczenie pozostałych elementów preparatami owadobójczymi	ujęcie w planach remontowych	50 000
		uzupełnienie tynków, wykonanie obróbki blacharskiej kominów	bez zbędnej zwłoki	
		kapitałny remont pomieszczenie na pojemniki do segregacji odpadów komunalnych, montaż orywnowania na budynku gospodarczym	ujęcie w planach remontowych	

8	Kowalska 10	odnowienie klatki schodowej oraz naprawa balustrady	ujęcie w planach remontowych	65 000
		remont komórek	ujęcie w planach remontowych	
		wymiana obróbki blacharskiej na balkonie	ujęcie w planach remontowych	
		remont ściany szczytowej (komórki lokatorskie)	ujęcie w planach remontowych	
		naprawa balustrady i stopni schodowych	ujęcie w planach remontowych	
		wykonanie obróbek kominów	ujęcie w planach remontowych	
9	Grodzkiej 20	wykonanie nowych schodów od podwórka (komórki lokatorskie)	ujęcie w planach remontowych	60 000
		odnowienie klatki schodowej	ujęcie w planach remontowych	
		remont komórek (konserwacja pokrycia dachowego oraz ściany szczytowej)	bez zbędnej zwłoki	
		wymiana obicia z blachy balkonu	ujęcie w planach remontowych	
		wykonanie nowych schodów od podwórka wraz naprawą drzwi wejściowych (komórki lokatorskie)	ujęcie w planach remontowych	
10	Grodzkiej 23	odnowienie klatki schodowej wraz z wymianą osprzętu elektrycznego	ujęcie w planach remontowych	60 000
		remont komórek (remont podestu galerii i schodów)	bez zbędnej zwłoki	
		wymiana lub wzmocnienie porażonych belek stropowych	ujęcie w planach remontowych	
		naprawa rur spustowych wokół budynku	ujęcie w planach remontowych	
11	Kopalniana 8, 10, 12	remont wspólnego WC	ujęcie w planach remontowych	110 000
		wymiana kanalizacji	ujęcie w planach remontowych	
		modernizacja przyłącza energetycznego oraz wykonanie podziału instalacji	ujęcie w planach remontowych	

		uzupełnienie brakujących fragmentów docieplenia na elewacjach	ujęcie w planach remontowych	
		przegląd uzupełnienie orywnowania wraz z uzupełnieniem kolanek wypływowych	ujęcie w planach remontowych	
12	Wrzosowa 3,3A,3B	naprawa czap kominowych oraz wymiana obróbek blacharskich - ok. 15 kominów	ujęcie w planach remontowych	20 000
13	Al. Jana Pawła II 2	odnowienie klatki schodowej	ujęcie w planach remontowych	80 000
		wymiana schodów do piwnicy i na strych	ujęcie w planach remontowych	
		naprawa wymiana drzwi wejściowych do budynku	ujęcie w planach remontowych	
		uzupełnienie brakującego odcinka chodnika wzdłuż budynku	ujęcie w planach remontowych	
		naprawa podestu wejściowego do budynku	ujęcie w planach remontowych	
		naprawa opaski przy budynku	ujęcie w planach remontowych	
14	Al. Jana Pawła II 3B	przygotowanie dwóch lokali do zamieszkania	ujęcie w planach remontowych	120 000
15	<i>Ozorkowskie Przedmieście 49</i>	pilna likwidacja zagrożenia ,wybrzuszony gzyms na lewej stronie oficyny, luźny, odpadający tynk od strony północnej wraz z zarwanym dachem nad częścią użytkową w sąsiedniej części mieszkalnej, luźne cegły muru od strony południowej, wykonanie remontu kapitalnego budynku wraz z zagospodarowaniem terenu.	bez zbędnej zwłoki	400 000
		wykonanie remontu komórek	ujęcie w planach remontowych	

16	Ozorkowskie Przedmieście 61	montaż rynien i rur spustowych na komórkach, naprawa drzwi do komórek	ujęcie w planach remontowych	15 000
17	Poznańska 23	odnowienie klatki schodowej z naprawą tynków.	ujęcie w planach remontowych	60 000
		naprawa biegów schodowych i balustrad	ujęcie w planach remontowych	
		wyrównanie terenu od strony podwórka oraz utwardzenie terenu pod pojemniki na odpady	ujęcie w planach remontowych	
		zagęszczenie „tralek” balustrady galerii – komórki, zabezpieczyć antykorozyjnie belki	ujęcie w planach remontowych	
18	Poznańska 31	wzmocnienie i częściowa wymiana porażonych elementów więźby dachowej	ujęcie w planach remontowych	110 000
		remont klatki schodowej wraz z balustradą i stopniami schodowym	ujęcie w planach remontowych	
		uporządkowanie instalacji elektrycznej w częściach wspólnych	ujęcie w planach remontowych	
		wykonanie orzeczenia o stanie technicznym stropów drewnianych	ujęcie w planach remontowych	
		przełożenie nawierzchni z trylinki	ujęcie w planach remontowych	
		odnowienie klatki schodowej	ujęcie w planach remontowych	
		naprawa podestu balkonu	ujęcie w planach remontowych	
		remont komórek – krycie dachu, wymiana rynny i rur spustowych, montaż obróbek ogniomuru	ujęcie w planach remontowych	
19	Zasób gminny	przebudowa pieców		10 000

20	Zasób gminny	wymiana drzwi wejściowych do lokali		40 000
21	Zasób gminny	wymiana podłóg i posadzek		30 000
22	Zasób gminny	wymiana okien		40 000
23	Zasób gminny	remonty bieżące : wolne lokale, kominy, wymiana pionów i poziomów wod-kan i c.o., instalacji elektrycznych w lokalach, naprawa dachów komórek itp.		150 000
			Ogółem	1 890 000

Budynki prywatne

2. Należy stwierdzić, że Miasto Łęczyca nie posiada wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów remontowych związanych z posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynków;
- 3) zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, energię elektryczną i ciepłą.

4. Priorytetem na kolejne lata będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, w dalszej kolejności podejmowane będą inne prace budowlane mające na celu poprawę stanu technicznego budynków oraz warunków i standardu zamieszkania.

5. Plan remontów budynków należących do wspólnot mieszkaniowych określony jest w analizach sporządzonych przez zarządców poszczególnych wspólnot.

6. Projekt planu remontów w rozbiciu na poszczególne lata objęte programem przedstawia tabela Nr 4:

Tabela Nr 4 Projekt planu remontów

L. p.	Wyszczególnienie robót remontowych i modernizacyjnych	Liczba budynków (lokali)
Rok 2025		
1.	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbkę blacharskich rynien i rur spustowych	1 budynek
2.	Przebudowa kominów	2 budynki
3.	Częściowa wymiana stolarki okiennej	5 szt.
4.	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	5 szt.
5.	Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej + WLZ	1 budynek
6.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	4 lokale
7.	Wymiana podłóg	1 szt.
8.	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot
Rok 2026		
1.	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbkę blacharskich rynien i rur spustowych	1 budynek
2.	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	5 szt.

3.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	4 lokale
4.	Malowanie klatek schodowych	1 budynek
5.	Przestawienie lub postawienie pieców kaflowych	1 szt.
6.	Wymiana podłóg	2 szt.
7.	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot
Rok 2027		
1.	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich rynien i rur spustowych	2 budynki
2.	Przebudowa kominów	2 budynki
3.	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	5 szt.
4.	Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej + WLZ	1 budynek
5.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	2 lokale
6.	Przestawienie lub postawienie pieców kaflowych	1 szt.
7.	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot
Rok 2028		
1.	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	4 szt.
2.	Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej + WLZ	2 budynki
3.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	2 lokale
4.	Przestawienie lub postawienie pieców kaflowych	2 szt.
5.	Wymiana podłóg	3 szt.
6.	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot
7.	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	4 szt.
Rok 2029		
1.	Naprawa pokryć dachowych wraz z robotami towarzyszącymi	2 budynki
2.	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	5 szt.
3.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	3 lokali
4.	Malowanie klatek schodowych	2 budynki
5.	Przestawienie lub postawienie pieców kaflowych	1 szt.
6.	Wymiana podłóg	1 szt.
7.	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot

7. Wielkość wydatków na remonty, modernizacje budynków pokrywanych z budżetu miasta w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

Rozdział 3 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Mieście Łęczycy realizowana jest w oparciu o warunki określone w uchwale nr IV/17/14 Rady Miejskiej w Łęczycy z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie zasad sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielolokalowych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Miasto Łęczycy wraz ze sprzedażą gruntu lub oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste.

