



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 10 marca 2026 r.

Poz. 2038

UCHWAŁA NR XXXI/227/2026 RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO

z dnia 24 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy- Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2026 – 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2026 – 2030”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Tomaszowa
Mazowieckiego

Barbara Klatka

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/227/2026
Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego
z dnia 24 lutego 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY- MIASTO TOMASZÓW MAZOWIECKI NA LATA 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2026-2030 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej.

§ 1. 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. Wskazana w § 1 ust. 1 ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się nieruchomości stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki:

- 1) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) uefektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- 3) usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy;
- 4) sukcesywną uzależnioną od możliwości finansowych poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
 - c) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
 - d) optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu,
 - e) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

§ 3. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2026-2030, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 i 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 9) planowane zwiększenie liczby lokali mieszkalnych o lepszym standardzie wyposażenia w mieszkaniowym zasobie Miasta Tomaszowa Mazowieckiego poprzez:
 - a) budowę nowych budynków mieszkalnych,
 - b) przebudowę i remont istniejącego zasobu,
 - c) zmianę sposobu użytkowania lokali;
- 10) planowane zwiększenie liczby lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację obowiązków Gminy-Miasto Tomaszowa Mazowieckiego w ramach możliwości najmu lub zakupu lokali mieszkalnych przez Gminę od innych podmiotów, w celu ich dalszego podnajmowania i tym samym zaspokojenia potrzeb wynikających z obowiązku zapewnienia lokali komunalnych mieszkańcom miasta.

2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę-Miasto Tomaszów Mazowiecki;
- 2) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego;
- 3) Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego;
- 4) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy-Miasto Tomaszów Mazowiecki.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030 z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne Wielkość mieszkaniowego zasobu

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r., tworzy 259 budynków, w tym:

- 1) będących w 100 % własnością Gminy - 210 budynków;
- 2) będących współwłasnością Gminy - 31 budynków;
- 3) będących w zarządzie tymczasowym Gminy - 18 budynków; oraz 513 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w:
 - a) budynkach wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy - 71 budynków;
 - b) budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych – 6 budynków.

2. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasto Tomaszów Mazowiecki na koniec 2025 roku.

Rodzaj własności	Ilość budynków (w szt.)	Ilość lokali (w szt.)		Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)	
		mieszkalnych	W tym najem socjalny	mieszkalnych	W tym najem socjalny
Własność Gminy w 100 %	210	1417	184	56 904,00	4 586,00
Współwłasność Gminy	31	160	7	6 679,00	188,00
Tymczasowy zarząd Gminy	18	129	15	5 730,00	367,00
Wspólnoty mieszkaniowe z lokalami Gminy	71	507	0	22 197,00	0
Budynki Spółdzielni Mieszkaniowych z lokalami Gminy	6	6	0	219,00	0
Razem	336	2219	206	91 729,00	5 141,00

3. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się lokale mieszkalne z przeznaczeniem na najem związany ze stosunkiem pracy.

Stan techniczny zasobu

§ 5. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Większość budynków będących w zasobach Gminy, zlokalizowanych na terenie Tomaszowa Mazowieckiego wybudowana została przed 1945 rokiem – (77%); następną grupą to budynki wybudowane w latach 1945 - 1990 – (23%) oraz jeden budynek wybudowany po 1991 roku (w 2008 roku).

Przeciętny stan techniczny budynków jest niezadawalający i wynika w dużej części z wieku budynku – 77% tych budynków wybudowano do 1945 roku włącznie.

Budynki w dużej części wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty. Około 90% naszych zasobów wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym.

Średni wiek budynków określa się na 103 lat, natomiast ich średni stopień zużycia na 81%.

Tabela nr 2. Wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i ich stopień zużycia.

Lata	Ilość budynków	Stopień zużycia
do 1900 r.	62 szt.	76-99 %
1901 r. - 1918 r.	85 szt.	65-75 %
1919 r. - 1944 r.	106 szt.	51-64 %
1945 r. - 1970 r.	64 szt.	36-50 %
1971 r. - 1990 r.	12 szt.	21-35 %
po 1991 r.	1 szt.	0-20 %

W zasobach Gminy znajdują się budynki ze zróżnicowanym stanem własności i różnym stopniem zużycia technicznego.

