



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 4 lutego 2026 r.

Poz. 1090

UCHWAŁA NR XXIV/289/2026 RADY MIEJSKIEJ W ŁASKU

z dnia 21 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask na lata 2026-2030 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łasku.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łasku

Sylwester Florczak

Załącznik do uchwały nr XXIV/289/2026

Rady Miejskiej w Łasku

z dnia 21 stycznia 2026 r.

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

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustawa 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) wskazuje, iż do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina jest zobowiązana do realizacji zadań związanych z ustawowym obowiązkiem zapewniając lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe oraz zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Oznacza to, iż na gminie ciąży obowiązek udzielenia pomocy mieszkaniowej tym członkom społeczności gminnej, którzy nie są w stanie we własnym zakresie wynająć lub pozyskać mieszkanie na własność. Aby Gmina Łask mogła realizować nałożone na nie ustawowe obowiązki, w powyższym zakresie, konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Łask przez osoby pozostające między innymi w niedostatku oraz poprawę warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Łask poprzez poprawę stanu technicznego i zatrzymanie procesu jego degradacji. Gmina Łask dostosowując wielkość zasobu do potrzeb wspólnoty samorządowej, dążyć będzie do wymiany tej części zasobu, który ze względu na zły stan techniczny nie nadaje się do zamieszkania, co przełoży się z jednej strony na zmniejszenie ogólnej liczby lokali pozostających w zasobie Gminy Łask, a z drugiej strony do zwiększenia liczby lokali o wyższym standardzie. Prowadzone działania będą adekwatne do możliwości finansowych Gminy Łask oraz dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania. Dopuszcza się także możliwość wykorzystania innych rozwiązań mających na celu dostosowanie podaży lokali do występujących potrzeb, w tym między innymi najem lokali od innych podmiotów w celu ich podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niewystarczający dochód.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask jest dokumentem, który określa ogólny kierunek działania, a jego realizacja umożliwi efektywne wypełnianie w latach 2026-2030 ustawowych obowiązków w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

3. Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji dotyczących wielkości mieszkaniowego zasobu miasta, remontów budynków i lokali, sprzedaży lokali, nowych inwestycji, polityki czynszowej, finansowania działalności operacyjnej i rozwoju zasobu, a także z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łask w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łask, wg stanu na dzień 31.12.2025 r. obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Łask, a także lokale pozostające w jej posiadaniu na podstawie innych tytułów prawnych, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i jest to:

- 1) 451 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **17.303,06** m² znajdujących się w 67 budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych oraz 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 67,35 m² (znajdujące się w Łasku przy ul. Żeromskiego 10 oraz przy ul. Wileńskiej 1).

Szczegółowy wykaz przedstawia tabela nr 1.

Lp.	Budynek	Tytuł prawny budynku	Powierzchnia budynku (m ²)	Ogółem ilość lokali
1	Łask, ul. Błękitna 19	własność	237,29	7
2	Łask, ul. Gdańska 17	władanie	255,80	5
3	Łask, ul. Graniczna 11	własność	172,41	4
4	Łask, ul. Graniczna 12	własność	139,67	4

5	Łask, ul. Jagiełły 8	własność	393,21	12
6	Łask, ul. Jagiełły 10	własność	388,41	13
7	Łask, ul. Katowicka 1	własność	232,65	7
8	Łask, ul. Kolonijna 2	własność	320,70	8
9	Łask, ul. Komuny Paryskiej 14	własność	263,37	7
10	Łask, ul. Komuny Paryskiej 20	własność	81,70	2
11	Łask, ul. Letnia 7	własność	240,00	5
12	Łask, ul. Letnia 8	własność	254,60	7
13	Łask, ul. Letnia 11	własność	182,66	4
14	Łask, ul. Lubelska 10	władanie	328,67	8
15	Łask, ul. Lubelska 12	własność	478,92	12
16	Łask, ul. Piękna 6	własność	379,86	14
17	Łask, ul. Piotrkowska 7	własność	384,83	11
18	Łask, ul. Piotrkowska 11	własność	347,73	10
19	Łask, ul. Piotrkowska 25	własność	373,55	12
20	Łask, ul. Plac Szarych Szeregów 5	własność	212,17	5
21	Łask, ul. Sandomierska 4	własność	251,94	6
22	Łask, ul. Sejmowa 1	własność	140,58	4
23	Łask, ul. Sejmowa 7	własność	214,69	6
24	Łask, ul. Sosnowa 1	własność	221,78	7
25	Łask, ul. Spacerowa 10	udział 6447/25140	53,77	1
26	Łask, ul. Torowa 14	własność	141,85	3
27	Łask, ul. Toruńska 9	własność	224,77	6
28	Łask, ul. Toruńska 13	własność	151,93	4
29	Łask, ul. Toruńska 23	własność	171,53	3
30	Łask, ul. Tuwima 24	własność	92,88	3
31	Łask, ul. Wczasowa 2	własność	223,64	5
32	Łask, ul. Wileńska 1	własność	253,34	7
33	Łask, ul. Wileńska 25	własność	629,42	18
34	Łask, ul. Wileńska 27	własność	108,54	3
35	Łask, ul. Wojska Polskiego 9	własność	302,54	9
36	Łask, ul. Wojska Polskiego 11	własność	273,58	8
37	Łask, ul. Wojska Polskiego 14	własność	462,36	12
38	Łask, ul. Wojska Polskiego 16	własność	192,14	6
39	Łask, ul. Wojska Polskiego 22	własność	120,40	4
40	Łask, ul. Wojska Polskiego 27	własność	547,38	13
41	Łask, ul. Zakopiańska 16	własność	173,92	6
42	Łask, ul. Lubelska 4/6	własność	446,90	9
43	Łask, ul. Kilińskiego 63	własność	268,00	7
44	Łask, ul. Kilińskiego 69B	własność	272,10	7
45	Łask, ul. Kilińskiego 69C	własność	343,88	8
46	Łask, ul. Lutomińska 9	własność	0	0
47	Łask, ul. Pl. Dąbrowskiego 3	własność	400,63	10
48	Łask, ul. Pl. 11 Listopada 20	udział 3/8	56,40	1
49	Łask, ul. Południowa 4A	własność	254,60	10
50	Łask, ul. Południowa 4B	własność	425,14	8
51	Łask, ul. Południowa 4	własność	375,31	11
52	Łask, ul. Stefana Batorego 31	własność	91,74	2
53	Łask, ul. Warszawska 2a	własność	0	0
54	Łask, ul. Warszawska 2	własność	49,33	1
55	Łask, ul. Widawska 14	własność	259,71	8
56	Łask, ul. Widawska 18	własność	365,92	10
57	Łask, ul. Zielona 12	własność	208,82	5
58	Łask, ul. Zielona 12A	własność	102,12	2
59	Łask, ul. Żeromskiego 10	własność	215,21	5
60	Łask, ul. Żeromskiego 21	własność	116,32	3
61	Łask, ul. 9 Maja 88	własność	645,69	14
62	Łask, ul. 9 Maja 88A	własność	640,01	14
63	Łask, ul. 9 Maja 88B	własność	650,55	13
64	Okup Mały ul. Akacyjowa 3A	własność	61,40	2
65	Łask, ul. Teodory 62	własność	102,60	2
66	Wronowice ul. Folwarczna 50	własność	276,50	7
67	Wrzeszczewice 40	własność	53,00	1
Razem			17303,06	451

- 2) 26 budynków stanowiących 23 wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Łask zarządzanych przez inne podmioty. W niżej wymienionych wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 155 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Łask o łącznej powierzchni użytkowej 6.565,33 m² oraz 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 130,05 m² (znajdujące się w Łasku przy ul. Prostokątnej 1).

Szczegółowy wykaz przedstawia tabela nr 2.

Lp.	Budynek	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Łask
1	Łask, ul. Dębowa 6	1164,60	20
2	Łask, ul. Jana Pawła II 5	604,50	16
3	Łask, ul. Jana Pawła II 12	473,30	11
4	Łask, ul. Jana Pawła II 16	419,06	9
5	Łask, ul. 1 Maja 1	80,84	2
6	Łask, ul. 1 Maja 3	201,03	5
7	Łask, ul. 1 Maja 5	47,11	1
8	Łask, ul. 1 Maja 7	177,52	4
9	Łask, ul. Narutowicza 30	209,74	5
10	Łask, ul. Narutowicza 32	33,27	1
11	Łask, ul. Południowa 3	197,59	5
12	Łask, ul. Prostokątna 1	47,67	1
13	Łask, ul. Polna 11	358,03	9
14	Łask, ul. Polna 17	35,57	1
15	Łask, ul. Polna 19	313,69	7
16	Łask, ul. M.C. Skłodowskiej 2	538,30	13
17	Łask, ul. M.C. Skłodowskiej 3	255,34	6
18	Łask, ul. M.C. Skłodowskiej 5	184,31	5
19	Łask, ul. M.C. Skłodowskiej 7	222,21	5
20	Łask, ul. Kościelna 2	225,50	8
21	Łask, ul. Toruńska 2	326,51	10
22	Łask, ul. Teodory 1	38,45	1
23	Łask, ul. Teodory 2	88,26	2
24	Łask, ul. Teodory 3	38,45	1
25	Łask, ul. Teodory 4	84,31	2
26	Wiewiórczyn, ul. Szkoła 11	200,17	5
Razem		6565,33	155

- 3) 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 137,87 m² znajdujące się w 3 budynkach zarządzanych przez Łaską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Szczegółowy wykaz przedstawia tabela nr 3.

Lp.	Budynek	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Ilość lokali mieszkalnych
1	Łask, ul. Narutowicza 5/34	48,20	1
2	Łask, ul. Jana Pawła II 2/32	36,70	1
3	Łask, ul. 9 Maja 69/14	52,97	1
Razem		137,87	3

- 4) Zbiór pojedynczych lokali znajdujących się w obiektach służby zdrowia i szkole wynajmowane przez te instytucje na innych zasadach.

Szczegółowy wykaz przedstawia tabela nr 4.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali mieszkalnych
1	Wiejski Ośrodek Zdrowia Wrzeszczewice-Skrejnia 15A	3
2	Przychodnia Rejonowa nr 2 w Kolumnie Pl. Szarych Szeregów 8	1
3	Zespół Szkół Ogólnokształcących Łasku- Kolumnie, ul. Toruńska 1	1
Razem		5

- 5) Ogółem Gmina Łask posiada 614 lokali mieszkalnych. Z tych lokali mieszkalnych wydzielono 32 lokale socjalne.

Szczegółowy wykaz przedstawia tabela nr 5.

Lp.	Budynek	Powierzchnia lokali socjalnych (m ²)	Ilość lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń
1	Łask, ul. Lubelska 12	15,80	1
2	Łask, ul. Piękna 6	109,04	5
3	Łask, ul. Sejmowa 1	15,38	1
4	Łask, ul. Sejmowa 7	32,67	1
5	Łask, ul. Tuwima 24	23,32	1
4	Łask, ul. Wileńska 1	10,70	1
5	Łask, ul. Wileńska 25	13,64	1
6	Łask, ul. Wojska Polskiego 14	37,27	1
7	Łask, ul. Wojska Polskiego 16	192,28	6
8	Łask, ul. Południowa 4A	254,60	10
9	Łask, ul. Widawska 18	24,80	2
10	Okup Mały, ul. Akacyjowa 3A	61,40	2
Razem		790,90	32

§ 3. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Łask w latach 2026-2030 będzie ulegać zmianom.

Wpływ na zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Łask będzie mieć wyłączenie z użytkowania budynków mieszkalnych, bądź pojedynczych lokali mieszkalnych ze względu na zły stan techniczny.

Gmina Łask w latach 2026-2030 dostosowując wielkość zasobu do potrzeb wspólnoty samorządowej, dążyć będzie przede wszystkim do zwiększenia lokali o wyższym standardzie, a nie zwiększeniu ilościowym zasobu mieszkaniowego.

Czynniki, mające wpływ na zmianę liczby mieszkań w zasobie Gminy Łask w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 6.

Liczba mieszkań w poszczególnych latach					
Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Zwiększenie zasobu- rewitalizacja budynku Łask, ul. Warszawska 2 i 2A i remont budynku Łask, ul. Lutomińska 9	+12	+10	0	0	0
Zwiększenie zasobu- budowa budynku wielomieszkaniowego	0	0	0	0	+30
Zmniejszenie zasobu- wyłączenie z użytkowania zły stan techniczny pojedynczych lokali- średnio 2 lokale na rok i wykwaterowanie z trzech budynków przy ul. Południowej 4, 4A, 4B, oraz z budynku Okup Mały ul. Akacyjowa 3A	-3	-14	-12	-14	-2

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łask w latach 2026-2030 uwzględniająca czynniki zwiększające i zmniejszające liczbę lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 7.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych	623	619	607	593	621

§ 4. 1. Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Łask ma wpływ w szczególności: wiek budynków, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania budynków oraz wielkość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych napraw i remontów.

2. Większość, bo aż 73% budynków wybudowana została w okresie koniec XIX w. - 1949 r. 16 % budynków powstała w latach 1950- 1969, a tylko 11% powstała w latach 1970-1990. Inna pod względem struktury budynków jest sytuacja w zasobach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta, gdyż 84% stanowią budynki wybudowane w okresie lat 1950-1969. 8% tj. 2 budynki wybudowane zostały na początku XX wieku oraz 8% tj. 2 budynki z lat 1970-1990. Stan techniczny tych budynków na dzień 31 grudnia 2025 r. jest dobry.

Tabela nr 8 obrazuje mieszkaniowy zasób Gminy Łask - budynki mieszkalne według lat budowy.

Okres budowy	Mieszkaniowy zasób Gminy Łask z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych	Udział procentowy w poszczególnych okresach	Wspólnoty mieszkaniowe	Udział procentowy w poszczególnych okresach
koniec XIX w. - 1949	51	73%	2	8%
1950-1969	11	16%	22	84%
1970-1990	8	11%	2	8%
Razem	70	100%	26	100%

3. Na stan techniczny budynków ma również wpływ technologia ich wykonania. W przeważającej części są to budynki o konstrukcji drewnianej, niegdyś użytkowane tylko w okresie letnim (drewniane domy letniskowe w dzielnicy Kolumna). Budynki drewniane stanowią ogółem 54% całego zasobu mieszkaniowego Gminy Łask, natomiast budynki murowane to 46%. Strukturę budynków w podziale na zastosowaną technologię ich budowy przedstawia wykres nr 1.



4. Prognozę dotyczącą zmiany wyposażenia budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask mający wpływ na ich stan techniczny (uwzględniono zmniejszenia budynków planowanych do wyłączenia i zmiany po planowanych remontach) przedstawia poniższa tabela nr 9.

Wyposażenie techniczne budynku	Mieszkaniowy zasób Gminy Łask z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych stan na dzień 31.12.2025 r.	Mieszkaniowy zasób Gminy Łask z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych stan na dzień 31.12.2030 r.	Wspólnoty mieszkaniowe stan na dzień 31.12.2025 r.	Wspólnoty mieszkaniowe stan na dzień 31.12.2030 r.
Zimna woda	66	70	26	26
Szambo	4	2	0	0
Kanalizacja miejska	65	62	26	26
Centralne ogrzewanie	6	9	25	26
Ciepła woda	2	2	2	2
Bez urządzeń	3	0	0	0

Wyposażenie techniczne budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobów Gminy Łask z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych aktualnie jest na niskim poziomie, 4% budynków nie posiada żadnych urządzeń, centralne ogrzewanie posiada 9% budynków. Wysoki poziom stanowią budynki podłączone do kanalizacji miejskiej i stanowią one 93% budynków.

Wysoki standard wyposażenia technicznego występuje w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina Łask stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach tychże budynków.

5. W okresie obowiązywania niniejszego programu Gmina Łask planuje oddać do użytku :

- 1) 12 lokali mieszkalnych po zrewitalizowaniu dwóch kamienic położonych w Łasku przy ul. Warszawskiej 2 i ul. Warszawskiej 2A;
- 2) 10 lokali mieszkalnych po przeprowadzeniu generalnego remontu budynku położonego w Łasku przy ul. Lutomińskiej 9;

3) 30 lokali mieszkalnych po zrealizowaniu inwestycji budowy budynku komunalnego wielorodzinnego.

Powyższe działania mają przede wszystkim wpłynąć na poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Łask. Wyłączenia z użytkowania budynków o niezadawalającym stanie technicznym, których modernizacja jest już ekonomicznie nieuzasadniona oraz budowa nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wpłynie na polepszenie stanu technicznego całego zasobu mieszkaniowego Gminy Łask.

Tabela nr 10 przedstawia prognozę dotyczącą zmiany stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łask w latach 2026-2030.

Rok	Stan na dzień 31.12.2025 r.	2026	2027	2028	2029	2030
Stan techniczny budynków:						
niezadawalający	8	5	4	4	4	2
zadawalający	44	45	44	43	42	42
dobry	18	20	21	21	21	22
Razem liczba budynków	70	70	69	68	67	66

Rozdział 3

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

§ 5. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Łask ustalane są 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 Łasku i Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Łasku.

2. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza, mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwi racjonalne planowanie remontów.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobów mieszkaniowych Gminy Łask wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) ochrona zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynków;
- 3) zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w media tj. wodę i odprowadzanie ścieków, energię elektryczną i ciepłą.

Mając na uwadze powyższe, należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe. Niezależnie od prac konserwacyjno-remontowych konieczne jest wykonywanie prac modernizacyjnych. Potrzeby remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy Łask obejmują w większości budynki wykonane w starych technologiach, o nie najlepszym stanie technicznym i długim okresie użytkowania.

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. Gmina Łask stosownie do posiadanych udziałów w kolejnych latach nadal będzie partycypować w kosztach remontów i modernizacji części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

6. Plan remontów i modernizacji na lata 2026- 2030 przedstawia wykonanie niezbędnych remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Łask w okresie 5 lat i wynikać on będzie z przeglądów technicznych budynków. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytetowe oraz utrzymania budynków w stanie niepogorszonym, zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przyjmując jako zasadę, usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

7. W latach 2026-2030 planuje się generalne remonty zwalnianych lokali mieszkalnych celem przeznaczenia ich do ponownego zasiedlania. Remonty lokali będą obejmowały zwłaszcza wymianę instalacji elektrycznej w lokalach, która stanowić będzie podstawowe źródło ogrzewania mieszkań.

Tabela nr 10 przedstawia plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030.

Lp.	Wyszczególnienie robót remontowych i modernizacyjnych	Liczba budynków/ lokali mieszkalnych
Rok 2026		
1.	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbkę blacharskich, rynien i rur spustowych (tj. kompleksowe remonty dachów)	2 budynki
2.	Awaryjne naprawy dachów	8 budynków
3.	Przebudowa kominów	2 budynki
4.	Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej, WZL, montaż PWP	1 budynek
5.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach zamieszkałych	5 szt.
6.	Montaż/Modernizacja instalacji odgromowej	2 budynki
7.	Wymiana stolarki okiennej	30 szt.
8.	Wymiana stolarki drzwiowej w częściach wspólnych	2 budynki
9.	Remonty schodów zewnętrznych	4 budynki
10.	Naprawy tynków zewnętrznych	5 budynków
11.	Remonty wolnych lokali i przygotowanie do zasiedlenia	2 lokale
12.	Docieplenie budynku	1 budynek
13.	Naprawa i malowanie klatek schodowych	2 budynki
14.	Udział Gminy Łask w funduszach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 wspólnot
Rok 2027		
1.	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbkę blacharskich, rynien i rur spustowych (tj. kompleksowe remonty dachów)	2 budynki
2.	Awaryjne naprawy dachów	8 budynków
3.	Przebudowa kominów	2 budynki
4.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach zamieszkałych	10 szt.
5.	Montaż/modernizacja instalacji odgromowej	1 budynek
6.	Wymiana stolarki okiennej	20 szt.
7.	Wymiana stolarki drzwiowej w częściach wspólnych	2 budynki
8.	Remonty schodów zewnętrznych	4 budynki
9.	Naprawy tynków zewnętrznych	5 budynków
10.	Remonty pustych lokali i przygotowanie do zasiedlenia	4 lokale
11.	Naprawa i malowanie klatek schodowych	3 budynki
12.	Udział Gminy Łask w funduszach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 wspólnot
Rok 2028		
1.	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbkę blacharskich, rynien i rur spustowych (tj. kompleksowe remonty dachów)	2 budynki
2.	Awaryjne naprawy dachów	8 budynków
3.	Przebudowa kominów	2 budynki
4.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	10 szt.
5.	Montaż/modernizacja instalacji odgromowej	1 budynek
6.	Wymiana stolarki okiennej	20 szt.
7.	Wymiana stolarki drzwiowej w częściach wspólnych	2 budynki
8.	Remonty schodów zewnętrznych	4 budynki
9.	Naprawy tynków zewnętrznych	5 budynków
10.	Remonty pustych lokali i przygotowanie do zasiedlenia	4 lokale
11.	Naprawa i malowanie klatek schodowych	3 budynki
12.	Udział Gminy Łask w funduszach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 wspólnot
Rok 2029		
1.	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbkę blacharskich, rynien i rur spustowych (tj. kompleksowe remonty dachów)	2 budynki
2.	Awaryjne naprawy dachów	8 budynków
3.	Przebudowa kominów	2 budynki
4.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	10 szt.
5.	Montaż/modernizacja instalacji odgromowej	1 budynek
6.	Wymiana stolarki okiennej	20 szt.
7.	Wymiana stolarki drzwiowej w częściach wspólnych	2 budynki
8.	Remonty schodów zewnętrznych	4 budynki
9.	Naprawy tynków zewnętrznych	5 budynków

10.	Remonty pustych lokali i przygotowanie do zasiedlenia	4 lokale
11.	Naprawa i malowanie klatek schodowych	3 budynki
12.	Udział Gminy Łask w funduszach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 wspólnot
Rok 2030		
1.	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych (tj. kompleksowe remonty dachów)	2 budynki
2.	Awaryjne naprawy dachów	8 budynków
3.	Przebudowa kominów	2 budynki
4.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	10 szt.
5.	Montaż/modernizacja instalacji odgromowej	1 budynki
6.	Wymiana stolarki okiennej	20 szt.
7.	Wymiana stolarki drzwiowej w częściach wspólnych	2 budynki
8.	Remonty schodów zewnętrznych	4 budynki
9.	Naprawy tynków zewnętrznych	5 budynków
10.	Remonty pustych lokali i przygotowanie do zasiedlenia	4 lokale
11.	Naprawa i malowanie klatek schodowych	3 budynki
12.	Udział Gminy Łask w funduszach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 wspólnot

8. Przedstawione plany mogą ulegać zmianom ze względu na sytuacje awaryjne, czy zmieniające się koncepcje, co do możliwości zagospodarowania zasobu mieszkaniowego. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości, na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych, najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

Rozdział 4

Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. W związku z podjętą uchwałą nr XXXVII/491/2021 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali w wielomieszkaniowych domach komunalnych i sprzedaży ułamkowych części gruntu, gdzie do sprzedaży przeznacza się na rzecz najemców lokale mieszkalne wraz z niezbędnymi urządzeniami z jednoczesnym zbyciem własności ułamkowej części gruntu niezbędnego do korzystania z nieruchomości, znajdujące się w budynkach wielomieszkaniowych położonych w Łasku przy ul. Spacerowej 10 (pozostał 1 lokal) i w Wiewiórczynie przy ul. Szkolnej 11 (pozostało 5 lokali) Gmina Łask w latach 2023-2025 nie sprzedała żadnego lokalu mieszkalnego. Nie planuje się też poszerzenia katalogu budynków wielomieszkaniowych z lokalami mieszkalnymi przeznaczonych do sprzedaży.

2. Prognozuje się, że w latach 2026-2030 nadal nie będzie zainteresowania ze strony najemców wykupem lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Łask.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

§ 7. 1. Wysokość miesięcznej stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask ustala Burmistrz Łasku w drodze zarządzenia.

2. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Łódzkiego co 6 miesięcy w drodze obwieszczenia i nie może być on w skali roku wyższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1m², która ulegać będzie zmianie z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, położenie lokalu w budynku, położenie budynku oraz ogólny stan techniczny budynku:

- 1) stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu, gdy lokal wyposażony jest w: łazienkę 25%, centralne ogrzewanie 15%, ciepłą wodę 15%;
- 2) stawka bazowa ulega obniżeniu za: brak wody w budynku 20%, brak kanalizacji miejskiej 10%, brak WC w lokalu mieszkalnym 15%, mieszkanie na IV piętrze i poddaszu 5%, peryferyjne położenie budynku 5%.
4. Czynniki o których mowa w ust. 3, nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia.
5. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) najem socjalny lokalu;
- 3) tymczasowe pomieszczenia.

6. Stawka bazowa obowiązująca od 01.01 2026 r. do 31.12.2026 r. w lokalu mieszkalnym wynosi 6,40 zł/m², w najmie socjalnym lokalu 3,20 zł/m², a w tymczasowym pomieszczeniu 2,70 zł/m².

7. Stawka za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask nie może przekroczyć 50% stawki podstawowej czynszu.

8. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej o których mowa w ust. 3 ulegają sumowaniu. Peryferyjne położenie budynków dotyczy budynków: Wronowice, ul. Folwarczna 50, Okup Mały, ul. Akacyjowa 3A.

9. W celu zapobieżenia malejącym dochodom z wynajmu lokali mieszkalnych i sprostaniu wymogom prawidłowej gospodarki zasobami, uznaje się za wskazany wzrost stawek czynszu raz do roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Przyjęto poziom wzrostu stawki bazowej czynszu w poszczególnych latach na poziomie 4%.

Prognozowany wzrost stawek czynszu w latach 2026- 2030 przedstawia tabela nr 11.

Nazwa	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Stawka bazowa czynszu- najem lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony (zł)	6,40	6,66	6,92	7,18	7,44
Stawka czynszu - najem socjalny (zł)	3,20	3,33	3,46	3,59	3,72
Stawka czynszu – najem tymczasowego pomieszczenia (zł)	2,70	2,81	2,92	3,03	3,14

§ 8. 1. Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów może być udzielona na wniosek najemcy, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i wieloosobowym jest zgodny z ust. 2.

2. Tabela nr 12 przedstawia obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 90% najniższej emerytury	Do 70% najniższej emerytury	50
Powyżej 90% do 120 % najniższej emerytury	Powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	30
Powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 120% najniższej emerytury	20

3. Za gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

4. Czynsz naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz obniżki w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższy niż gdyby był liczony dla najmu socjalnego lokalu.

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

§ 9. 1. Obecnie budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku. Budynkami wspólnot mieszkaniowych zarządzają:

Łaska Spółdzielnia Mieszkaniowa, EKO-Wiatr Bis K. Statuch Sp. K.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Łask w latach 2026-2030 winno zmierzać do:

- 1) utrzymania istniejących zasobów mieszkaniowych, w miarę możliwości technologicznych i finansowych, aby poprawić ich stan techniczny;
- 2) aby lokale o niskim standardzie po opróżnieniu przez dotychczasowego najemcę kwalifikowane były jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe, co pozwoli na wykonywanie przez gminę ustawowych

obowiązków związanych z zapewnieniem tych lokali i pomieszczeń w ramach realizacji wyroków orzekających eksmisję, jak również pozwoleń na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy o najniższych dochodach;

- 3) dokonywania zamian najemców z lokali o obniżonym standardzie do lokali o wyższym standardzie przy założeniu, osiągnięcia przez tych najemców dochodów umożliwiających utrzymanie takiego lokalu;
- 4) poprawy ściągłości należności powstałych z tytułu nieopłacania opłat czynszowych i mediów przez najemców, gdyż ma to w dalszej konsekwencji wpływ na wykonywanie niezbędnych napraw i remontów budynków;
- 5) zaprzestania dewastacji budynków i lokali przez lokatorów; w stosunku do takich lokatorów powinny być przeprowadzane przez administratora czynności zmierzające do zaniechania dewastacji budynków i lokali oraz dążenie do stworzenia wspólnych interesów między lokatorami, a zarządcą w zakresie utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym, estetycznym i przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego;
- 6) przeprowadzania kontroli w zakresie zasadności dalszego zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przez obecnych lokatorów w kontekście przepisów ustawy, regulujących wypowiedzanie umów najmu.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, 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 nieruchomością wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne

§ 10. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w latach objętych programem będą wpływy z czynszów uzyskiwanych z wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

2. Uzupełniające źródło zasilenia finansowego stanowić będą środki z budżetu Gminy Łask oraz wpływy z czynszów najmu z lokali użytkowych.

