



Urząd Miasta Zgierz

GN.7140. 2 .2025

Zgierz, 05 grudnia 2025 r.

Pan Krzysztof Karasiński
Przewodniczący
Komisji Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej
Rady Miasta Zgierz

W związku z jednym z tematów posiedzenia najbliższej Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Zgierz, przedkładam Państwu materiał na temat: „Zgierska polityka dotycząca mieszkalnictwa komunalnego i wolnorynkowego z uwzględnieniem ilości pustostanów we władaniu miasta Zgierz”.

1. Polityka mieszkaniowa Gminy Miasto Zgierz

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zadanie to obejmuje przede wszystkim zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje to zadanie wykorzystując własny zasób mieszkaniowy i zasób prywatny w administracji zleconej.

Za podstawę do optymalnego planowania, racjonalizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy, tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami oraz wyższej jakości usług świadczonych na rzecz założonych celów służy „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zgierz na lata 2021 – 2027” przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/481/2021 Rady Miasta Zgierz z dnia 23 września 2021 r. Głównym celem

WYDZIAŁ ORGANIZACYJNY
Biuro Rady Miasta Zgierz

Wpłynęło dnia

5.12.2025. 

tel. 42 71 95 100
fax 42 71 43 114

www.bip.zgierz.pl
www.miasto.zgierz.pl

e-urząd@umz.zgierz.pl
Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz



programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Natomiast zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz reguluje uchwała Nr XXXIII/411/2021 Rady Miasta Zgierza z dnia 30 marca 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz, ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXVI/473/2021 Rady Miasta Zgierza z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie zmiany uchwały XXXIII/411/2021 Rady Miasta Zgierza z dnia 30 marca 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz.

Aktem wykonawczym do ww. uchwały jest zarządzenie Nr 170/VIII/2021 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 14 maja 2021 roku w sprawie realizacji przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz określenia wzorów dokumentów dotyczących najmu lokali, ze zmianami wprowadzonymi zarządzeniem Nr 242/VIII/2021 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 5 lipca 2021 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 170/VIII/2021 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 14 maja 2021 roku w sprawie realizacji przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz określenia wzorów dokumentów dotyczących najmu lokali.

Mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zgierz zarządza Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Zgierzu na podstawie uchwały Nr XXX/301/12 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie zasad i trybu powierzenia Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Zgierzu obowiązku wynikającego z zadania własnego gminy, obejmującego sprawy związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości stanowiącym własność Gminy Miasto Zgierz, ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr LIV/702/18 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/301/12 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie zasad i trybu powierzenia Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej

Spółka z o. o. w Zgierzu obowiązku wynikającego z zadania własnego gminy, obejmującego sprawy związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości stanowiącym własność Gminy Miasto Zgierz, zmienionej uchwałą Nr VIII/194/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 listopada 2024 r. zmieniającą uchwałę Nr LIV/702/18 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/301/12 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie zasad i trybu powierzenia Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Zgierzu obowiązku wynikającego z zadania własnego gminy, obejmującego sprawy związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości stanowiącym własność Gminy

Zakres czynności i warunków zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka. z o. o. określa zarządzenie Nr 122/VII/2018 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 318/VI/2012 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie ustalenia zakresu czynności i warunków wykonywania przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zgierzu obowiązku wynikającego z zadania własnego gminy, obejmującego sprawy związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Zgierz.

W oparciu o ww. przepisy lokale, którymi dysponuje Gmina, przeznaczone na wynajem na rzecz osób uprawnionych, pozyskiwane są w wyniku naturalnego ruchu ludności, przy czym liczba posiadanych lokali mieszkalnych naturalnie maleje wskutek postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, wyłączenia obiektów z eksploatacji, czy też wykonywaniu innej gospodarki zasobem.

Zasadniczym problemem jest niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczania takich lokali, zarówno celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób wykazujących niskie dochody, jak i osób uprawnionych do nich z mocy sądowych wyroków eksmisyjnych.

