

Projekt

**UCHWAŁA NR XXXI/...../26
RADY GMINY ZGIERZ**

z dnia 29 stycznia 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz
na lata 2026-2030**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 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, poz. 725), Rada Gminy Zgierz uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2026-2030, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgierz.

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

Z upoważnienia Wójta

Wiesław Olender
Z-ca Wójta Gminy Zgierz

Sekretarz Gminy
Zgierz

mgr Anna Sasin

Sprawdzono w aspekcie
formalno-prawnym
z up. adwokata Andrzeja Hanczki

Aleksander Stempniak
Adwokat

**Wieloletni Program
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2026-2030**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz jest realizacją obowiązku, który nałożyła 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). Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego oraz lokali zamiennych.

2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Zgierz w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach;
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Program zakresem swoim 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.

4. W latach 2026-2030 Gmina Zgierz będzie prowadziła politykę mieszkaniową poprzez:

- 1) zwiększanie zasobu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego dla zapewnienia mieszkań najbardziej potrzebującym;
- 2) prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego;
- 3) prowadzenie właściwej polityki czynszowej;
- 4) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań;

5) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale w 9 budynkach będących własnością Gminy Zgierz i w 3 budynkach, w których Gmina Zgierz posiada udziały, co stanowi ogółem: 34 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1314,94 m², w tym: 10 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej 319,50 m².

2. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

3. Strukturę lokali będących w zasobach mieszkaniowych gminy Zgierz przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

l.p.	Lokalizacja Nr działki	Ilość lokali mieszk. w budynku	Całkowita powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (w m ²)	Udział procentowy gminy w ogólnej powierzchni lokali (%)
1.	Wola Branicka 35 działka nr 379/3	3	116,32	100
2.	Ustronie ul. Sportowa 34 działka nr 302	7	203,18	100
3.	Kolonia Głowa 25 Działka nr 91/4	1	30,80	100
4.	Kębliny ul. Strykowska 8 Działka nr 271/1	3	76,00	100
5.	Besiekierz Nawojowy 10 A działka nr 232	1	60,00	100
6.	Grotniki ul. Brzozowa 23 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 36/3	6	292,72	100
7.	Gieczno ul. Główna 43 - GOPS (po budynku ośrodka zdrowia) działka nr 55	6	292,02	100
8.	Budynek SP w Besiekierzu Rudnym 20 działka nr 253	1	53,00	100
9.	Budynek ZSP w Grotnikach ul. Brzozowa 4 działka nr 90/4	1	50,00	100
10	Emilia ul. Podgórna 1c działka nr 88/4 wspólnota mieszkaniowa- udział gminy:2776/5552	1 + 1 lokal wykupiony	26,00	48,36
11	Lućmierz 17 działka nr 283/1 wspólnota mieszkaniowa- udział gminy:10900/52227	3 + 6 lokali wykupionych	84,90	20,87

12.	Ustronie ul. Chopina 2 działka nr 809 wspólnota mieszkaniowa- udział gminy: 10070/2063	1 + 5 lokale wykupione	30	16,46
-----	---	------------------------------	----	-------

4. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, uwzględniając plan sprzedaży mieszkań, przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Stan na dzień sporządzenia planu	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
34	35	35	35	35	35

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

- 1) Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową;
- 2) Różnicowanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych;
- 3) Czynniki mające istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:
 - a) wiek budynku,
 - b) rodzaj zabudowy,
 - c) rodzaj konstrukcji budynku,
 - d) rodzaj i stan pokrycia dachowego,
 - e) sposób podpiwniczenia i izolacji budynku,
 - f) warunki gruntowe,
 - g) sposób utrzymania i użytkowania budynku.

6. Stan techniczny budynków opisany został w tabeli nr 3 na podstawie wykonanych w listopadzie 2025 r. przeglądów technicznych budynków, przeglądów przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz obowiązujących przeglądów instalacji elektrycznej.

Tabela nr 3

l.p.	Lokalizacja budynku Nr działki	Opis techniczny budynku
1.	Wola Branicka 35 działka nr 379/3	Budynek wymaga wykonania prac: - dobudowa kanałów w/wywiewnej, - wymiany drzwi do lokalu od strony południowej z lokalu na poddasze, - naprawy, malowania okien i drzwi balkonowych poddasza, - docieplenia stropu nad parterem. Instalacja elektryczna – bez uwag. Brak instalacji wod.-kan.

2.	Ustronie ul. Sportowa 34 działka nr 302	Budynek wymaga wykonania prac: - przebudowy głowicy komina dwukanałowego ponad dachem, - dobudowa kanałów w/wywiewnej, - wymiany elementów konstrukcji ścian głównie w zakresie belki podwalinowej i końcówek słupków, - konserwacji poszycia dachu, - naprawy poszycia ścian elewacji, - wymiany drzwi wejściowych w lokalu nr 5. - naprawy naświetleń drewnianych ganków. Instalacja elektryczna – bez uwag. Brak kanalizacji.
3.	Kolonia Głowa 25 działka nr 91/4	Budynek wymaga wykonania prac: - doszczelnienie kanałów w/wywiewnej, - wykonanie otworów wylotowych obustronnych na głowicy komina, - nałożenie tynku cienkowarstwowego na wykonanych warstwach docieplenia. Instalacja elektryczna – bez uwag. Brak kanalizacji.
4.	Kębliny, ul. Strykowska 8 działka nr 271/1	Budynek wymaga wykonania prac: - dobudowy kanałów w/wywiewnej, - dobudowa stałego dojścia do przewodów kominowych. Instalacja elektryczna – bez uwag. Brak instalacji wod.-kan.
5.	Besiekierz Nawojowy 10 A działka nr 232	Budynek wymaga wykonania prac: - doszczelnienie kanałów kominowych. - zróżnicowanie poziomów kanałów dymowych ponad dachem, - wymiana pokrycia dachu z płyt azbestowych, - wymiana rynien i rur spustowych, podbitki okapu, - remont i docieplenie lukarn dachowych, - naprawa i malowanie lub termomodernizację ścian elewacji. Instalacja elektryczna – bez uwag. Brak kanalizacji.
6.	Grotniki, ul. Brzozowa 23 - budynek b. ośrodka zdrowia działka nr 36/3	Budynek wymaga wykonania prac: - odgrzybienie i malowanie ściany elewacji północnej, - naprawa schodów zewnętrznych. Instalacja elektryczna – bez uwag. Instalacja wod.-kan. – bez uwag.
7.	Gieczno, ul. Główna 43 - budynek b. ośrodka zdrowia działka nr 55	Budynek wymaga wykonania prac: - naprawa jednej głowicy komina ponad dachem, - odgrzybienie i malowanie ściany elewacji północnej, - naprawa schodów zewnętrznych. Instalacja elektryczna – bez uwag. Instalacja wod.-kan. – bez uwag.

8.	Budynek SP w Besiekierzu Rudnym 20 działka nr 253	Aktualnie nie wymaga wdrożenia prac do realizacji. (budynek funkcjonującej szkoły podstawowej z wydzielonym lokalem mieszkalnym).
9.	Budynek ZSP w Grotnikach ul. Brzozowa 4 działka nr 90/4	Aktualnie nie wymaga wdrożenia prac do realizacji. (budynek funkcjonującego Zespołu Szkolno-Przedszkolnego z wydzielonym lokalem mieszkalnym).
10.	Emilia, ul. Podgórna 1c działka nr 88/4	Budynek wymaga wykonania prac: - renowacja wewnętrznego lica kanału dymowego, - zróżnicowanie poziomów kanałów dymowych ponad dachem, - malowanie lub termomodernizacja ścian elewacji, - naprawa schodów wejściowych. Instalacja elektryczna – bez uwag. Brak instalacji kanalizacyjnej.

7. Stan wyposażenia w media lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

l.p.	Lokalizacja budynku Nr działki	Wyposażenie Przyłącze wodociągowe	Kanalizacja	C.O.
1.	Wola Branicka 35 działka nr 379/3	brak	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
2.	Ustronie, ul. Sportowa 34 działka nr 302	tak	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
3.	Kolonia Głowa 25 działka nr 91/4	tak	brak instalacja-tak wewnątrz budynku ale brak zbiornika bezodpływowego	brak (piec węglowy)
4.	Kębliny, ul. Strykowska 8 działka nr 271/1	brak (studnia na zewnątrz budynku)	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
5.	Besiekierz Nawojowy 10 A działka nr 232	tak	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)
6.	Grotniki, ul. Brzozowa 23 - budynek b. ośrodka zdrowia działka nr 36/3	tak	tak (szambo bezodpływowe)	tak (kotłownia lokalna – węgiel groszek)
7.	Gieczno ul. Główna 43 - budynek b. ośrodka zdrowia działka nr 55	tak	tak (szambo bezodpływowe)	tak (kotłownia lokalna – węgiel groszek)

8.	Budynek SP w Besiekierzu Rudnym 20, działka nr 253	tak	tak (szambo bezodpływowe)	tak (kotłownia lokalna – węgiel)
9.	Budynek ZSP w Grotnikach ul. Brzozowa 4 działka nr 90/4	tak	tak (szambo bezodpływowe)	tak (kotłownia lokalna – węgiel groszek)
10.	Emilia, ul. Podgórna 1c działka nr 88/4	tak	brak (doły kloaczne)	brak (piec węglowy)
11	Lućmierz 17 działka nr 283/1	tak	tak (szambo bezodpływowe)	brak (piece węglowe)
12.	Ustronie, ul. Chopina 2 działka nr 809	tak	brak (doły kloaczne)	brak (piece węglowe)

8. Założenia standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Zgierz są następujące:

1) dotyczy budynków:

- a) elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- b) sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- c) instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- d) instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
- e) elewacja budynków bez ubytków tynków,
- f) pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- g) kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- h) malowane klatki schodowe, korytarze i elementy stolarki,
- i) zbiorniki bezodpływowe na ścieki o odpowiedniej wielkości.

2) dotyczy lokali mieszkalnych:

- a) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- b) sprawna instalacja elektryczna,
- c) odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- d) odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- e) szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

9. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

L.p	Lokalizacja budynku; nr działki	2026	2027	2028	2029	2030
1	Wola Branicka 35 działka nr 379/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

2	Ustronie, ul. Sportowa 34 działka nr 302	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
3	Kolonia Głowa 25 działka nr 91/4	dobry	nie dotyczy; zgodnie z planem sprzedaży lokali mieszkalnych			
4	Kębliny, ul. Strykowska 8 działka nr 271/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Besiekierz Nawojowy 10 A działka nr 232	dostateczny	dobry	nie dotyczy; zgodnie z planem sprzedaży lokali mieszkalnych	dobry	nie dotyczy; zgodnie z planem sprzedaży lokali mieszkalnych
6	Grotniki ul. Brzozowa 23 -budynek ośrodka zdrowia działka nr 36/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Gieczno ul. Główna 43 - budynek ośrodka zdrowia działka nr 55	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Budynek SP w Besiekierzu Rudnym 20 działka nr 253	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Budynek ZSP w Grotnikach ul. Brzozowa 4 działka nr 90/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	Emilia, ul. Podgórna 1c działka nr 88/4	dobry	dobry	dobry	nie dotyczy; zgodnie z planem sprzedaży lokali mieszkalnych	
11	Lućmierz Las 17 działka nr 283/1	dobry	dobry	dobry	dobry	nie dotyczy; zgodnie z planem sprzedaży lokali mieszkalnych
12	Ustronie, ul. Chopina 2 działka nr 809	nie dotyczy; zgodnie z planem sprzedaży lokali mieszkalnych				

Rozdział 3.

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

1. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Zgierz w latach 2026-2030 opracowano w oparciu o wykonane w listopadzie 2025 r. przeglądy techniczne budynków.

2. Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 6

Tabela nr 6

Lata	Zakres robót budowlanych przewidzianych do wykonania	Planowana kwota – ogólna wartość zadania (w zł)
------	--	---