Tabela nr 3. Podział budynków mieszkaniowego zasobu gminy ze względu na stan własności i stopień zużycia.

Rozbicie na:	Ilość budynków	Stopień zużycia
Budynki w 100% stanowiące własność Gminy i będące w samoistnym posiadaniu	210 szt.	10-99%
Budynki będące we współwłasności Gminy	31 szt.	51-99 %
Budynki będące w zarządzie tymczasowym Gminy	18 szt.	36-99 %
Budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy	71 szt.	51-75 %
Budynki Spółdzielni Mieszkaniowych z lokalami Gminy	6 mieszkań	51-75 %

3. Dostęp do mediów budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 4. Dostęp do mediów budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy.

Liczba budynków z dostępem do poszczególnych mediów	Ilość budynków	Udział procentowy
Liczba budynków podłączonych do miejskiej sieci wodociągowej	328szt.	99 %
Liczba budynków posiadających własne ujęcie wody ze studni	2 szt.	1 %
Liczba budynków podłączonych do kanalizacji miejskiej	315 szt.	95 %
Liczba budynków odprowadzających ścieki do szamb	13 szt.	4%
Liczba budynków podłączonych do sieci gazowej	109 szt.	33 %
Liczba budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej	65 szt.	21%
Liczba budynków podłączonych / korzystających z innych źródeł ciepła niż miejska sieć ciepłownicza/sieć gazowa	156 szt.	47 %

4. Obecnie według posiadanych przeglądów budowlanych 3 budynki kwalifikują się do kapitalnego remontu oraz z uwagi na zły stan techniczny z 2 budynków wyprowadzeni zostali lokatorzy. W kolejnych latach ze względu na ogólny stan techniczny 22 budynków, po wykonaniu niezbędnych ekspertyz i kosztorysów, zostanie zakwalifikowanych do remontu lub rozbiórki.

5. W latach 2026-2030, stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych stanowiących 100% własność Gminy w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Pierwszeństwem będzie dążenie do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami lub lokalami i likwidacja bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb).

Jako priorytet przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Wszystkie te czynności związane z systematyczną poprawą stanu technicznego zasobu spowodują między innymi:

- zahamowanie lub zwolnienie procesu degradacji budynków i lokali,
- zmniejszeniem kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza,
- polepszenie jakości zamieszkania,

Należy wskazać, że Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe. Przedmiotowe realizacje będą realizowane w oparciu o decyzje właścicieli lokali wynikające z podejmowanych przez nich uchwał.

Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i najem socjalny lokali oraz tymczasowe pomieszczenia

§ 6. 1. Według stanu na dzień 31.12.2025 r. liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu komunalnego wynosiła 305 (bez pomieszczeń tymczasowych).

Składają się na to:

- 38 gospodarstw domowych zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego miasta Tomaszowa Maz.;
- 5 gospodarstw domowych uprawnionych do najmu socjalnego lokalu mieszkalnego ze względu na niski dochód;
- 262 gospodarstw domowych oczekujących na najem socjalny lokalu w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu;
- 77 gospodarstw domowych oczekuje na tymczasowe pomieszczenia, w którym sąd w wyroku nie przyznał uprawnienia do otrzymania najmu socjalnego lokalu.

2. Średniorocznie wpływa około 90 nowych wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, przy czym wnioskujący, którzy nie zostali umieszczeni na liście osób uprawnionych do najmu wielokrotnie składają wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy.

3. Średniorocznie przybywa około 20 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia najmu socjalnego lokalu osobom eksmitowanym oraz 8 wyroków bez takiego uprawnienia. Ponieważ w wykazach gospodarstw domowych oczekujących na najem socjalny lokalu w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu jest zarejestrowanych 262 gospodarstw domowych zostanie dokonana weryfikacja wyroków. Istnieje prawdopodobieństwo, że wielu właścicieli mieszkań pomimo posiadanego wyroku eksmisyjnego nie wykonuje go, ponieważ lokatorzy sami opuszczają zajmowany lokal mieszkalny. Analogiczna weryfikacja zostanie przeprowadzona dla 77 gospodarstw domowych oczekujących na tymczasowe pomieszczenia, w którym sąd w wyroku nie przyznał uprawnienia do otrzymania najmu socjalnego lokalu. Wśród zarejestrowanych wyroków jest 115 wyroków z uprawnieniem do najmu socjalnego lokali oraz 16 bez takiego uprawnienia z zasobu dzierżawionego oraz własnego Spółki. Wykonanie tych wyroków jest wstrzymane, ponieważ prowadzonych jest szereg działań windykacyjnych mających na celu mobilizowanie dłużników do spłaty zadłużenia: informowanie o możliwości odpracowania długu w formie świadczenia zastępczego, uzyskania dodatków mieszkaniowych z MOPS, zawieranie porozumień dotyczących spłaty zadłużenia lub innych świadczeń mogących wspomóc przy spłacie długu, aby uniknąć eksmisji lub zajęcia komorniczego dochodów. Osoby objęte ww. wyrokami podjęły działania mające na celu spłatę swoich zadłużeń.

4. Przewidywane zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia szacuje się rocznie na poziomie 10 pomieszczeń, przy założeniu ich rotacyjnego najmu.

5. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasto Tomaszów Mazowiecki jest konieczność wykwaterowania najemców z lokali mieszkalnych z budynków znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach. W takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu oraz oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów i sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia się lokatorom odpowiednio lokale objęte najmem socjalnym bądź z umową na czas nieoznaczony. Drugim czynnikiem wpływającym na zmniejszanie liczby mieszkań komunalnych jest wykwaterowanie najemców z budynków, które są w słabym stanie technicznym o małej ilości mieszkań, gdzie nieruchomość gruntowa ma dużą powierzchnię. Niewykorzystanie uzbrojonego wolnego terenu jest nieekonomiczne. Podejmowane będą działania zmierzające do opróżnienia budynków a następnie przeprowadzona będzie weryfikacja mająca na celu podjęcie decyzji o przeznaczeniu nieruchomości na inwestycję lub sprzedaż.

6. Na podstawie analizy stanu technicznego budynków i planowanych w latach 2026-2030 wyburzeń budynków należy zapewnić około 38 lokali zamiennych dla wykwaterowywanych rodzin.

7. Na podstawie analizy stanu technicznego budynków i planowanych w latach 2026-2030 wykwaterowań z budynków, których dalsze utrzymywanie ze względów ekonomicznych jest nieuzasadnione należy zapewnić około 27 lokali dla wykwaterowywanych rodzin.

8. Przewidywane zapotrzebowanie na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne w Gminie w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5. Przewidywane zapotrzebowanie na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne w latach 2026-2030

Podstawa wskazania lokalu	Potrzeby na dzień 31.12.2025r.	Prognozowane potrzeby w kolejnych latach						Razem dane aktualne i prognozowane
		2026	2027	2028	2029	2030	Razem lata 2026-2030	
Gospodarstwa domowe z budynków do rozbiórki	19	18	5	0	10	5	38	57
Gospodarstwa domowe z budynków do opróżnienia ze względów ekonomicznych	10	6	4	7	5	5	27	37
Gospodarstwa domowe z listy oczekujących na mieszkanie komunalne	38	50	50	50	50	50	250	288
Gospodarstwa domowe z listy oczekujących na najem socjalny	267	35	35	35	35	35	175	442
Razem	334	109	94	92	100	95	490	824

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 7. 1. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają wpływ następujące założenia:

- 1) średniorocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 26 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych, część z nich z uwagi na położenie, wyposażenie i stan techniczny przekształcana jest na najem socjalny lokali;
- 2) średniorocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 8 lokalami przeznaczonymi na najem socjalny w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego, przeznaczając je na realizację wyroków sądowych orzekających o uprawnieniach do najmu socjalnego lokalu;
- 3) zgodnie z "Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2026-2030" Gmina nie przewiduje budowy i oddania do użytkowania w okresie objętym Programem budynków mieszkalnych wielorodzinnych z przeznaczeniem na wynajem dla rodzin wykwaterowywanych z wyburzanych budynków oraz z budynków przeznaczonych do remontów kapitalnych a także dla rodzin opróżniających lokale mieszkalne o niskim standardzie, kwalifikujące się do zasobu najmu socjalnego lokali;
- 4) Gmina w trakcie obowiązywania przedmiotowego programu uzyska dysponowanie 39 lokalami mieszkalnymi, które Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. odda w najem Gminie na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych;
- 5) w latach 2026-2030 Gmina planuje sprzedaż około 86 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy za okres 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w 2030 r.

