



Urząd Miasta Zgierza

BIURO
RADY MIASTA ZGIERZA

Wpl.
dnia

18-05-2026

L. dz. Nr

Zgierz, 18 maja 2026 r.

GN.7140.195.2026

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

W związku z jednym z tematów, zaplanowanego na dzień 25 maja 2026 roku posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Zgierza, przedkładam Państwu materiał na temat „działań i planów dotyczących zasobu mieszkaniowego komunalnego i kwaterunkowego na lata 2026 - 2028.”

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 Zgierza z dnia 23 września 2021 r. Głównym celem programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.



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



W oparciu o 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 niepogorszym stanie technicznym i wpłynąć na poprawę warunków mieszkaniowych.



Jednym z przykładów jest realizowana 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 Metropolitarny”, w ramach programu regionalnego Fundusze Europejskie dla łódzkiego 2021-2027.

W ramach projektu odnowione zostaną zarówno fronty, jak i oficyny. Termomodernizacja obejmie kompleksowy zakres prac: od wymiany okien i drzwi, przez docieplenie elewacji i dachów, po podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej. Zostaną też wykonane instalacje grzewcze i wodne, a części wspólne, dachy i elewacje przejdą gruntowny remont. Wszystkie działania zostały zaplanowane na podstawie dokumentacji technicznej opracowanej wcześniej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna.

W ramach wykonywania polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Zgierz 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 oraz 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 dniu 11 maja 2026 roku rozpoczęła się IV edycja przedmiotowego Programu, w której do remontu przeznaczono 20 lokali w różnych lokalizacjach miasta Zgierza, o powierzchni użytkowej od 16,30m² do 49,94m², które mogą odpowiadać zróżnicowanym potrzebom naszych mieszkańców.

Ponadto, Gmina Miasto Zgierz nabyła od Zakładu Ubezpieczeń Społecznych budynek położony w Zgierzu przy ul. Długiej 43. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zasobu komunalnego przy ul. Długiej 41 i 43B, ze wspólnym zapleczem gospodarczym, a ponadto wejście na poddasze odbywa się przez klatkę schodową w budynku gminnym. Istniejące uwarunkowania powodują, że nieruchomość ta mogłaby zostać wspólnie zagospodarowana z nieruchomościami sąsiednimi, będącymi własnością Gminy Miasto Zgierz i zostać, po dostosowaniu, wykorzystana do realizacji zadań własnych gminy dla powiększenia zasobu mieszkaniowego.

Dodatkowo, w związku z orzeczeniami technicznymi stwierdzającymi zły stan techniczny nieruchomości położonych w Zgierzu przy ul. Krzywej 5 oraz ul. Bazylijskiej 19 podjęto działania zmierzające do wyłączenia przedmiotowych budynków z eksploatacji.

Gmina Miasto Zgierz podejmuje szereg działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez intensyfikację zamian lokali dla dostosowania standardu lokali do potrzeb mieszkańców; dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych; zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

Z up. Prezydenta Miasta Zgierza

Robert Baczak
Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza

