



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 13 stycznia 2026 r.

Poz. 353

UCHWAŁA NR XXX/154/25 RADY GMINY LUBOCHNIA

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubochnia na lata 2026-2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubochnia na lata 2026-2031, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubochnia.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Dariusz Stańdo

Załącznik do uchwały Nr XXX/154/25

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 30 grudnia 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubochnia na lata 2026-2031

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubochnia został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubochnia, określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2026-2031 i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Lubochnia;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lubochnia;
- 3) Lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Lubochnia z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 4) Programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubochnia na lata 2026-2031.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubochnia wchodzi:

L p.	Lokalizacja	Ilość izb w szt.	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Wyposażenie w urządzenia techniczne	Stan techniczny lokalu	Przeznaczenie lokalu
------	-------------	------------------	---	-------------------------------------	------------------------	----------------------

1.	Lubochnia Dworska ul. Tomaszowska 9	5	100,42	Instalacja elektryczna wod.-kan., c.o.	dobry	lokal mieszkalny
2.	Nowy Jasień 6	1	26,48	Instalacja elektryczna, dostęp do instalacji wod.-kan., lokal wyposażony w piec żeliwny wolnostojący na drewno	dostateczny	lokal socjalny
3.	Nowy Jasień 6	1	26,46	Instalacja elektryczna, dostęp do instalacji wod.-kan., lokal wyposażony w piec żeliwny wolnostojący na drewno	dostateczny	lokal socjalny
4.	Nowy Jasień 6	1	26,23	Instalacja elektryczna, dostęp do instalacji wod.-kan., lokal wyposażony w piec żeliwny wolnostojący na drewno	dostateczny	lokal socjalny

2. Nie przewiduje się w latach 2026-2031 powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych.

3. Pozyskiwanie większej liczby lokali socjalnych będzie następowało poprzez dostosowanie wolnych lokali będących w zasobie komunalnym Gminy Lubochnia lub poprzez zakup kontenerów z przeznaczeniem na mieszkania socjalne.

4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy – przewiduje się w latach 2026-2031 stan techniczny ww. lokali zostanie na takim samym poziomie lub zostanie podwyższony.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4.1 Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

2. Remont lokali bądź ich modernizacja w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych gminy będą wykonywane sukcesyjnie w miarę środków finansowych, przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanie w zakresie określonym w przepisach Prawo budowlane.

§ 5.1 Na przełomie lat 2026-2031 planuje się wymianę drzwi zewnętrznych, wymianę obróbek blacharskich m.in. parapetów, wymianę parapetów wewnętrznych w wyniku wymiany okien, wymianę źródła zasilania c.o. z pieca węglowego na pompę ciepła, montaż grzejników z zaworem termostatycznym, budowę instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku, docieplenie ścian zewnętrznych w lokalu mieszkalnym w miejscowości Lubochnia Dworska, ul. Tomaszowska 9.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubochnia opłacają czynsz. Czynsz za lokal obejmuje następujące składniki:

- 1) koszty administrowania;
- 2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, c.o., gaz, wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy Lubochnia. Przy ustaleniu stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego, uwzględnia się czynniki:

- 1) podwyższające wartość użytkową:
 - a) wyposażenie w instalację wodnokanalizacyjną: 5%,
 - b) wyposażenie w łazienkę: 5%,
 - c) wyposażenie w instalację c.o.: 5%,
 - d) ze względu na położenie: lokal położony w miejscowości Lubochnia Dworska: 20%;
- 2) obniżające wartość użytkową:
 - a) od 30 do 40 lat użytkowania budynku: 10%,
 - b) od 41 do 60 lat użytkowania budynku: 15%,
 - c) ze względu na położenie lokalu w budynku na piętrze: 10%.

Obniżenie lub podwyższenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się.

4. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

5. Podwyżki odbywać się będą z zachowaniem zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

6. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminie.

7. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy o niskich dochodach, ustalonych w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubochni, mogą składać wnioski o obniżenie naliczonego czynszu. Czynsz może być obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uzasadniającej zastosowania obniżek czynszu;
- 2) 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

8. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

Rozdział 6.

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. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy kierujący się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

2. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie lokali mieszkalnych i przydzielanie mieszkań socjalnych zgodnie z zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubochnia;
- 2) prowadzenie niezbędnych remontów i konserwacji budynków i lokali mieszkalnych;
- 3) przeglądów okresowych budynków;
- 4) pobieranie opłat z tytułu najmu;
- 5) sprzedaż lokali mieszkalnych;
- 6) pozyskiwaniu nowych lokali poprzez adaptację pomieszczeń.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubochnia powinno zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne zarządzanie;
- 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego.

4. W latach 2026-2031 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wychodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Lubochnia.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025

§ 9. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą przychody uzyskiwane z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

2. W latach objętych programem będą podejmowane wszelkie działania w celu pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania, w tym: dotacje i pożyczki na modernizację budynków mieszkalnych.

Rozdział 8.

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

§ 10. Wysokość przewidzianych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2026-2031 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2026	7 500	10 000	-	168 300,00
2027	7 500	10 000	-	-
2028	7 500	10 000	-	-
2029	7 500	10 000	-	-
2030	7 500	10 000	-	-
2031	7 500	10 000	-	-
Razem	45 000	60 000	-	168 300,00

Rozdział 9.

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

§ 11. Gmina Lubochnia w latach 2026-2031 nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.