Wpływ na powyższe ma znaczny stopień dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych, który wskazuje na potrzebę przeznaczenia na remonty poważnych środków finansowych. Potrzeby remontowe i modernizacyjne są realizowane



w ramach środków finansowych przeznaczanych corocznie na finansowanie gospodarki mieszkaniowej, tj:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
 - 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia niemieszkalne;
 - 3) środki z budżetu Gminy,
 - 4) środki z tytułu przyznanych przez ubezpieczyciela odszkodowań.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1) fundusze z Unii Europejskiej;
 - 2) kredyty i pożyczki;
 - 3) inne źródła finansowania.

W zakresie standardu lokali realizowane są przede wszystkim zadania mające na celu wyposażenie lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, zapewnienie ich sprawnego działania oraz sukcesywna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Czynności te pozwolą utrzymać substancję mieszkaniową w niepogorszonym stanie technicznym i wpłynąć na poprawę warunków mieszkaniowych.

Jednym z przykładów jest zrealizowany projekt pn. „Kompleksowa termomodernizacja budynków użyteczności publicznej oraz zasobu komunalnego Zgierza” w ramach projektu pn. „Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna, w ramach którego wielorodzinne budynki mieszkalne należące do zasobu komunalnego usytuowane na terenie nieruchomości przy ul. Długiej nr: 16, 18, 22, 30, 32, 40, 41 poddane zostały termomodernizacji poprzez:

- a) ocieplenie i pokrycie dachów,
- b) ocieplenie ścian zewnętrznych,
- c) wymianę stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynków,
- d) przyłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłej,
- e) montaż wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.



Kolejna zakończona już inwestycja została zrealizowana w ramach projektu pn. „Szlakiem Architektury Włókienniczej Zgierza” w ramach projektu pn. „Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna, zgodnie z którym zrewitalizowano gminne budynki mieszkalne w obrębie: ul. Narutowicza 4,5,7,9,11,13,15,20,25,27,28,35 polegająca między innymi na:

- a) remoncie elewacji wraz z wymianą okien,
- b) remoncie dachów i kominów,
- c) wykonaniu prac odtworzeniowych instalacyjnych.

W trakcie realizacji jest inwestycja polegająca na wykonaniu robót budowlano-montażowych, termomodernizacyjnych i modernizacyjnych 9 budynków komunalnych, położonych w Zgierzu przy ul. Dąbrowskiego 23, 25, 29 i 31 w ramach projektu pn. „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków komunalnych na terenie Gminy Miasto Zgierz”, współfinansowanego w ramach Działania FELD.02.02 „Efektywność energetyczna ZIT Łódzki Obszar Metropolitalny”, w ramach programu regionalnego Fundusze Europejskie dla łódzkiego 2021-2017.

W latach wcześniejszych budynek dawnego internatu, położony w Zgierzu przy ul. Chemików 9-11 został wyremontowany i powstało w nim 48 lokali mieszkalnych, które zasiły mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Zgierz.

W ramach wykonywania polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Zgierz w oparciu o uchwałę Nr LVIII/804/2023 Rady Miasta Zgierza z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz, przeznaczonych do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy – Program "Mieszkanie za Remont" zmienioną Uchwałą Nr LIX/830/2023 Rady Miasta Zgierza z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie zmiany uchwały Nr LVIII/804/2023 Rady Miasta Zgierza z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz, przeznaczonych do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy – Program "Mieszkanie za Remont" ogłoszony został Program "Mieszkanie za Remont". Program ten reguluje



zasady najmu mieszkań przeznaczonych do remontu lub adaptacji z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz oraz umożliwia wynajem lokali na czas nieokreślony w zamian za wykonanie w nich remontu z możliwością rozliczenia poniesionych nakładów. W Programie tym mogą uczestniczyć osoby, które umieszczone są na liście osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zgierz, które spełniają określone kryteria, a także osoby, które nie znajdują się na ww. liście, ale zamieszkują na terenie Gminy Miasto Zgierz, centralizują swoje potrzeby życiowe i prowadzą na tym terenie gospodarstwo domowe, posiadają obywatelstwo polskie.