Ustronie, ul. Sportowa 34		186 800,00
2026	Ødobudowa kanału dymowego zewnętrznego w lokalu szczyt	9800,00
	Ødobudowa kanałów wentylacji wywiewnej szt. 5 w konstrukcji budynku	30000,00
2027	Øprojekt instalacji kanalizacyjnej	10000,00
2027	Øwymiana drzwi na poddaszu do lokalu nr 5	4000,00
2027	Økonserwacja poszycia dachu z papy	3000,00
2028	Øbudowa zbiorników bezodpływowych	40000,00
2029	Ønaprawa tynków w cokołach fundamentowych;	8 000,00
2029	Økompleksowa termomodernizacja ścian	62000,00
2030	Øuzupełnienie szklenia i malowanie drewnianych naświetleń	20000,00
Kolonia Głowa 25		21 600,00
2026	Ødoszczelnienie na całej długości kanałów wykorzystanych na wentylację wywiewną;	4800,00
	Øprzekucie przegrody ponad dachem	
	Øwykonanie otworu nawiewnego o średnicy 150 mm	300,00
	Øwymiana nasady przedłużającej kanał dymowy na nową izolowaną	300,00
		1200,00
2027	Øprojekt instalacji kanalizacyjnej	2000,00
2028	Øbudowa zbiornika bezodpływowego	10000,00
2029	Ømalowanie ścian zewnętrznych	3000,00
Grotniki, ul. Brzozowa 23		36 000,00
2027	Øzakup i wymiana pieca na węgiel groszek	30000,00
2028	Øodgrzybianie i malowanie elewacji ściany północnej	3000,00
	Ønaprawa schodów zewnętrznych	3000,00
Gieczno, ul. Główna 43		11 000,00
2026	Ønaprawa głowicy komina ponad	3000,00

	dachem	
2027	Ødgrzybienie i malowanie ściany elewacji północnej	3000,00
2028	Ømalowanie drzwi zewnętrznych	4000,00
2029	Ønaprawa schodów zewnętrznych	1000,00
Emilia, ul. Podgórna 1c (wspólnota mieszkaniowa)		28 800,00
2026	Ørenowacja kanałów dymowych Øróżnicowanie poziomów kanałów dymowych ponad dachem	2450,00 350,00
2027	Øprojekt instalacji sanitarnej	2000,00
2028	Ønaprawa schodów betonowych	1000,00
2028	Øbudowa zbiornika bezodpływowego	8000,00
2029	Øtermomodernizacja ścian elewacji	15000,00
Besiekierz Nawojowy 10 A		91 750,00
2026	Ødoszczelnienie kanałów kominowych Øróżnicowanie poziomów kanałów dymowych ponad dachem	10750,00
2027	Øwymiana pokrycia dachu i docieplenie obudowy lokarn Øwymiana rynien i rur spustowych Øwymiana podbitki okapu dachu	20000,00 3000,00 9000,00
2027	Øprojekt instalacji kanalizacyjnej	2000,00
2028	Øbudowa zbiornika bezodpływowego	8000,00
2029	Øwymiana parapetów i obróbek blacharskich	9000,00
2029	Øtermomodernizacja ścian elewacji	30000,00
Wola Branicka 35		28 000,00
2026	Ødobudowa kanałów w/wywiewnej – 3 szt.	15000,00
2027	Ødocieplenie stropu nad parterem	8000,00
2028	Øwymiana drzwi do lokalu od strony południowej i przy drodze w elewacji tylnej	4000,00
2029	Ønaprawa i malowanie okien i drzwi balkonowych poddasza	1000,00
Kębliny ul. Strykowska 8		35 000,00
2026	Øwykonanie dobudowy kanałów wywiewnych i stałego dojścia do przewodów kominowych;	10000,00
2027	Øprojekt instalacji wod.-kan.	4000,00

2028	Øbudowa przyłącza wod.-kan. oraz budowa zbiornika bezodpływowego	21000,00
------	--	----------

3. W pierwszej kolejności podejmowane są decyzje, co do zasadności wykonywania remontów w budynkach, które otrzymały ocenę stanu dostatecznego.

4. Właściciel nieruchomości podejmuje decyzję o zasadności wykonywania remontów w budynkach i planuje w budżecie środki finansowe na remonty.

5. Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie gminy, przyjmowany do realizacji w danym roku.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 7

Tabela nr 7

Lokalizacja budynku	2026	2027	2028	2029	2030
Emilia, ul. Podgórna 1c dz. 88/4 udział gminy: 2776/5552				1	
Lućmierz 17 dz. 283/1 udział gminy: 10900/52227					3
Ustronie, ul. Chopina 2 dz. 809 udział gminy: 575/2063	2				
Kolonia Głowa 1 dz. 91/4		1			
Besiekierz Nawojowy 10A dz. 232			1		1

2. Założeniem polityki gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zgierz jest:

- 1) utrzymanie zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale przeznaczone do najmu socjalnego, gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku;
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony, na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal;
- 3) priorytetem jest sprzedaż lokali w budynku, w którym Gmina Zgierz ma udziały (wspólnoty mieszkaniowe).