Rodzaj własności	Ilość budynków (w szt.)	Ilość lokali (w szt.)		Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)	
		mieszkalnych	W tym najem socjalny	mieszkalnych	W tym najem socjalny
Własność Gminy w 100 %	190	1307	145	53 182,00	3 438,00
Współwłasność Gminy	31	154	3	6 492,00	131,00
Tymczasowy zarząd Gminy	18	129	15	5 730,00	367,00
Wspólnoty mieszkaniowe z lokalami Gminy	71	421	0	18 327,00	0
Spółdzielnie Mieszkaniowe z lokalami Gminy	6	6	0	219,00	0
Wynajem lokali komunalnych w budynkach stanowiących własność Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o.	5	289	0	13 517,00	0
Razem	321	2306	163	97467,00	3 936,00

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych**

§ 8. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków. Przy uwzględnieniu 81 % zużycia zasobu i obowiązującego dla Gminy w województwie łódzkim za okres półroczny: IV kwartał 2025 roku i I kwartał 2026 roku wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 5 798 zł, wymagane do poniesienia nakłady na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu tylko na budynkach, w których Gmina ma 100% własności, zamknąć się mogą kwotą około 267 243 000 zł wyliczony na podstawie wzoru

$$N = \text{Puż.} \times \text{Wsk.} \times \text{Sn}$$

gdzie:

N - nakłady na określony rodzaj remontu,

Puż. - powierzchnia użytkowa budynków i lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do określonego rodzaju remontu,

Wsk. - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego,

Sn - wskaźnik nakładów opłacalnych.

(56 904,00 x 5 798 x 0,81) czyli w przeliczeniu 4 696,38 zł na 1 m².

2. Przy założeniu, że stan techniczny, stopień zużycia mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jego wielkość a także wysokość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do należytego stanu technicznego oraz uzyskania znaczącej poprawy, wymagają okresu około 25 lat. Warunkiem zachowania tego terminu jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego kwoty stanowiącej równowartość 4% z kwoty 267 243 000 zł wskazanej jako koszt odtworzenia zasobu, czyli kwoty 10 690 000 zł.

3. Celem remontów i modernizacji budynków jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

4. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remont elementów konstrukcyjnych budynków;
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych;
- 5) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania przewodów kominowych;
- 6) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) termomodernizacja i remont elewacji;
- 8) remont klatek schodowych;
- 9) naprawa utwardzeń podwórek;
- 10) modernizacja lokali mieszkalnych podnosząca ich wartość użytkową.

5. Do rozbiórki przeznaczone będą budynki nadające się do wyłączenia z użytkowania, budynki, w których dalszy remont jest nieopłacalny oraz budynki kolidujące z działaniami inwestycyjnymi Gminy.

6. Budynków, o niskim stanie technicznym w stosunku do których należy podjąć dalsze działania jest 27. Planowane są sukcesywnie kroki zmierzające do poprawy przedmiotowego stanu poprzez proponowanie obecnym najemcom nowych lokali w innych lokalizacjach. Pozyskane tereny po wyprowadzeniu lokatorów można przeznaczać pod nowe inwestycje mieszkaniowe lub na sprzedaż.

Plan remontów i modernizacji

§ 9. 1. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2026-2030 uwzględniać będzie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel ze źródeł finansowania opisanych w rozdziale 6 Programu.

2. Plan remontów i modernizacji uwzględniać będzie priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuną istniejący stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców, w tym obejmować będzie niezbędne wyburzenia budynków. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowania wolnych lokali.

3. Szczegółowy zakres remontów, modernizacji i wyburzeń budynków zasobu ustalany będzie corocznie w porozumieniu zawierającym pomiędzy Gminą a dzierżawcą zasobu określonym w rozdziale 5 Programu.

4. Wielkość wydatków na remonty, modernizacje i wyburzenia budynków zasobu, pokrywanych z budżetu Gminy w kolejnych latach, określana będzie w uchwałach budżetowych.

5. W ramach możliwości finansowej przewiduje się systematyczny wzrost wydatków z budżetu Gminy na pokrycie kosztów remontów, modernizacji i wyburzeń budynków zasobu w latach 2026-2030, co najmniej o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy.

6. Priorytety w oparciu, o które tworzone będą roczne plany remontów:

- 1) wyeliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia;
- 2) modernizacje budynków wpływające na poprawę bilansu energetycznego;
- 3) remonty i modernizacje budynków wpływające na obniżenie kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów dostawy mediów;
- 4) remonty i modernizacje budynków wpływające na obniżenie niskiej emisji i poprawy jakości powietrza;
- 5) stwierdzone i zakwalifikowane do wykonania roboty budowlane w budynkach i lokalach na podstawie przeglądów oraz okresowej oceny ich stanu technicznego.

7. Oczekiwany docelowy standard budynków gminnych:

- 1) konstrukcja budynku zapewniająca bezpieczne użytkowanie;
- 2) sprawne przewody kominowe;
- 3) naprawione dachy;
- 3) sprawne instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna;
- 5) brak ubytków tynków i okładzin elewacji, ściany zewnętrzne docieplone;
- 6) proekologiczne systemy ogrzewania mieszkań;
- 7) czyste i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku.

8. Oczekiwany docelowy standard lokali mieszkalnych:

- 1) sprawne, w miarę możliwości ekologiczne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła;
- 2) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC;
- 3) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna;
- 4) sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka);
- 6) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze).

9. Oczekiwany minimalny standard lokali socjalnych:

- 1) dostęp do wody dla celów gospodarczych oraz do WC, również poza lokalem;
- 2) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła;
- 3) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC;
- 4) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze);
- 5) sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- 6) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna.

10. Celem utrzymania należytego stanu technicznego zasobu komunalnego zasadnym jest wykonywanie bieżących remontów w zakresie uzależnionym od możliwości finansowych Gminy i pozyskania środków zewnętrznych. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu opłat czynszowych za lokale oraz ewentualne dodatkowe środki finansowe z budżetu Gminy i pozyskane środki zewnętrzne, przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizację budynków komunalnych.

Tabela nr 7a stanowiąca załącznik nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2026 – 2030” przedstawia plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu budynków i lokali w latach 2026-2030.

11. W latach 2026-2030 Gmina planuje przeprowadzić kolejne modernizacje w budynkach mieszkalnych polegają na kompletnej termomodernizacji wraz z wymianą źródła ogrzewania bądź wymianę samych źródeł ciepła na ekologiczne co wpłynie na obniżenie niskiej emisji i poprawę jakości powietrza. W zależności od możliwości technicznych, ekonomicznych jak również od dostępności danej sieci w danym rejonie Gminy w lokalach można zastosować ogrzewanie systemowe np. miejska sieć ciepłownicza, ogrzewanie gazowe indywidualne lub ze zbiorczej kotłowni gazowej oraz elektryczne dzięki pompom ciepła.

Tabela nr 7 Przewidywana ilość lokali mieszkalnych i użytkowych ze zmodernizowanym źródłem ciepła w latach 2026 – 2030

Rok	Mieszkalne	Użytkowe
2026	41	6
2027	46	1
2028	12	0
2029	9	1
2030	42	0
Razem	150	8

12. W latach 2026-2030 Gmina planuje podjąć działania zmierzające do wybudowania i oddania do użytku ok. 289 mieszkań komunalnych na terenach będących własnością Gminy-Miasto Tomaszów Mazowiecki, Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. oraz na innych terenach, które posiadają podstawową infrastrukturę techniczną i drogową. Przyczyni się to do wykonania tylko niezbędnych fragmentów tej infrastruktury związanej bezpośrednio z poszczególnymi budynkami co ma znaczący wpływ na ograniczenie kosztów związanych z budową prognozowanej ilości mieszkań.