Do remontu lub adaptacji przeznaczone zostały lokale – pustostany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wobec których wymagany był duży zakres remontu. W ramach ogłoszenia już trzech edycji Programu „Mieszkanie za Remont” do remontu lub adaptacji przeznaczono łącznie około 60 lokali, dla 33 lokali zostały wydane skierowania do zawarcia umów najmu. Pierwszy etap został zakończony w całości, w pozostałych lokalach nadal trwają prace remontowe. W 2026 r. planowana jest kolejna edycja ww. Programu.

Na dzień sporządzenia materiału w zasobach gminy pozostają 252 wolne lokale mieszkalne, z tego:

- część lokali znajduje się w budynkach wyłączonych z eksploatacji,
- część lokali znajduje się w budynkach, w których wybuchł pożar i przeznaczone są do remontu,
- część lokali przeznaczonych jest do kolejnej edycji Programu „Mieszkanie za Remont”,
- część lokali przeznaczonych jest do remontu,
- część lokali pozostaje w zasobie z przeznaczeniem na lokale zamienne w przypadku zdarzeń losowych i konieczności wykonania napraw instalacji, ogrzewania bądź remontu podłogi,
- część lokali jest przeznaczonych dla osób oczekujących na przydział lokalu,
- na wykonanie wyroków eksmisyjnych.

Liczba tych lokali zmienia się w zależności od ilości pozyskanych do zasobu lokali, jak i przydzielonych w ww. przypadkach.



1. Polityka wolnorynkowa Miasta Zgierza

Wolnorynkowa polityka mieszkaniowa w Zgierzu kształtuje się między innymi poprzez sprzedaż gminnych wolnych lokali mieszkalnych w trybie przetargowym na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

Ponadto, inwestycje w obszarze budownictwa mieszkaniowego prowadzone są przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o., która realizuje Program „Moje M - krok po kroku”. Skierowany jest on do osób zainteresowanych kupnem lokalu w systemie ratalnym. Spółka zobowiązuje się do zawarcia umowy najmu lokalu do czasu jego nabycia oraz do zawarcia umowy przyrzeczenia przeniesienia własności lokalu, po spełnieniu przez wnioskodawcę określonych w umowie warunków.

W ramach Programu powstały dotychczas inwestycje położone w Zgierzu przy:

- ul. Rembowskiego 30A – 24 lokale, z czego 22 lokale są już własnościowe,
- ul. Długa 20A – 20 lokali, z dojściem do własności w 2027 r.,
- ul. Staffa 26A – 32 lokale, z dojściem do własności w 2035 r.,
- ul. Staffa 26B - 20 lokali, z dojściem do własności w 2037 r.

W trakcie realizacji jest budynek przy ul. Rembowskiego 14, w którym znajduje się 31 lokali, z dojściem do własności w 2041 r.

W fazie przygotowawczej jest inwestycja polegająca na pozyskaniu lokali mieszkalnych przy wdrożeniu modelu partnerstwa publiczno-prawnego, w zamian za przeniesienie na dewelopera własności działek położonych w Zgierzu przy ul. Boya-Żeleńskiego. Projekt obejmuje wybudowanie budynku mieszkalnego, obejmującego 19 lokali.

Kolejne inwestycje mieszkaniowe w Zgierzu prowadzi Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu, które w ramach swojej działalności buduje i wynajmuje mieszkania dla osób o średnich dochodach. Najemca lokalu wpłaca tzw. partycypację, stanowiącą 10-30% wartości lokalu, jako wkład na budowę.

Zrealizowane już inwestycje powstały w Zgierzu przy:



- ul. Łąkowej 16,18, 20,22,24,
- ul. 1 Maja 46,48,50,52,
- ul. Milenijna 9, 15, 19, 21, 23, 25, 27, 29
- ul. Parzęczewska 50, 52
- ul. Mielczarskiego 10
- ul. Boya-Żeleńskiego 29A, 29B – E

Aktualnie Spółka wdraża kolejną inwestycję na nieruchomości położonej w Zgierzu przy ul. Boya-Żeleńskiego, w wyniku której zaprojektowano powstanie około 200 lokali mieszkalnych.


Z up. Prezydenta Miasta Zgierza
Bohdan Bączak
Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza



tel. 42 71 95 100
fax 42 71 43 114

www.bip.zgierz.pl
www.miesto.zgierz.pl

e-urząd@umz.zgierz.pl
Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz