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Zgierz obowiązują stawki czynszu ustalone za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Stawki czynszu najmu socjalnego lokalu ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy

3. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Zgierz ustalone za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową:

- 1) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
 - a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania : +10%

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu : -10 %

2) ogólnego stanu technicznego budynku:

a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- usytuowanie lokalu w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację: + 10%

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- usytuowanie lokalu w budynku przeznaczonym do remontu w zakresie elementów konstrukcji nośnej budynku : - 5%

3) położenie budynku :

a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- położenie budynku w miejscowości posiadającej szkołę lub ośrodek zdrowia : + 10%

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- położenie budynku w miejscowości bez dostępu do zbiorowej komunikacji publicznej: - 3%

4) położenie lokalu w budynku:

a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- położenie w budynku jednolokalowym: +20%

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- położenie lokalu na poddaszu: -2%

4. Czynniki wymienione w ust. 3 nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego.

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

1. Administrowaniem lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zgierz, zajmuje się Gminny Zakład Komunalny z/s w Dąbrówce Wielkiej na podstawie zapisu w statucie Gminnego Zakładu Komunalnego określającego przedmiot działalności.

2. Administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przez Gminny Zakład Komunalny z/s w Dąbrówce Wielkiej polega na:

- 1) zawieraniu i rozwiązywaniu w imieniu Gminy Zgierz umów najmu lokalu;
- 2) naliczaniu czynszów i opłat związanych z wynajmem lokali;
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszu za lokale;
- 4) protokolarnym przekazywaniu i przyjmowaniu lokali będących przedmiotem umowy najmu.

3. Gminy Zakład Komunalny administrując lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zgierz wykonuje obowiązki określone w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Zgierz.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zgierz;
- 2) czynszu za najem lokali użytkowych;
- 3) dotacje z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki zewnętrzne:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizację;
- 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów Mieszkaniowych;
- 3) inne źródła finansowania.

Rozdział 8.

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

Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zgierz w kolejnych latach 2026–2030 przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10

l.p.	Wyszczególnienie	Lata w zł				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty eksploatacji	179.627,00	185.016,00	189.826,00	194.382,00	199.047,00
2.	Koszty remontów	87.500,00	100.000,00	102.000,00	99.000,00	20.000,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków		107.000,00			
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1.150,00	1.180,00	1.210,00	1.240,00	1.270,00
5.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 9.

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

1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęte zostaną następujące działania:

- 1) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 2) zapewnienie lokali zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania oraz mieszkań tymczasowych na okres prowadzonych remontów w budynkach.

2. W latach 2026-2030 Gmina Zgierz czynić będzie starania, aby w miarę możliwości wykonywać remonty budynków, zamiast rozbiórek powodujących zmniejszenie zasobu mieszkalnego, pod warunkiem ich opłacalności. Celem prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy jest bowiem utrzymanie pewnej liczby zasobów, która służyć ma zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych tych mieszkańców gminy, którzy najbardziej potrzebują pomocy.

3. Zasadne jest podjęcie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali oraz tymczasowych pomieszczeń do zasobu poprzez przekwalifikowanie istniejących lokali (spełniających warunki określone w ustawie) czy tworzenie tych pomieszczeń w zabudowie kontenerowej.

4. Pozyskiwanie mieszkań może następować poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością Gminy Zgierz.

Z upoważnienia Wójta

Wiesław Olender
Z-ca Wójta Gminy Zgierz

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2026-2030" jest realizacją obowiązku, który nakłada 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.

Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XXXI/350/21 Rady Gminy Zgierz z dnia 23 lutego 2021 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2021-2025 przestał obowiązywać z końcem 2025 roku, opracowany został nowy program obejmujący lata 2026 – 2030. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Z upoważnienia Wójta

Wiesław Olender
Z-ca Wójta Gminy Zgierz