2. W latach 2025-2029 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowych ich dotychczasowym najemcom, natomiast sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

3. Prognozuje się że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Miasta Łęczycy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- 1) w roku 2025 – 25 lokali;
- 2) w roku 2026 – 25 lokali;
- 3) w roku 2027 – 25 lokali;
- 4) w roku 2028 – 25 lokali;
- 5) w roku 2029 – 25 lokali.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- 1) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów, polegającej na dostępności społeczeństwa do tych informacji oraz publikowaniu aktów prawa miejscowego określających stawki czynszów na terenie miasta;
- 2) racjonalnego ustalania czynszów, polegającego na ustalaniu takich stawek czynszu, które uwzględniają możliwości ich zapłaty przez lokatorów oraz realny poziom kosztów, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje);
- 3) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizację podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.

§ 6. 1. Czynsz najmu ustalany jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu:

2. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej:

1) Czynniki podwyższające:

- a) 15% - ciepła woda,
- b) 15% - instalacja c.o.,
- c) 5% - instalacja c.o. wykonana ze środków najemcy,
- d) 30% - położenie w budynku po termomodernizacji z instalacją c.o.,
- e) 20% - położenie w budynku po termomodernizacji z instalacją c.o. wykonaną we własnym zakresie.

2) Czynniki obniżające:

- a) 5% - parter, III piętro w budynkach 4 kondygnacyjnych, IV piętro w budynkach do 5 kondygnacji,
- b) 10% - poddasze, strych, suterena,
- c) 5% - brak łazienki w lokalu,
- d) 15% - brak wc w lokalu /nie odlicza się za wc wspólne położone na tej samej kondygnacji co lokal/,
- e) 8% - brak urządzeń kanalizacyjnych,
- f) 8% - brak urządzeń wodociągowych,
- g) 3% - położenie w budynku wybudowanym przed 1945 r.,
- h) 30% - położenie w budynku w odległości mniejszej niż 200 m od terenów przemysłowych.

3. Suma wszystkich obniżek, o których mowa w ust. 2, stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu nie może przekroczyć 30 % stawki bazowej czynszu najmu.

4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie miasta.

§ 7. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łęczycy, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom co najmniej 2% wartości odtworzeniowej lokalu stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i aktualnego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Obniżka czynszu może być udzielona najemcy spełniającego łącznie następujące warunki:

- 1) umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony,

- 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu lub została mu udzielona ulga w spłacie zadłużenia na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Łęczycy Nr V/27/2024 z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Miastu Łęczycy oraz jego jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu uprawnionego do udzielania tych ulg, a dłużnik na bieżąco wywiązuje się z warunków określonych w porozumieniu,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż:
- a) 35 m, dla gospodarstwa 1 – osobowego,
 - b) 40 m, dla gospodarstwa 2 – osobowego,
 - c) 45 m, dla gospodarstwa 3 – osobowego,
 - d) 55 m, dla gospodarstwa 4 – osobowego,
 - e) 65 m, dla gospodarstwa 5 – osobowego,
 - f) 70 m, dla gospodarstwa 6 – osobowego, a w razie zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się podaną wyżej powierzchnię użytkową o 5 m².

3. Ustala się obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów:

w gospodarstwie jednoosobowym	do 90% najniższej emerytury	50%
	powyżej 90% do 120% najniższej emerytury	30%
	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	20%
	powyżej 150% do 180% najniższej emerytury	10%
w gospodarstwie wieloosobowym	do 70% najniższej emerytury	50%
	powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	30%
	powyżej 100% do 120% najniższej emerytury	20%
	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	10%

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

§ 8. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Łęczycy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu m.in.:

- 1) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym;
- 2) zapewnienie prawidłowej obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej nieruchomości;
- 3) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomościami;
- 4) właściwego inwestowania w nieruchomość.

§ 9.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Łęczycy wykonuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łęczycy Sp. z o. o. zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Łęczycy Nr XXXV/238/2013 z dnia 26 listopada 2013 roku w sprawie powierzenia Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Łęczycy zarządzania nieruchomościami komunalnymi na terenie miasta Łęczycy.

2. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łęczycy jest jednym ze współwłaścicieli powierzono podmiotom wybranym na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, w tym również Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łęczycy Sp. z o. o.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach głównie do podnoszenia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta jak i polepszenia warunków zamieszkiwania najemców.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Łęczycy wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem eksploatacyjnym i technicznym zasobu mieszkaniowego zarówno w nieruchomościach, w których Miasto Łęczycy jest właścicielem, jak i współwłaścicielem.

2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) dochody z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki pochodzące z budżetu Miasta.

3. Miasto Łęczycy, w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania publicznej gospodarki mieszkaniowej, będzie aplikowało o: dotacje i granty z budżetu państwa, w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, pożyczki i/lub dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, środki z Funduszy Europejskich.

§ 11. Prognozę wpływów w latach 2025-2029 przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5 Prognoza wpływów

Wyszczególnienie	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
	Dochód w zł	Dochód w zł	Dochód w zł	Dochód w zł	Dochód w zł
Czynsz z lokali mieszkalnych	687 078	956 050	926 050	886 050	846 050
media -l. mieszk.	2 046 843	2 108 248	2 171 496	2 236 640	2 303 740
Czynsz z lokali użytkowych	651 111	683 667	717 850	753 743	791 430
media - l. użyt.	197 975	203 915	210 032	216 333	222 823
Przychody ogółem	3 583 007,35	3 951 879,46	4 025 427,68	4 092 766,01	4 164 042,35

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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 12. Wysokość wydatków w latach 2025 - 2029 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6 Wydatki

Wyszczególnienie	2025	wzr ost	2026	wzr ost	2027	wzr ost	2028	wzr ost	2029
	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł
Koszt bieżącej eksploatacji	385 833	5	405 125	5	425 381	5	446 650	5	468 982
Media	587 403	5	616 773	5	647 612	5	679 992	5	713 992
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy	170 000	10	187 000	10	205 700	10	226 270	10	248 897

Koszty zarządu nieruchomością wspólną	554 894	5	582 639	5	611 771	5	642 359	5	674 477
Fundusz remontowy	449 376	5	471 845	5	495 437	5	520 209	5	546 219
Media we wspólnotach	1 521 977	5	1 598 076	5	1 677 980	5	1 761 879	5	1 849 973
Koszty ponoszone przez Miasto Łęczyca w związku z nieściągalnymi należnościami czynszowymi	400 000		430 000		450 000		470 000		490 000
Razem:	4 069 483		4 291 457		4 513 880		4 747 359		4 992 540

§ 13. Wzrost zaplanowanych wydatków w kolejnych latach określono na podstawie średniego wzrostu tych wydatków w latach 2020-2024.

§ 14. Wydatki na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta wynikać będą z uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Miasto Łęczyca zobowiązane będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłat na fundusz remontowy w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

Rozdział 8

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

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta należy dążyć do:

- 1) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- 2) sprzedaży wszystkich lokali w budynkach wielolokalowych w celu tworzenia wspólnot mieszkaniowych bez udziału Miasta Łęczyca,
- 3) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 4) popierania wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, w tym społecznego realizowanego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- 5) skutecznego egzekwowania należności czynszowych poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości obejmujących dwa kolejne okresy płatności,
- 6) udzielania dłużnikom ulg w spłacie wierzytelności względem Miasta Łęczyca,
- 7) wspierania dobrowolnych zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 8) skutecznego odzyskiwania lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego mieszkania lub nieruchomości oraz osób nie zamieszkujących trwale w lokalu.