3. Źródłem współfinansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki w ramach rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego, programów z udziałem Funduszy Unii Europejskiej, środki z Banku Gospodarstwa Krajowego, z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych oraz innych źródeł, które w latach obowiązywania programu będą dostępne dla jednostek samorządu terytorialnego.

Planowane podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 13. Przyjęto poziom wzrostu dochodu w poszczególnych latach na poziomie 4%.

Wyszczególnienie	Dochód w 2026 r. (zł)	Dochód w 2027 r.	Dochód w 2028 r.	Dochód w 2029 r.	Dochód w 2030 r.
Czynsz z lokali mieszkalnych	2.129.923,00	2.215.120,00	2.303.725,00	2.395.874,00	2.491.709,00
Czynsz z lokali użytkowych	51.613,00	53.678,00	55.825,00	58.058,00	60.380,00
Budżet Gminy Łask	500.000,00	520.000,00	540.800,00	562.432,00	584.929,28
Razem	2.681.536,00	2.788.798,00	2.900.350,00	3.016.364,00	3.137.018,00

4. Ponadto, w okresie obowiązywania programu przedstawia się poniżej źródła finansowania planowanych inwestycji mieszkaniowych w Gminie Łask:

- 1) rewitalizacja kamienic położonych w Łasku przy ul. Warszawskiej 2 i ul. Warszawskiej 2A
 - źródła finansowania: fundusze z Unii Europejskiej, środki z budżetu państwa, środki z budżetu Gminy Łask;
 - okres realizacji: latach 2021-2026;
 - kwota 8.589.216,46 zł (ujęta w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Łask na lata 2026-2045);
- 2) przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego położonego w Łasku przy ul. Lutomińskiej 9
 - źródła finansowania: środki z Banku Gospodarstwa Krajowego, środki z budżetu Gminy Łask;

- okres realizacji: latach 2024-2027;
- kwota 610.000,00 zł. (ujęta w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Łask na lata 2026-2045);

3) budowa budynku komunalnego wielorodzinnego

- źródła finansowania: środki z Banku Gospodarstwa Krajowego, środki z budżetu Gminy Łask;
- okres realizacji: latach 2025-2028;
- kwota 800.000,00 zł. (ujęta w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Łask na lata 2026-2045).

§ 11. 1. Wysokość planowanych wydatków w latach 2026-2030 z podziałem na koszty: bieżącej eksploatacji, zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz inwestycyjne przedstawione zostały w tabeli nr 13.

Przyjęto wzrost planowanych wydatków w kolejnych latach o 4%, wyłączając koszty inwestycyjne, których kwoty ujęto w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Łask na lata 2026-2045.

Tabela nr 13 planowane wydatki w latach 2026-2030

Lp	Zakres wydatków (zł)	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji	1.759.000,00	1.829.360,00	1.902.534,00	1.978.635,00	2.057.780,00
2	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1.103.431,00	1.147.568,00	1.193.471,00	1.241.210,00	1.290.859,00
3	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	610.000,00	634.400,00	659.776,00	686.167,00	713.614,00
4	Koszty inwestycyjne	8.589.216,46	610.000,00	800.000,00	0,00	0,00
	Razem	12.058.647,46	4.221.328,00	3.756.581,00	3.906.012,00	4.062.253,00

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łask planuje się:

- 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem Gminy Łask lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu;
- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są: racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego, likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
- 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie i proponowanie im innych o lepszym standardzie;
- 4) dokonywanie napraw i remontów lokali zdanych przez dotychczasowych najemców w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem;
- 5) prowadzenie działań zmierzających do opróżnienia lokali zajmowanych przez największych dłużników;
- 6) utrzymywanie wolnych lokali socjalnych na poziomie gwarantującym realizację ustawowych obowiązków odnoszących się do konieczności dostarczenia lokali osobom, którzy uzyskali prawomocne wyroki eksmisyjne, w celu uniknięcia wypłat odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych;

- 7) realizację działań mających na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych oraz niwelowanie zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej, polegające na podpisywaniu porozumień i rozkładaniu długu na raty;
- 8) dopuszczenie wynajmowania lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w przypadkach niezaspokojenia potrzeb mieszkańców Gminy Łask;
- 9) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Łask.