



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 marca 2026 r.

Poz. 2156

UCHWAŁA NR XXV/183/2026 RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zduńska Wola 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, poz. 1436) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1. Zatwierdza się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zduńska Wola na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Sakiewa

Załącznik do uchwały nr XXV/183/2026

Rady Gminy Zduńska Wola

z dnia 26 lutego 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zduńska Wola na lata 2026 – 2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zduńska Wola na lata 2026 – 2030, zwany dalej Programem, został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 2. Program określa cele i zadania służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Program określa podstawowe założenia i wytyczne w zakresie działań gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym oraz zachowania substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 2.

Cel i zadania Programu

§ 4. Celem niniejszego Programu jest realizacja ustawowych zadań Gminy polegających na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 5. Zadania Programu to:

- 1) zapewnienie lokali osobom zamieszkałym w budynkach mieszkalnych przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania w związku z zagrożeniem zdrowia lub życia mieszkańców;
- 2) zapewnienie lokali socjalnych osobom o niskich dochodach i eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do takiego lokalu;
- 3) zapewnienie pomieszczeń tymczasowych osobom eksmitowanym;
- 4) poprawa stanu technicznego budynków i lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 5) minimalizacja stanu zadłużenia poprzez efektywne egzekwowanie należności z tytułu korzystania z lokali komunalnych;
- 6) sprzedaż lokali, przy jednoczesnej budowie nowych budynków mieszkalnych.

§ 6. Program swoim zakresem obejmuje 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, 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, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 3.

Prognoza odnośnie wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 7. Zadania określone w § 5 niniejszego Programu Gmina realizuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy lub wynajmując pomieszczenia i lokale od innych właścicieli.

§ 8. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy wynosi 1161,32 m², co stanowi 27 lokali w 7 budynkach. Z lokali mieszkalnych wydzielono 3 lokale socjalne i 2 pomieszczenia tymczasowe.

§ 9. 1. Budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy stanowią własność Gminy Zduńska Wola i powstały w latach 1921 – 1973. Instalacja ciepłej wody i kanalizacja znajduje się w 12 lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a instalacja centralnego ogrzewania w 4 lokalach. Pozostałe lokale mieszkalne mają niższe parametry techniczne.

2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Pow. użytkowa [m ²]	Ilość izb	Rodzaj izb
1	2	3	4	5
1.	Karsznice, ul. Parkowa 1/1	38,12	4	przedpokój, łazienka, kuchnia, pokój
2.	Karsznice, ul. Parkowa 1/2	48,24	2	kuchnia, pokój
3.	Karsznice, ul. Parkowa 1/3	46,64	3	łazienka, kuchnia, pokój
4.	Karsznice, ul. Parkowa 2/1	80,94	5	przedpokój, kuchnia, 3 pokoje
5.	Karsznice, ul. Parkowa 5/1	55,30	5	przedpokój, spiżarnia, kuchnia, 2 pokoje
6.	Karsznice, ul. Parkowa 5/2	48,80	3	kuchnia, 2 pokoje
7.	Karsznice, ul. Parkowa 5/3	44,53	3	przedpokój, 2 pokoje
8.	Karsznice, ul. Parkowa 5/4	51,00	4	przedpokój, kuchnia, 2 pokoje
9.	Karsznice, ul. Parkowa 5/5	51,40	3	2 pokoje, kuchnia
10.	Karsznice, ul. Parkowa 5/6	18,36	1	pokój z aneksem kuchennym
11.	Karsznice, ul. Parkowa 5/7	65,80	6	weranda, 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
12.	Karsznice, ul. Parkowa 5/8	41,20	3	kuchnia, 2 pokoje
13.	Karsznice, ul. Parkowa 5/10	28,80	2	kuchnia, pokój
14.	Karsznice,	31,00	2	kuchnia, pokój

	ul. Parkowe 5/11			
15.	Karsznice, ul. Parkowa 5/12	14,00	1	pokój
16.	Karsznice, ul. Parkowa 5/13	12,00	1	pokój z aneksem kuchennym
17.	Karsznice, ul. Parkowa 5/14	48,70	3	kuchnia, 2 pokoje
18.	Zamłynie 36 m 1	38,95	4	pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój
19.	Zamłynie 36 m 2	51,14	3	pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka
20.	Krobanów 12a	47,90	4	przedpokój, kuchnia, łazienka, 2 pokoje
21.	Wojśławice 105 m 1	61,60	5	przedpokój, kuchnia, łazienka, 2 pokoje
22.	Korczew ul. Bursztynowa 24/1	45,94	4	pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka, korytarz
23.	Korczew ul. Bursztynowa 24/2	36,24	5	pokój, kuchnia, łazienka, korytarz, schowanko
24.	Korczew ul. Bursztynowa 24/3	35,41	4	pokój, kuchnia, łazienka, wiatrołap
25.	Korczew ul. Bursztynowa 24/4	36,45	4	pokój, łazienka, kuchnia, korytarz
26.	Korczew ul. Bursztynowa 24/5	25,84	2	pokój z aneksem kuchennym, łazienka
27.	Korczew ul. Bursztynowa 24/6	57,02	6	2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz, schowanko

§ 10. 1. W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Gmina Zduńska Wola będzie podejmować działania w celu utrzymania istniejącego zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby umożliwiał on tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne, dla osób które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu.

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba budynków	7	7	9	6	6
Liczba lokali	27	27	51	34	34

3. Z końcem roku 2027 planuje się zakończenie budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej ilości 24 lokali mieszkalnych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody i kanalizację – co przyczyni się do znacznej poprawy stanu technicznego lokali w zasobie mieszkaniowym. Pozwoli to na przeniesienie wszystkich najemców komunalnych lokali mieszkalnych w Karsznicach (zlokalizowanych przy ulicy Parkowej 1, 2 i 5), które są w najsłabszym stanie technicznym.

4. Budynki w Karsznicach, po opróżnieniu, zostaną wyłączone z użytkowania i poddane ocenie, również pod względem stanu technicznego, celem dalszego ich przeznaczenia.

5. Gmina Zduńska Wola w latach 2026 – 2030 będzie prowadziła politykę mieszkaniową tak, aby stan techniczny zasobu nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali i budynków, wynikający z ich stanu technicznego

§ 11. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) Gmina przeprowadza okresowe kontrole roczne i pięcioletnie polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności budynków do użytkowania.

§ 12. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 13. 1. Wydatki na remonty obejmują kwoty koniecznych do wykonania remontów budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Niektóre z robót remontowych, podnoszących standard lokali, można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez Gminę oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

§ 14. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w poszczególnych latach:

Adres	Zakres robót w latach				
	2026	2027	2028	2029	2030
Karsznice, ul. Parkowa 1	Naprawa dachu i elewacji	Bieżące naprawy	Poddanie budynku ocenie	W zależności od wyniku oceny pod kątem przeznaczenia	
Karsznice, ul. Parkowa 2	Naprawa ogrodzenia oraz obróbki blacharskiej	Bieżące naprawy	Poddanie budynku ocenie	W zależności od wyniku oceny pod kątem przeznaczenia	
Karsznice, ul. Parkowa 5	Naprawa zadaszenia nad wejściem oraz rur spustowych	Bieżące naprawy	Poddanie budynku ocenie	W zależności od wyniku oceny pod kątem przeznaczenia	
Zamłynie 36a	Naprawa komina	Wymiana drzwi wejściowych	Bieżące naprawy	Malowanie korytarza	Bieżące naprawy
Krobanów 12a	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy
Wojśławice 105	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy
Korczew ul. Bursztynowa 24	Naprawa schodów zewnętrznych i rur spustowych	Naprawa chodnika i drogi wewnętrznej	Zmycie i pomalowanie elewacji	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali

§ 15. Aby zrationalizować gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali z zasobu, o którym mowa w § 9 ust. 2.

§ 16. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy odbywać się będzie poprzez planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców, na wniosek zainteresowanego. Możliwe jest udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży zgodnie z zasadami określonymi w odrębnej uchwale Rady Gminy Zduńska Wola.

§ 17. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zduńska Wola w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Zasób mieszkaniowy	0	-2	0	0	0

Powyższa prognoza ma charakter szacunkowy i jest uzależniona od złożenia wniosku przez zainteresowanych.

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej i obniżki czynszu oraz zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 18. 1. W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wójt Gminy w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Stawka czynszu powinna być utrzymywana na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności konserwacji i bieżących remontów.

3. Stawki czynszu w lokalach ustala się na podstawie stawki bazowej określonej przez Wójta Gminy z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową:

a) położenie budynku:

- położony w zwartej zabudowie wsi 0 %
- budynek położony poza terenami zabudowanymi 3 %

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal położony na parterze 3 %
- lokal położony na piętrze 0 %
- lokal położony na poddaszu 5 %

c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- brak instalacji wodociągowej w lokalu 10 %
- brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu 10 %
- brak centralnego ogrzewania w lokalu 5 %
- brak w lokalu wc 5 %
- brak w lokalu łazienki 5 %

d) ogólnego stanu technicznego budynku:

- dobry 0 %
- do remontu w zakresie elementów wykończeniowych i instalacji 5 %
- do remontu w zakresie elementów konstrukcyjnych 10 %
- brak kompleksowego docieplenia budynku 10 %
- brak częściowego docieplenia budynku 5 %

5. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

a) termomodernizacja 5%

b) indywidualne wejście do lokalu3%

6. Wskaźniki obniżające i podwyższające sumują się, przy czym maksymalna obniżka nie może wynosić więcej niż 50%.

7. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 19. 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

2. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela lokalu, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

3. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zmieniona zostanie kwota bazowa lub dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 18 niniejszego Programu.

5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 18 ust. 4 niniejszego Programu.

6. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 19 ust. 4 niniejszego Programu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 20. Wójt Gminy może obniżyć czynsz najmu lokalu mieszkalnego w przypadku najmu lokali przeznaczonych do remontu.

§ 21. 1. Wójt Gminy zarządza budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z zachowaniem i przestrzeganiem zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 22. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zduńska Wola.

Rozdział 7.

Wydatki i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 23. Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach (w zł):

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty remontów i modernizacji	30 000	3 000	24 000	3 000	3 000
Koszty bieżącej eksploatacji	7 000	7 000	7 500	7 500	8 000
Okresowe przeglądy	4 000	4 500	5 000	5 000	6 000
Wydatki inwestycyjne	3 010 000	2 740 000	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0

§ 24. Wszystkie lokale mieszkalne w zasobie mieszkaniowym Gminy znajdują się w budynkach będących wyłączną własnością Gminy Zduńska Wola, zatem Gmina nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których jest jednym ze współwłaścicieli.

§ 25. Przyjmuje się, iż głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy uzyskane z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, wchodzących skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 26. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy:

- 1) przychody uzyskane z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody uzyskane z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 3) przychody uzyskane z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 4) środki z budżetu Gminy;
- 5) środki uzyskane z Banku Gospodarstwa Krajowego;
- 6) fundusze z Unii Europejskiej;
- 7) innych źródeł, które w latach obowiązywania Programu będą dostępne dla jednostek samorządu terytorialnego.

Rozdział 8.

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

§ 27. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków, zarówno właściciela, jak i najemcy.

§ 28. Mając na uwadze poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zduńska Wola planuje się:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) w przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:
 - a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
 - b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
 - c) umożliwić ratalną spłatę zadłużenia opłat czynszowych za lokale,
 - d) umożliwić zamianę lokalu mieszkalnego na mniejszy jako forma ograniczenia wzrostu zadłużenia,
 - e) wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
 - f) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego;
- 3) dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz zakresu wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia celem polepszenia warunków mieszkaniowych najemcom lokali;
- 4) niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali – w związku z budową nowych budynków mieszkalnych i przeniesieniem wszystkich najemców komunalnych lokali mieszkalnych w Karsznicach (zlokalizowanych przy ulicy Parkowej 1, 2 i 5), które są w najniższym stanie technicznym – znacznemu zmniejszeniu ulegnie liczba budynków w zasobie, w stanie technicznym wskazującym na pilną potrzebę wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki, gdzie niezbędna byłaby zamiana lokali związana z remontem budynków i lokal;
- 5) planowana sprzedaż lokali – przewiduje się jedynie sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców, na wniosek zainteresowanego;
- 6) pozyskiwanie środków na modernizację budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 29. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Zduńska Wola rozpoczęto realizację budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy uzyskanych środkach zewnętrznych z Banku Gospodarstwa Krajowego. Przedmiotowe lokale planuje się oddać do korzystania w 2028 roku.