



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 8 grudnia 2025 r.

Poz. 11184

UCHWAŁA NR XIX/117/2025 RADY GMINY W ŁUBNICACH

z dnia 24 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice na lata 2026-2030"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r., poz. 1153, poz. 1436, poz. 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice na lata 2026-2030" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubnice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie w dniu 1 stycznia 2026r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łubnicach

Marian Baniak

Załącznik do uchwały nr XIX/117/2025

Rady Gminy w Łubnicach

z dnia 24 listopada 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łubnice na lata 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice na lata 2026-2030 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łubnice tworzą 4 lokale mieszkalne oraz 1 budynek mieszkalny, w tym:

- dwa lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Łubnice przy ulicy Leśnej 2
- dwa lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Wójcin przy ulicy Wieluńskiej 9
- jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym w miejscowości Wójcin, ul. Zielona 5

2. W okresie objętym Programem nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Ewentualne pozyskiwanie mieszkań będzie następowało poprzez adaptacje pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością gminy.

4. Gmina będzie mogła udostępnić z zasobu mieszkaniowego każdy lokal na najem socjalny, określony w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725 ze zm.)

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Lp.	Położenie lokalu	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Łubnice ul. Leśna 2	1	60,50	łazienka z wc, instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	zły
		2	38,00	łazienka z WC, instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	zły
2.	Wójcin ul. Wieluńska 9	1	49,67	łazienka z WC, CO, instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	dobry
		2	49,67	łazienka z WC, CO, instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	dobry
3.	Wójcin ul. Zielona 5	1	80,00	łazienka z WC, instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	dobry

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2026-2030

§ 2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, która będzie prowadzona w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych gminy.

Lp.	Wyszczególnienie		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remont łazienki i podłóg	Wójcin, ul. Wieluńska 9 lokal nr 2	x	x			
2.	Remont kotłowni CO	Wójcin ul. Wieluńska 9 lokal nr 1 i nr 2	x				
3.	Remont instalacji wod-kan.	Wójcin ul. Wieluńska 9 lokal nr 1 i nr 2			x		
4.	Koszty bieżącej eksploatacji	Wójcin ul. Wieluńska 9 lokal nr 1 i nr 2 Wójcin, ul. Zielona 5	x	x	x	x	x

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 3. 1. Lokale mieszkalne zbywane są na zasadach określonych każdorazowo w odrębnej uchwale Rady Gminy w Łubnicach.

2. W latach 2026-2030 dopuszcza się możliwość sprzedaży budynku mieszkalnego w miejscowości Wójcin, ul. Zielona 5.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową danego lokalu.

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy Łubnice w drodze zarządzenia.

2. Ustala się czynniki podwyższające i odniżające bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu o wartości stanowiące odpowiedni procent stawki bazowej:

a) czynniki obniżające stawkę bazową:

- z tytułu braku centralnego ogrzewanie - 10%
- z tytułu braku łazienki - 10%
- brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej -10%
- o ile budynek jest na peryfetiach -3%
- przeznaczenie budynku do rozbiórki -10%
- położenie lokalu na innej kondygnacji niż parter lub I piętro -5%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie +10%
- lokal wyposażony w instalacje wodociągową i kanalizacyjną +10%

3. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowanana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

Rozdział 5.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice zarządza Wójt Gminy Łubnice.

2. Zadania i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków
- zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali

3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 7. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą w szczególności:

- dochody z czynszu za lokale mieszkalne
- dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych
- środki z budżetu gminy
- pozyskane środki zewnętrzne

Rozdział 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. 1. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji (w %)	55	55	60	60	70
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w %)	45	45	40	40	30
Koszty zarządzania nieruchomościami i wspólnymi (w %)	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne (w %)	0	0	0	0	0
razm	100%	100%	100%	100%	100%

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 9. 1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków.

2. Na czas realizacji planowanych prac remontowych nie zachodzi konieczność przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji.