projekt

UCHWAŁA NR ……/2026
RADY MIEJSKIEJ w ŁĘCZNEJ
z dnia ……2026r.

w sprawie **uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczna na lata 2027 – 2032.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026r. poz. 662 z późn. zm.) 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 z późn. zm.)**,** Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczna na lata 2027-2032.

§ 2.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 roku.

Załącznik
do Uchwały Nr ……../2026
Rady Miejskiej w Łęcznej
z dnia ……2026r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĘCZNA NA LATA 2027-2031

Rozdział I.
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łęczna, objęty Wieloletnim program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczna na lata 2027 – 2032, zwanym dalej "Programem" stanowią budynki i lokale mieszkalne, będące własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz strukturę budynków, stanowiących własność Gminy, liczbę lokali oraz ich powierzchnię przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Liczba lokali ogółem	Powierzchnia ogółem (m^2)	Liczba lokali stanowiących własność gminy	Powierzchnia lokali stanowiących własność gminy
1	Wiklinowa 14	30	1463,95	8	350,21
2	Rynek III 33	30	1262,20	14	540,60
3	Rynek III 34	18	750,00	9	359,50
4	Rynek III 35	18	736,20	9	402,90
5	Plac Kanałowy 31	6	269,80	2	85,70

6	Plac Kanałowy 33	4	263,40	2	131,70
7	Jagiełka 2	9	378,21	9	378,21
8	Przemysłowa 4	3	180,52	3	180,52
9	Plac Kościuszki 1	7	283,05	7	283,05
10	Pasternik 15	6	132,70	6	132,70
11	Pasternik 13	20	504,60	20	504,60
12	Wrzosowa 3	1	59,90	1	59,90
13	Rynek II 19	12	420,95	12	420,95
14	Zofiówka (dom nauczyciela)	2	105,40	2	105,40
15	Podzamcze 20	3	77,67	3	77,67
16	Zakrzów 27	5	171,42	5	171,42
	Razem:	**174**	**7.059,97**	**112**	**4.185,03**

3. Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych na bazie własnego zasobu poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych oraz w razie potrzeby poprzez wynajmowanie pomieszczeń.

4. Prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach obowiązywania niniejszego Programu będzie ulegała zmianom poprzez:

1) zmianę statusu lokali mieszkalnych;

2) wyłączenie lokali z zasobu ze względu na stan techniczny;

3) podział lub łączenie lokali.

5. Budynki z lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w różnym stanie technicznym; większość zasobu mieszkaniowego mieści się w budynkach ponad czterdziestoletnich i starszych.

§ 2. W zasobie stanowiącym własność Gminy do 2032 roku nie planuje się sprzedaży budynków mieszkalnych, ze względu na rosnące w ostatnich latach zapotrzebowanie mieszkańców na lokale komunalne.

§ 3. Gmina Łęczna weszła w skład powołanej w 2023r. Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej SIM Wschód Sp. z o.o. z siedzibą w Łęcznej. Spółka planuje wybudowanie do końca 2030 roku około 80 mieszkań (w 2 budynkach wielorodzinnych) przeznaczonych na wynajem, z możliwością dojścia do własności. Prognozuje się, że inwestycja ta częściowo zaspokoi potrzeby lokalowe mieszkańców Gminy Łęczna nie mających zdolności kredytowej, ale posiadających zdolność czynszową.

§ 4. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach:

	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu	112	112	112	112	112	112

2. Przyjmuje się trzy kategorie stanu technicznego budynków:

1) stan dobry – budynek w najbliższych 5 latach nie wymaga napraw;
2) stan zadowalający – elementy konstrukcyjne w dobrym stanie, naprawy wymagają jedynie pozostałe elementy (okna, elewacje, instalacje, konserwacje pokrycia dachowego);
3) stan zły – elementy konstrukcyjne i inne elementy budynku do naprawy lub wymiany.

3. Prognozę stanu technicznego budynków w oparciu o protokoły z przeglądów technicznych – pięcioletnich, przedstawia się następująco:

Oznaczenie budynku	Najem socjalny lokali	Stan techniczny					
		2027	2028	2029	2030	2031	2032
ul. Wiklinowa 14	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Rynek III 33	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Rynek III 34	Nie	2	2	2	2	2	2

ul. Rynek III 35	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Plac Kanałowy 31	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Plac Kanałowy 33	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Jagiełka 2	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Przemysłowa 4	Nie	2	2	2	2	2	2
Plac Kościuszki 1	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Pasternik 15	Tak	2	2	2	2	2	2
ul. Pasternik 13	Tak	2	2	2	2	2	2
ul. Wrzosowa 3	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Rynek II 19	Tak	1	1	1	1	1	1
Zofiówka 85A (dom nauczyciela)	Nie	2	2	2	2	2	2
Podzamcze 20	Tak	2	2	2	2	2	2
Zakrzów 27	Tak	2	2	2	2	2	2

4. Kompletne wyposażenie tj. gaz przewodowy, instalację wodno- kanalizacyjną oraz instalację co i cw posiadają budynki: Wiklinowa 14, Wrzosowa 3, Rynek II 19, Pl. Kościuszki 1 i Pasternik 13 (wspólne wc, łazienki, pralnie, suszarnie); w większości budynków znajdują się indywidualne instalacje co i cw, montowane ze środków finansowych Gminy.

5. Wyposażenie techniczne lokali w zasobie mieszkaniowym:

Lp.	Adres	c.o.	c.w	Gaz przewodowy	z.w.	Wc
1	Wiklinowa 14	+	+	+	+	+
2	Rynek III 33	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
3	Rynek III 34	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
4	Rynek III 35	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+

5	Plac Kanałowy 31	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
6	Plac Kanałowy 33	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
7	Jagiełka 2	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
8	Przemysłowa 4	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
9	Plac Kościuszki 1	+	+	+	+	+
10	Pasternik 15	brak	brak	brak	+	+ (wspólne)
11	Pasternik 13	+	+	+	+	+ (wspólne)
12	Wrzosowa 3	+	+	+	+	+
13	Rynek II 19	+	+	+	+	+
14	Zofiówka 85A	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
15	Podzamcze 20	+ (indyw.)	+ (indyw.)	brak	+	+
16	Zakrzów 27	+ (indyw.)	+ (indyw.)	brak	+	+

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

§ 5. Ze względu na wiek budynków konieczne jest stałe przeprowadzanie prac remontowych oraz modernizacyjnych takich jak: remonty dachów, kominów, cokołów, remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej, wykonywanie miejscowych napraw uszkodzonych elewacji.

§ 6. 1. Podstawowym zadaniem Gminy w zakresie stanu technicznego budynków stanowiących jej wyłączną własność jest podejmowanie działań mających na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Podstawowym zadaniem Gminy w zakresie stanu technicznego budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest udziałowcem, jest realizacja uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

§ 7. 1. Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

Lp	Adres	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	Łęczna, ul. Jagiełka 2	-	Wymiana oświetlenia na klatce schodowej na LED	Wymiana okienek na strychu	Wymiana drzwi zewnętrznych	Wykonanie docieplenia stropu nad lokalami II kondygnacji	Malowanie klatki schodowej
	Koszt zadania	0,00	3 500	7 000	7 000	50 000	25 000
2	Łęczna. ul. Przemysłowa 4	Wymiana liczników	Wymiana drzwi zewnętrznych i wewnętrznych do piwnicy i strychu	Malowanie klatki schodowej	-	-	Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
	Koszt zadania	1 800	12 000	10 000	0,00	0,00	20 000
3	Łęczna, Plac Kościuszki 1	Wymiana liczników zw, cw i montaż podzielników ciepła	-	Naprawa i malowanie elewacji budynku	Naprawa powłok tynkarskich w części piwnicznej z białkowaniem	-	Malowanie klatki schodowej i korytarzy
	Koszt zadania	8 500	0,00	60 000	20 000	0,00	20 000
4	Łęczna, ul. Pasternik 15	Wymiana drzwi do komórek lokatorskich (6szt.) + wentylacja	-	-	Naprawa ścian i malowanie łazienki z wc	-	Wymiana okien w lokalach
	Koszt zadania	18 000	0,00	0,00	25 000	0,00	15 000
5	Łęczna, ul. Pasternik 13	Wymiana pionów wodnych i opomiarowania lokali mieszkalnych oraz sanitariatów w części wspólnej + podzielniki ciepła	Naprawa terakoty na korytarzach + stojaki na rowery	Wymiana oświetlenia na LED	-	Naprawa i malowanie elewacji budynku	-
	Koszt zadania	155 000	27 000	25 000	0,00	120 000	0,00
6	Łęczna, ul. Rynek II 19	-	Wymiana liczników zw, cw, wymiana ciepłomierzy	Wymiana drzwi do klatki 1	-	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy
	Koszt zadania	0,00	26 000	20 000	0,00	5 000	5 000
7	Podzamcze 20	Bieżące naprawy	-	Bieżące naprawy	-	-	Bieżące naprawy
	Koszt zadania	5 000	0,00	5 000	0,00	0,00	5 000

8	Zakrzów 27	Wymiana okienek na strychu i w pomieszczeniu wspólnym	Naprawa ogrodzenia terenu	-	-	Malowanie klatki schodowej i korytarza	-
	Koszt zadania	7 000	40 000	0,00	0,00	25 000	0,00
9	Zofiówka 85A	Wymiana liczników zw, remont schodów	-	-	Ocieplenie budynku	-	-
	Koszt zadania	8 500	0,00	0,00	150 000	0,00	0,00

2. Zestawienie planowanych remontów w okresie prognozy dla budynków i lokali gminnych przedstawia poniższa tabela:

Wartość nakładów - budynki Gminy (tys. zł)					
Lata prognozy					
2027	2028	2029	2030	2031	2032
204	108	127	202	200	90

Rozdział III.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Ze względu na ograniczony zasób i stale zwiększające się zapotrzebowanie mieszkańców gminy na najem socjalny oraz na czas nieoznaczony lokali, w najbliższych latach nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział IV.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 1. Wysokość stawki czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Łęcznej w drodze zarządzenia.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową.

§ 10. 1 Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, przy uwzględnieniu:

Czynniki wpływające (ze względu na…):	**Obniżenie w stosunku do stawki bazowej**	**Podwyższenie w stosunku do stawki bazowej**
Stan wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje		
brak gazu	-2%	
*brak c.o.**	-2%	
brak c.c.w.	-2%	
Położenie lokalu w budynku		
III i wyższe piętra	-2%	
Położenie budynku		
w miejscowościach poza miastem Łęczna	-2%	
w mieście Łęczna		+2%
Ogólny stan techniczny budynku		
dla budynków wymagających kapitalnego remontu	-5%	

* *Mieszkanie podłączone do instalacji doprowadzającej ciepło (gorącą wodę) z centralnego źródła jego wytwarzania tj. elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowej lub kotłowni lokalnej w budynku wielomieszkaniowym. Uznaje się również za wyposażone w centralne ogrzewanie takie mieszkanie, do którego ciepło doprowadzane jest z własnej kotłowni w budynku indywidualnym, jak również mieszkanie posiadające instalację indywidualnego ogrzewania gazowego, elektrycznego.*

2. Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 6%.

Rozdział V.
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.

§ 11. 1. Zarządzanie, zarówno lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych jak i lokalami w budynkach i budynkami, będącymi własnością Gminy powierzono Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Łęczna spółka z o.o. w Łęcznej, zgodnie z wolą wspólnot mieszkaniowych oraz decyzją Gminy w zakresie dotyczącym wyłącznej własności Gminy; Gmina w każdym roku wyłania Zarządcę w drodze przeprowadzanej procedury in-house na okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. Przewiduje się, że zarządzanie lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kolejnych latach odbywać się będzie na tych samych zasadach.

2. Ewentualne przekazanie innym podmiotom zarządu w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, następować może sukcesywnie począwszy od sprawozdawczych zebrań wspólnot mieszkaniowych do wyboru zarządów na zebraniach w pierwszym kwartale danego roku; Gmina może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na zasadach wynikających z odrębnych przepisów.

Rozdział VI.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2027-2032

§ 12. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2027 – 2032 odbywać się będzie z następujących źródeł:

1) czynsze z lokali mieszkalnych;
2) środki finansowe z budżetu Gminy.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2027-2032

źródło/rok	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
czynsze z lokali	+	+	+	+	+	+
środki z budżetu Gminy	+	+	+	+	+	+

3. Środki finansowe z budżetu gminy muszą dofinansowywać bieżącą działalność, a w szczególności dotyczy to wyrównania osiąganych wpływów z czynszów z lokali mieszkalnych oraz ponoszonych kosztów w zakresie utrzymania lokali z najmem socjalnym.

Rozdział VII.
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.

§ 13. 1. Na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy składają się:

1) koszty eksploatacyjne budynków i lokali gminnych
   a) bieżące konserwacje (likwidacja awarii),
   b) dyżury awaryjne,
   c) utrzymanie czystości,
   d) energia elektryczna części wspólnych,
   e) wynagrodzenie Zarządcy,
   f) ubezpieczenia,
   g) usługi kominiarskie,
   h) przeglądy budynków oraz urządzeń,
   i) usługi bankowe,
   j) pozostałe koszty (m.in. książeczki mieszkaniowe, żarówki na klatkach schodowych, strychach i piwnicach),
2) koszty remontowe i modernizacyjne gminnych budynków i lokali mieszkalnych,
3) udział w funduszu eksploatacyjnym wspólnot mieszkaniowych,
4) udział w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych,
5) media,
6) koszty inwestycji.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu oraz koszty ewentualnych inwestycji przedstawiają się następująco:

Rodzaj kosztów	wartości w tysiącach złotych					
	Rok 2027	Lata prognozy				
		2028	2029	2030	2031	2032
Koszty utrzymania lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych						
Udział w kosztach eksploatacji	65	67	69	71	73	75
Udział w funduszu remontowym	38	38	38	38	38	38
Koszty mediów	135	142	149	156	164	172
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Koszty utrzymania lokali gminnych w budynkach stanowiących własność gminy						
Udział w kosztach eksploatacji	170	175	180	185	191	197
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków gminnych	204	108	127	202	200	90
Koszty mediów	245	257	270	284	298	313
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

3.W planowanych na lata 2027 – 2032 kosztach zakłada się następujące kryteria:

1) koszty wszystkich składników dotyczących kosztów eksploatacyjnych, wzrost od 2027r. o 3% w każdym roku;
2) koszt mediów – śr. wzrost o 5%;
3) koszty remontów budynków i lokali (mieszkalnych, socjalnych) w latach 2027–2032 – na podstawie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach gminnych;
4) zakłada się utrzymanie wysokości funduszu remontowego na obecnym poziomie. Ostateczny zakres robót remontowych i wysokość środków gromadzonych na kontach funduszu remontowego uzależniona jest jednak od decyzji współwłaścicieli budynków wspólnoty mieszkaniowej;

5) udział w funduszu eksploatacyjnym wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział VIII.
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 14. 1. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:

1) prowadzenie remontów i modernizacji budynków i lokali;

2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych;

3) skrócenie czasu zasiedlania pozyskiwanych lokali komunalnych;

4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz skuteczniejsze egzekwowanie należności czynszowych.

2. Kompleksowe prowadzenie gospodarki remontowo – modernizacyjnej skutkować będzie:

1) poprawą stanu technicznego budynków;

2) podniesieniem standardu mieszkania;

3) podniesieniem wartości obiektów;

4) poprawą estetyki obiektów;

5) uporządkowaniem otoczenia budynków.

3. Efektywniejsze pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez nabywanie i adaptację budynków na cele mieszkaniowe.

4. Umożliwienie rodzinom spełniającym określone kryteria i nie posiadającym zaległości czynszowych w zasobach Gminy zamian z lokali z najmem socjalnym na wolne lokale z najmem na czas nieoznaczony.

5. Zmniejszenie wskaźnika zaległości czynszowych poprzez wzmożoną działalność windykacyjną.