

Projekt

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

z dnia 19 lutego 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 r. 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.

Wójt Gminy Zgierz
Wioletta Głowacka

Sprawdzono w aspekcie
formalno-prawnym

Adwokat Andrzej Hanczka

Załącznik do uchwały nr XXXIII/...../26

Rady Gminy Zgierz

z dnia 19 lutego 2026 r.

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

**Rozdział 1.
Postanowienia Ogólne**

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2026-2030, określa w szczególności:

- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zgierz tworzą lokale stanowiące jej własność.

2. Zasób mieszkaniowy stanowi obecnie 34 lokali mieszkalnych, zgodnie z tabelą nr 1:

Tabela nr 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Zgierz – stan techniczny						
Lp.	Adres budynku	Ilość lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytkowa [m²]
1.	Besiekierz Nawojowy 10A	1		woda	dostateczny	60,00
2.	Besiekierz Rudny 20	1		wod.-kan., c.o., WC	dobry	53,00
3.	Emilia ul. Podgórna 1C (wspólnota mieszkaniowa – udział gminy 2776/5552)	1		woda	dostateczny	26,00
4.	Gieczno ul. Główna 43	6	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	52,00
			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	57,75
			3	wod.-kan., c.o., WC	dobry	57,76
			4	wod.-kan., c.o., WC	dobry	21,35
			5	wod.-kan., c.o., WC	dobry	57,30
			6	wod.-kan., c.o., WC	dobry	45,86
5.	Grotniki ul. Brzozowa 4	1		wod.-kan., c.o., WC	dobry	50,00
6.	Grotniki ul. Brzozowa 23	6	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	45,55
			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	59,22

			3	wod.-kan., c.o., WC	dobry	42,55
			4	wod.-kan., c.o., WC	dobry	41,14
			5	wod.-kan., c.o., WC	dobry	58,00
			6	wod.-kan., c.o., WC	dobry	46,26
7.	Kębliny ul. Strykowska 8	3	1	woda ze studni	dostateczny	29,00
			2	woda ze studni	dostateczny	20,00
			3	woda ze studni	dostateczny	27,00
8.	Kolonia Głowa 25	1		woda	dostateczny	30,80
9.	Lućmierz 17 (wspólnota mieszkaniowa – udział gminy 10900/52227)	3	1	wod.-kan., WC	dobry	24,00
			2	wod.-kan., WC	dobry	37,60
			3	wod.-kan., WC	dobry	23,30
10.	Ustronie ul. Chopina 2 (wspólnota mieszkaniowa – udział gminy 2063/10070)	1		woda	dostateczny	30,00
11.	Ustronie ul. Sportowa 34	7	1	woda	dostateczny	36,55
			2	woda	dostateczny	14,05
			3	woda	dostateczny	36,23
			4	woda	dostateczny	35,69
			5	woda	dostateczny	36,00
			6	woda	dostateczny	23,76
			7	woda	dostateczny	20,90
12.	Wola Branicka 35	3	1	woda ze studni	dostateczny	35,00
			2	woda ze studni	dostateczny	28,00
			3	woda ze studni	dostateczny	53,32

3. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę oraz ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

4. W posiadanym zasobie aktualnie jest wyodrębnionych 10 lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pobyt tymczasowy.

5. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Zgierz na lata 2026-2030 przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Zgierz na lata 2026-2030					
Wielkość zasobu	ROK				
	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych	34	33	33	33	30
W tym liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pobyt tymczasowy	10	10	10	10	10

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Remonty i modernizacja będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

3. Zakres planowanych remontów i modernizacji na lata 2026-2030 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Zakres planowanych remontów na lata 2026-2030	
Adres budynku	Zakres robót w poszczególnych latach

	2026	2027	2028	2029	2030
Besiekierz Nawojowy 10A	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Besiekierz Rudny 20	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Emilia ul. Podgórna 1C	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Gieczno ul. Główna 43	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Grotniki ul. Brzozowa 4	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Grotniki ul. Brzozowa 23	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Kębliny ul. Strykowska 8	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Kolonia Głowa 25	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Lućmierz 17	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	nie dotyczy
Ustronie ul. Chopina 2	bieżące remonty	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
Ustronie ul. Sportowa 34	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Wola Branicka 35	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Gmina Zgierz na lata 2026-2030 planuje sprzedaż łącznie 4 lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Zgierz powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonemu oraz zapewniającym prowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalany przez Wójta Gminy Zgierz w drodze zarządzenia według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Stawka podstawowa za 1m² powierzchni użytkowej lokalu dotyczy lokali wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie oraz węzeł sanitarny.

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

5. 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 jednorodzinnym: +20%;

b) czynniki obniżające stawkę czynszu: położenie lokalu na poddaszu: -2%.

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

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

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Zgierz zarządza Wójt Gminy Zgierz.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy w ramach środków niezbędnych do przeprowadzenia remontów;
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 3) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2026-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także koszty inwestycyjne

§ 8. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Zgierz w latach 2026-2030 przedstawione w tabeli nr 4.

Tabela nr 4.

Koszty i wydatki na lata 2026-2030

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów i modernizacji (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2026	190 000,00 zł	87 950,00 zł	1 150,00 zł	-
2027	190 000,00 zł	100 000,00 zł	1 180,00 zł	-
2028	190 000,00 zł	102 000,00 zł	1 210,00 zł	-
2029	190 000,00 zł	129 000,00 zł	1 240,00 zł	-
2030	190 000,00 zł	20 000,00 zł	1 270,00 zł	-

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W latach 2026-2030 działania Gminy Zgierz będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.

2. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w celu powiększenia zasobu w zależności od zapotrzebowania.

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

4. Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

5. Racjonalne gospodarowanie środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

6. Czynienie starań i pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.

Wójt Gminy Zgierz

Wioletta Głowacka

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.

Wójt Gminy Zgierz
Wioletta Chłowska

