



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 23 grudnia 2024 r.

Poz. 6745

UCHWAŁA NR XIII/89/2024 RADY MIASTA ŁUKÓW

z dnia 18 grudnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łuków na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) 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. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łuków na lata 2025-2029 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łuków.

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

Przewodniczący Rady

Artur Czubaszek

Załącznik do uchwały Nr XIII/89/2024
Rady Miasta Łuków
z dnia 18 grudnia 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łuków na lata 2025 – 2029

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łuków na lata 2025 – 2029, zwany dalej Programem, określa zasady gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.
2. Podstawowym celem programu jest tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienie lokali socjalnych, jak również określenie zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy, oraz racjonalizację jego gospodarowania.
3. Program zawiera dane o zasobach, ich stanie, potrzebach gminy oraz możliwościach realizacji zadań w tym zakresie, przy uwzględnieniu realnych możliwości finansowych gminy.

Rozdział II

Aktualna wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Łuków oraz prognoza zmian tego zasobu

1. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łuków wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, usytuowane w budynkach stanowiących własność Miasta, a także w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Lokale te przeznaczone są na najem komunalny, socjalny oraz jako pomieszczenia tymczasowe.
2. Zasób mieszkaniowy Miasta Łuków na dzień 31 października 2024 roku stanowi 252 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10 233,3 m² usytuowanych w:
 - 1) 25 budynkach stanowiących własność Miasta Łuków – Tabela 1,
 - 2) 32 budynkach wspólnot mieszkaniowych – Tabela 2.

Tabela 1. Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Łuków i zarządzanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie.

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia użytkowa całego budynku [m²]	Liczba lokali mieszkalnych gminy [szt.]	Uwagi
1.	Glinki 23	65,5	1	
2.	Jana Pawła II/1B	86,65	1	
3.	Jana Pawła II/3	106,86	2	Budynek pod nadzorem konserwatora
4.	Kiernickich 13	66,59	1	
5.	Kiernickich 44	65,65	2	
6.	Stanisława Konarskiego 3B	126,6	2	

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia użytkowa całego budynku [m ²]	Liczba lokali mieszkalnych gminy [szt.]	Uwagi
7.	Tadeusza Kościuszki 3	130,69	3	Budynek pod nadzorem konserwatora
8.	Łapiguz 74	119,63	4	Budynek położony na peryferiach miasta Łuków w części zachodniej
9.	Łapiguz 102C	991,72	31	Budynek położony na peryferiach miasta Łuków w części zachodniej
10.	Radzyńska 12	72,62	2	
11.	Siedlecka 42	65,53	1	
12.	Sosnowa 2	566,89	17	Budynek położony na peryferiach miasta Łuków w części północnej za torami
13.	Sosnowa 24	217,6	7	Budynek położony na peryferiach miasta Łuków w części północnej za torami
14.	Strzelnicza 13	122,84	3	Budynek pod nadzorem konserwatora, położony na peryferiach miasta Łuków w części zachodniej
15.	Janiny i Antoniego Tryboniów 16	127,85	2	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
16.	Antoniego Tryjarskiego 23	67,77	1	
17.	Antoniego Tryjarskiego 25	127,09	3	
18.	Warszawska 8	41	1	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji z jednym lokalem użytkowym o powierzchni 27 m ²
19.	Żelechowska 6A	165,68	6	Budynek pod nadzorem konserwatora
20.	Żelechowska 20A	156,04	6	Budynek pod nadzorem konserwatora
21.	Żelechowska 70A	163,51	4	Budynek położony na peryferiach miasta Łuków w części południowej
22.	Żelechowska 70 B	87,25	2	Budynek położony na peryferiach miasta Łuków w części południowej
23.	Żelechowska 70D	315,91	9	Budynek położony na peryferiach miasta Łuków w części południowej
24.	Stefana Żeromskiego 19	63,09	2	
25.	Stefana Żeromskiego 21	130,96	3	

Opracowanie własne na podstawie danych: Urzędu Miasta Łuków oraz Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie.

Tabela 2. Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych, w których miasto Łuków posiada lokale.

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Zarządca nieruchomości	Pow. użytkowa gminnych lokali mieszkalnych [m ²]	Liczba lokali mieszkalnych gminy [szt.]	Uwagi
1.	Browarna 8	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	32	1	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
2.	Browarna 22	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	152,89	3	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
3.	Browarna 24	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	187,8	4	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
4.	Browarna 50	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	365,87	9	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
5.	Browarna 52	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	463,08	12	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
6.	Browarna 54	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	183,27	4	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
7.	dr. Władysława Dmocha 5	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	668,09	12	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
8.	dr. Władysława Dmocha 7	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	264,01	4	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
9.	Leona Klimeckiego 9	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	96,04	2	
10.	Leona Klimeckiego 10	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	157,38	3	
11.	Elizy Orzeszkowej 19	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	342,97	8	
12.	Partyzantów 11	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	34,82	1	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
13.	Partyzantów 13	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	35,85	1	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
14.	Józefa Piłsudskiego 4	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	144,18	4	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Zarządca nieruchomości	Pow. użytkowa gminnych lokali mieszkalnych [m ²]	Liczba lokali mieszkalnych gminy [szt.]	Uwagi
15.	Józefa Piłsudskiego 5	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	129,22	4	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
16.	Józefa Piłsudskiego 11	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	83,46	2	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
17.	Józefa Piłsudskiego 13	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	424,45	11	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
18.	Spółdzielcza 7	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	68,86	2	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
19.	Staropijarska 5	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	297,86	8	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
20.	Warszawska 2	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	457,61	13	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
21.	ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 8	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	238,79	5	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
22.	ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 10	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	140,45	3	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
23.	ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 12	Zakład Gospodarki Lokalowej w Łukowie	105,24	2	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
24.	Leona Klimeckiego 12	Wspólnota mieszkaniowa	148,81	3	
25.	Leona Klimeckiego 13	Wspólnota mieszkaniowa	46,5	1	
26.	Międzyrzecka 15B	Wspólnota mieszkaniowa	54,9	1	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
27.	Międzyrzecka 41	Wspólnota mieszkaniowa	135,55	3	
28.	Nowopijarska 11	Wspólnota mieszkaniowa	45,51	1	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Zarządca nieruchomości	Pow. użytkowa gminnych lokali mieszkalnych [m ²]	Liczba lokali mieszkalnych gminy [szt.]	Uwagi
29.	Nowopijarska 16	Wspólnota mieszkaniowa	87,46	2	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
30.	Bolesława Prusa 2	Wspólnota mieszkaniowa	111	2	Budynek położony w obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji
31.	Siedlecka 3	Wspólnota mieszkaniowa	120,78	2	
32.	Stodolna 20	Wspólnota mieszkaniowa	157,08	3	

Opracowanie własne na podstawie danych: Urzędu Miasta Łuków oraz Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie.

- Gmina tworzy zasób lokali przeznaczonych na najem komunalny, socjalny oraz na pomieszczenia tymczasowe na bazie własnego zasobu. Zasób mieszkaniowy ulega zmniejszeniu ze względu na sukcesywną sprzedaż lokali komunalnych. Lokale socjalne nie podlegają sprzedaży.
- Duże zapotrzebowanie na najem socjalny występuje z uwagi na konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin o bardzo niskich dochodach oraz z uwagi na ustawowy obowiązek zabezpieczenia lokali socjalnych osobom, w stosunku do których Sąd wydał wyrok dotyczący eksmisji i przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego.
- W celu poprawy zasobu bazy mieszkaniowej Miasta Łuków przy ulicy Żelechowskiej 20 B prowadzona jest budowa nowego budynku o przeznaczeniu mieszkalnym, który zwiększy bazę mieszkaniową o 12 nowych lokali socjalnych oraz planowane jest postawienie 5 kontenerów stanowiących pomieszczenia tymczasowe.
- Miasto Łuków przyjmuje następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach prezentuje Tabela 3.

Tabela 3. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Łuków (szt.)

Lata	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali w budynkach stanowiących 100% własności gminy	116	133	133	133	133	133
Liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	136	132	128	124	120	116
Suma liczby lokali mieszkalnych	252	265	261	257	253	249
W tym lokali socjalnych	22	39	39	39	39	39

Opracowanie własne na podstawie danych: Urzędu Miasta Łuków oraz Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie.

Opis stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Łuków oraz prognoza zmian

- Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.
3. Stan techniczny budynków, określany jest, między innymi, na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także ekspertyz, opinii, nakazów, wizji lokalnych oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
4. Ocenę stanu technicznego budynków stanowiących własność Miasta Łuków prezentuje Tabela 4.
5. Zakłada się w kolejnych latach polepszenie stanu technicznego lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez przeprowadzenie prac remontowych kompleksowych i częściowych, prac rewitalizacyjnych oraz termomodernizacyjnych.
6. W latach 2025-2029 prowadzone będą bieżące naprawy, remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

Tabela 4. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących własność Miasta Łuków.

Lp.	Oznaczenie budynków	Rok budowy budynku	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Glinki 23	1966	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
2.	Jana Pawła II 1B	1954	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
3.	Jana Pawła II 3	1945	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, wspólna łazienka	średni
4.	Kiernickich 13	1950	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, wspólna łazienka	średni
5.	Kiernickich 44	1906	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, wspólna łazienka	średni
6.	Stanisława Konarskiego 3B	1945	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna (zbiornik na nieczystości ciekłe)	dobry
7.	Tadeusza Kościuszki 3	1945	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	średni
8.	Łapiguz 74	1924	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, wspólna łazienka	średni

Lp.	Oznaczenie budynków	Rok budowy budynku	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
9.	Łapiguz 102C	2005	Instalacja centralnego ogrzewania – kotłownia gazowa, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
10.	Radzyńska 12	1960	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	średni
11.	Siedlecka 42	1945	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
12.	Sosnowa 2	1970	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	średni
13.	Sosnowa 24	1965	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna (zbiornik na nieczystości ciekłe)	średni
14.	Strzelnicza 13	1905	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna (zbiornik na nieczystości ciekłe)	zły
15.	Janiny i Antoniego Trybuniów 16	1935	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	zły/średni
16.	Antoniego Tryjarskiego 23	1968	ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	średni
17.	Antoniego Tryjarskiego 25	1968	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	zły/średni
18.	Warszawska 8	1920	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodna, brak kanalizacji (pomieszczenie sanitarne na zewnątrz budynku)	średni
19.	Żelechowska 6A	1924	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodna, brak kanalizacji (pomieszczenie sanitarne na zewnątrz budynku)	średni
20.	Żelechowska 20A	1924	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodna, brak kanalizacji (pomieszczenie sanitarne na zewnątrz budynku)	zły

Lp.	Oznaczenie budynków	Rok budowy budynku	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
21.	Żelechowska 70A	1974	Ogrzewanie indywidualne – olej opałowy, doprowadzony gaz – możliwość modernizacji instalacji grzewczej instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	średni
22.	Żelechowska 70B	1967	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	średni
23.	Żelechowska 70D	1966	Instalacja centralnego ogrzewania – kotłownia gazowa instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	średni
24.	Stefana Żeromskiego 19	1938	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	zły
25.	Stefana Żeromskiego 21	1968	Ogrzewanie indywidualne – węglem bądź elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	średni

Opracowanie własne na podstawie danych: Urzędu Miasta Łuków oraz Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie.

Tabela 5. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących współwłasność Miasta Łuków w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Oznaczenie budynków	Rok budowy budynku	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Browarna 8	1957	Ogrzewanie indywidualne – gazem lub elektryczne instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
2.	Browarna 22	1959	Ogrzewanie z sieci miejskiej i indywidualne instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
3.	Browarna 24	1959	Ogrzewanie indywidualne – gazem, węglem lub elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
4.	Browarna 50	1961	Ogrzewanie indywidualne – gazem, węglem lub elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
5.	Browarna 52	1961	Ogrzewanie indywidualne – gazem, węglem lub elektrycznie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
6.	Browarna 54	1961	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
7.	dr. Władysława Dmocha 5	1973	Ogrzewanie z sieci miejskiej. instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	bardzo dobry
8.	dr. Władysława Dmocha 7	1975	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	bardzo dobry

Lp.	Oznaczenie budynków	Rok budowy budynku	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
9.	Leona Klimeckiego 9	1976	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
10.	Leona Klimeckiego 10	1976	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
11.	Elizy Orzeszkowej 19	1985	Instalacja centralnego ogrzewania – kotłownia gazowa instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
12.	Partyzantów 11	1960	Ogrzewanie z sieci miejskiej. instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
13.	Partyzantów 13	1961	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
14.	Józefa Piłsudskiego 4	1967	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
15.	Józefa Piłsudskiego 5	1962	Instalacja centralnego ogrzewania – kotłownia gazowa instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
16.	Józefa Piłsudskiego 11	1963	Ogrzewanie indywidualne – gazowe i elektryczne, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
17.	Józefa Piłsudskiego 13	1963	Ogrzewanie indywidualne oraz z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
18.	Spółdzielcza 7	1938	Ogrzewanie indywidualne – gazowe, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
19.	Staropijarska 5	1968	Instalacja centralnego ogrzewania – kotłownia gazowa instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
20.	Warszawska 2	1966	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
21.	ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 8	1959	Ogrzewanie indywidualne – gazowe, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
22.	ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 10	1960	Ogrzewanie indywidualne gazowe lub z sieci miejskiej instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
23.	ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 12	1960	Ogrzewanie indywidualne – gazowe, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
24.	Leona Klimeckiego 12	1976	Ogrzewanie z prywatnej spółki, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
25.	Leona Klimeckiego 13	1976	Ogrzewanie z prywatnej spółki, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry

Lp.	Oznaczenie budynków	Rok budowy budynku	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
26.	Międzyrzecka 15B	1974	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
27.	Międzyrzecka 41	1976	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
28.	Nowopijarska 11	1975	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
29.	Nowopijarska 16	1975	Ogrzewanie z sieci miejskiej, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
30.	Bolesława Prusa 2	1980	Ogrzewanie – kotłownia gazowa, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
31.	Siedlecka 3	1980	Ogrzewanie – kotłownia gazowa, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
32.	Stodolna 20	1980	Ogrzewanie – kotłownia gazowa, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry

Opracowanie własne na podstawie danych: Urzędu Miasta Łuków oraz Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie.

7. Budynki i lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Miasta Łuków są w dobrym, średnim i złym stanie technicznym i wymagają odpowiednich prac remontowych wynikających z bieżącej eksploatacji. Lokale mieszkalne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych są w dobrym stanie technicznym. Budynki będące własnością Miasta Łuków wymagają większego nakładu prac remontowych.

Tabela 6. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Miasta Łuków.

Lp.	Oznaczenie budynków	Liczba lokali	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Glinki 23	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Jana Pawła II 1B	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Jana Pawła II 3	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
4.	Kiernickich 13	1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
5.	Kiernickich 44	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
6.	Stanisława Konarskiego 3b	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Tadeusza Kościuszki 3	3	średni	średni	średni	średni	średni	średni
8.	Łapiguz 74	4	średni	średni	średni	średni	średni	średni
9.	Łapiguz 102C	31	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Radzyńska 12	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
11.	Siedlecka 42	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Sosnowa 2	17	średni	średni	średni	średni	średni	średni
13.	Sosnowa 24	7	średni	średni	średni	średni	średni	średni

Lp.	Oznaczenie budynków	Liczba lokali	2024	2025	2026	2027	2028	2029
14.	Strzelnicza 13	3	zły	średni	średni	średni	średni	średni
15.	Janiny i Antoniego Tryboniów 16	2	zły	średni	średni	średni	średni	średni
16.	Antoniego Tryjarskiego 23	1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
17.	Antoniego Tryjarskiego 25	3	zły	średni	średni	średni	średni	średni
18.	Warszawska 8	41	średni	średni	średni	średni	średni	średni
19.	Żelechowska 6A	6	średni	średni	średni	średni	średni	średni
20.	Żelechowska 20A	6	zły	średni	średni	średni	średni	średni
21.	Żelechowska 70A	4	średni	średni	średni	średni	średni	średni
22.	Żelechowska 70B	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
23.	Żelechowska 70C	9	średni	średni	średni	średni	średni	średni
24.	Stefana Żeromskiego 19	2	zły	średni	średni	średni	średni	średni
25.	Stefana Żeromskiego 21	3	średni	średni	średni	średni	średni	średni

Stan dobry - budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego;

Stan średni - jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 3 lat;

Stan zły - budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku) w zakresie przynajmniej jednego elementu (pokrycia dachowego, kominów, stolarki drzwiowej lub okiennej, instalacji).

Tabela 7. Prognoza stanu technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łuków posiada lokale mieszkalne.

Lp.	Oznaczenie budynków	Liczba lokali	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Browarna 8	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Browarna 22	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Browarna 24	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Browarna 50	9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Browarna 52	12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Browarna 54	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	dr. Władysława Dmocha 5	12	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
8.	dr. Władysława Dmocha 7	4	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Leona Klimieckiego 9	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Leona Klimieckiego 10	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Elizy Orzeszkowej 19	8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Partyzantów 11	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Partyzantów 13	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Józefa Piłsudskiego 4	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Józefa Piłsudskiego 5	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Józefa Piłsudskiego 11	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Józefa Piłsudskiego 13	11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Spółdzielcza 7	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Lp.	Oznaczenie budynków	Liczba lokali	2024	2025	2026	2027	2028	2029
19.	Staropijarska 5	8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Warszawska 2	14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 8	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 10	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 12	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24.	Leona Klimeckiego 12	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25.	Leona Klimeckiego 13	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26.	Międzyrzecka 15B	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27.	Międzyrzecka 41	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28.	Nowopijarska 11	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29.	Nowopijarska 16	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30.	Bolesława Prusa 2	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
31.	Siedlecka 3	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
32.	Stodolna 20	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Stan dobry - budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego;

Stan średni - jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 3 lat;

Stan zły - budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku) w zakresie przynajmniej jednego elementu (pokrycia dachowego, kominy, stolarka drzwiowa lub okienna, instalacji).

Rozdział III

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

1. Zakres remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta Łuków, wynika ze stanu technicznego określanego na podstawie przeprowadzanych corocznie przeglądów budynków oraz wniosków składanych przez najemców.
2. Głównym celem wykonywania bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom oraz utrzymanie w stanie niepogorszonym lokali i budynków mieszkalnych. Miasto Łuków sukcesywnie przeprowadza kompleksowe remonty i modernizacje lokali i budynków mieszkalnych. W latach 2025-2029 przewiduje się remonty, które mają zapewnić poprawę i utrzymanie budynków i lokali na poziomie technicznym gwarantującym sprawną instalację elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną oraz drożne przewody dymowe i wentylacyjne. Przewiduje się także wymianę stolarki okiennej oraz remont pokryć dachowych. Szacunkowy plan kosztów remontów w poszczególnych latach prezentuje Tabela 8.

Tabela 8. Szacunkowy plan kosztów remontów w poszczególnych latach (tys. zł).

Zakres rzeczowy modernizacji remontów	2025	2026	2027	2028	2029
Remont i wymiana dachów	100	100	100	100	110
Remont i modernizacja instalacji elektrycznych	0	0	20	0	15
Docieplenie budynków	60	100	80	70	70
Remont i modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej	0	30	30	40	20
Wymiana stolarki okiennej	10	40	40	60	50

Wymiana stolarki drzwiowej	10	0	10	15	20
Naprawa systemów grzewczych i wentylacyjnych	10	10	10	15	15
Odgrzybianie i malowanie pomieszczeń	15	0	10	0	15

Opracowanie własne na podstawie danych: Urzędu Miasta Łuków oraz Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie.

3. W latach 2025-2029 Miasto Łuków, w ramach środków finansowych przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego, będzie również partycypować w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, pokrywając te koszty z funduszy remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych zgodnie z podjętymi uchwałami.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Łuków jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwanie środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.
2. W latach 2025 - 2029 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych — dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.
3. Przewidywane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych szacuje się na około od 50 000 do 250 000 zł rocznie.
4. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia Tabela 9.

Tabela 9. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach (szt.).

Rok sprzedaży	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali	4	4	4	4	4

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości stawek czynszu do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania, konserwacji i remontów lokali mieszkalnych i budynków.
2. Ustala się, że stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie może przekroczyć 50 % stawki czynszu za najniżej wyceniony lokal komunalny.
3. Zgodnie z warunkami występującymi w budynkach będących własnością Miasta Łuków ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokali zgodnie z Tabelą 10.
4. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

Tabela 10. Zestawienie czynników obniżających stawkę bazową czynszu.

Czynniki obniżające stawkę bazową	Obniżenie w stosunku do stawki bazowej
Położenie budynku	
Obszary peryferyjne miasta Łuków	5 %
Położenie lokalu w budynku	
III i wyższe piętra w budynkach bez windy	5 %
Stan wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje	
Brak instalacji gazowej w lokalu	5 %

Brak centralnego ogrzewania w lokalu	5 %
Brak kanalizacji w lokalu	5 %
Brak Instalacji ciepłej wody	5 %
Brak łazienki w lokalu	5 %
Ogólny stan techniczny budynku	
Zły stan techniczny budynku zgodnie z protokołem z przeglądu technicznego obiektu budowlanego	5 %

5. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łuków.
6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 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).
7. Obniżki czynszów udziela się najemcom, którzy:
 - 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki nie posiadają zaległości z tytułu płacenia czynszu,
 - 2) nie są uprawnieni i nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
 - 3) nie otrzymali wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Rozdział VI

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

1. Zarządzanie nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność gminy zostało powierzone Zakładowi Gospodarki Lokalowej w Łukowie.
2. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 2) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 3) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta Łuków prowadzone jest przy nadzorze Miasta Łuków i pozwala na optymalizację kosztów oraz poprawę efektywności świadczonych usług w związku z czym w okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej zasobów, których Miasto Łuków jest właścicielem lub współwłaścicielem, pochodzi ze środków ujętych w budżecie Miasta.
2. Podstawowym źródłem finansowania zasobów gminy w latach 2025-2029 będą wpływy uzyskane z tytułu:

- 1) czynszu za wynajem lokali komunalnych,
 - 2) czynszu za wynajem lokali socjalnych,
 - 3) środków finansowych z budżetu gminy, w tym środki pochodzące ze sprzedaży lokali oraz z odszkodowań za bezumowne zajmowanie lokali.
3. Prognozę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej przedstawia Tabela 11.

Tabela 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 (tys. zł).

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy z czynszu lokali komunalnych i socjalnych oraz z odszkodowań za bezumowne zajmowanie lokali.	624	655	655	687	687
Wpływy ze sprzedaży mieszkań	250	250	250	250	250

Opracowanie własne na podstawie danych: Urzędu Miasta Łuków oraz Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Zestawienie planowanych wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach przedstawia Tabela 12.
2. Przyjmuje się, że wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na poziomie szacowanym z zastrzeżeniem, iż są uzależnione od wielkości przychodów z czynszu oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja finansowa gminy i dostęp do środków zewnętrznych, i w związku z tym mogą ulec zmianom.

Tabela 12. Wysokość planowanych wydatków w tys. zł w latach 2025-2029.

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji i koszty usługi zarządzania	454	454	476	476	500
Koszty remontów i modernizacji	205	280	300	300	315
Koszty zarządu nieruchomością wspólną (udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych)	349	349	366	366	385
Wydatki inwestycyjne	3 827	0	0	0	0

Opracowanie własne na podstawie danych: Urzędu Miasta Łuków oraz Zakładu Gospodarki Lokalowej w Łukowie.

Rozdział IX

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łuków planuje się:
 - 1) poprawę warunków mieszkaniowych poprzez dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych, z urzędu, jak również na wniosek stron, dostosowując wielkość lokalu mieszkalnego do liczebności gospodarstwa domowego,

- 2) przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokalu w sposób sprzeczny z umową,
 - 3) zmniejszenie liczby dłużników poprzez prowadzenie skutecznej windykacji należności,
 - 4) wzrost udziału własności prywatnej poprzez dalszą sprzedaż mieszkań na rzecz najemców,
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się:
- 1) odbiór końcowy budynku mieszkalnego z 12 lokalami socjalnymi i 5 kontenerami stanowiącymi pomieszczenia tymczasowe.