13. Wszystkie te działania Gmina będzie realizować w zależności od możliwości pozyskania współfinansowania z zewnętrznych środków z proporcjonalnym wkładem środków własnych w wysokości wynikającej z programu umożliwiającego zrealizowanie dane zadanie.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2026-2030

§ 10. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w Gminie-Miasto Tomaszów Mazowiecki określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego.

2. W latach 2026-2030 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Dopuszcza się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wolnym rynku, w sytuacji, gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.

4. Zakłada się, że część zasobu mieszkaniowego obejmująca lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy, może podlegać sprzedaży wyłącznie po przeprowadzeniu szczegółowej analizy i oceny uwzględniającej zasadność sprzedaży pod względem ekonomicznym i społecznym.

5. Lokale w budynkach nowo wybudowanych oraz po przeprowadzonym kapitalnym remoncie lub modernizacji nie powinny podlegać sprzedaży.

6. Prognozę sprzedaży lokali sporządzono na podstawie analizy danych z lat 2021-2025 obejmujących liczbę, powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych i uzyskaną cenę zbycia.

7. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 zawiera poniższa tabela.

Tabela nr 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030

Rok	Planowana sprzedaż lokali w szt.	Wartość rynkowa w zł	Cena zbycia lokali po udzieleniu bonifikaty w zł*
2026	20	3 000 000	600 000
2027	18	2 500 000	550 000
2028	18	2 500 000	550 000
2029	16	2 000 000	500 000
2030	14	1 500 000	450 000
Razem	86	11 500 000	2 650 000

* przy założeniu bonifikat obowiązujących zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego.

8. Przewidywana ilości lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2026-2030 określona została przy założeniu, że okres najmu lub dzierżawy nabywanego lokalu oraz wysokość bonifikaty od ceny lokalu wraz z udziałem w gruncie nie ulegną zmianie.

9. Nie przeznaczają się do sprzedaży, w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, lokali mieszkalnych z uwagi na to, że:

- 1) lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 2) lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, co do których nie została podjęta uchwała o sprzedaży;
- 3) lokal znajduje się w budynku, który wybudowany jest na terenach mających inne niż mieszkalne przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego miasta;
- 4) lokal znajduje się w budynku stanowiącym przedmiot współwłasności;
- 5) lokal przeznaczony jest na najem socjalny.

10. Prezydent Miasta może odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których dotychczas nie była realizowana sprzedaż uwzględniając wynik analizy i oceny, o której mowa w pkt. 4.

11. Zasady sprzedaży lokali użytkowych znajdujących się w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki zostaną określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu Zasady ustalania czynszu

§ 11. Ustala się obowiązujące na terenie Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki zasady polityki czynszowej w stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 12. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokali mieszkalnych;
- 2) za najem lokali zamiennych;
- 3) za najem socjalny lokali;
- 4) za najem tymczasowych pomieszczeń.

§ 13. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki ustala w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

2. Prezydent Miasta ustala stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków.

§ 14. Podstawę wyliczenia stawki czynszu zasobu komunalnego /nowo wybudowany, po kapitalnym remoncie lub modernizacji/ stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Łódzkiego co 6 miesięcy w drodze obwieszczenia.

§ 15. 1. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków:

- 1) Czynniki podwyższające stawki czynszu.

kanalizacja (WC)	10%
centralne ogrzewanie	10%
gaz przewodowy	10%
Łazienka	10%

2) Czynniki obniżające stawki czynszu.

przeznaczenie budynku do rozbiórki	10%
brak w lokalu urządzeń wodociągowych	10%
lokal z tzw. ślepą kuchnią	5%
przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego	5%
położenie lokalu na kondygnacji poniżej parteru	5%
położenie lokalu w II strefie	3%
położenie lokalu w III strefie	10%

2. Ustala się wykaz stref różnicujących stawki czynszu w zależności od położenia budynku na terenie Gminy:

- 1) do I strefy płatności czynszu zalicza się budynki położone w obrębie ulic (łącznie z budynkami położonymi przy tych ulicach): Gen. Grota Roweckiego, Nowowiejskiej, Mireckiego, Zacisze, Mazowieckiej, św. Antoniego, Granicznej, Smugowej, Legionów, Szerokiej z zastrzeżeniem pkt. 2a;
- 2) do II strefy płatności należą pozostałe budynki zlokalizowane na terenie Gminy;
- 2a) do II strefy płatności zalicza się również budynki znajdujące się przy ul. Szerokiej o numerach: 9/11, 21 oraz 2/6 – Warszawska 49.
- 3) do III strefy płatności należą budynki położone przy ul. Józefowskiej.

3. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na poziom czynszu - sumuje się.

4. Czynniki, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia.

5. Dla najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 16.1. Przyjmuje się możliwość udzielenia obniżki czynszu na wniosek najemcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczał 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela Nr 9. Kwota obniżki czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego najemcy

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
do 50% najniższej emerytury	do 50% najniższej emerytury	45
powyżej 50% do 70% najniższej emerytury	powyżej 50% do 65% najniższej emerytury	35
powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	powyżej 65% do 75% najniższej emerytury	25

3. Czynsz naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz obniżki w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższy niż gdyby był liczony dla najmu socjalnego lokalu.

4. Obniżki czynszu udzielane są na okres 12 miesięcy.

Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

§ 17.1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający wykonanie ulepszeń uzasadniających podwyżkę czynszu.

§ 18. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

§ 19. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

Zasady polityki czynszowej

§ 20.1. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

2. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

3. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w ust. 2 będzie niższy niż wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w tym samym okresie z uwzględnieniem analizy finansowej, możliwy jest wzrost stawek czynszu o wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego w formie obwieszczenia przez Wojewodę Łódzkiego.

4. Przyjmuje się zasadę, że w nowo wybudowanych budynkach oraz w budynkach po remontach kapitałnych oraz modernizacjach, stawka czynszu powinna wynosić nie mniej niż 2,75 % i nie więcej niż 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

5. Przyjmuje się zasadę, że odzyskane przez Gminę lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², mogą być wynajęte na zasadach określone w § 22 ust. 1 uchwały nr XLIII/314/2021 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 25.03.2021 z późniejszymi zmianami.

6. Dla wszystkich pozostałych zasobów uznaje się za konieczne dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości i zieleni.

7. W 2026 r. stawka bazowa czynszu wynosić będzie 6,80 zł/m², stawka minimalna 6,15 zł/m² a stawka maksymalna 14,49 zł/m² powierzchni użytkowej lokali. Średni przychód, przy zastosowaniu obowiązujących czynników podwyższających i obniżających stawki czynszu, wynosił będzie 7,18 zł/m². Dla Tomaszowa Mazowieckiego wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 października 2025 r. do 31 marca 2026 r. wynosi 5 798 zł i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Łódzkiego z dnia 25 września 2025 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego z wyłączeniem miasta Łodzi i dla miasta Łodzi, na okres półroczny: IV kwartał 2025 r. i I kwartał 2026 r. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² mogłaby wynosić 14,49 zł/m². Aktualnie obowiązująca stawka czynszu kształtuje się na poziomie:

- minimalna 1,27 % wartości odtworzeniowej,
- bazowa 1,41 % wartości odtworzeniowej,
- średnia 1,49 % wartości odtworzeniowej,
- maksymalna 3 % wartości odtworzeniowej.

8. Przychody uzyskiwane z czynszów są niewystarczające na pokrycie wszystkich kosztów utrzymania budynków mieszkalnych. W 2026 r. średni przychód z czynszu najmu za lokale mieszkalne kształtował się będzie na poziomie 7,18 zł/m². Przychód ten wystarczy na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, które wyniosą - bez remontów - około 5,55 zł/m². Na potrzeby remontowe pozostaje więc ze średniego przychodu czynszowego 1,63 zł/m².

9. Planuje się osiągnięcie do końca 2030 r. średniej stawki czynszu w wysokości 1,69% obecnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Pozwoli to na uzyskanie wyższych przychodów z czynszu, jednakże w dalszym ciągu niewystarczających na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków i jednoczesnego wykorzystania ich jako jedyne źródło finansowania remontów.

10. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2026-2030

Nazwa	2026	2027	2028	2029	2030
średnia stawka czynszu w zł/m ²	7,18	7,44	7,73	7,96	8,18

* przy założeniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za 2025 r. – 3,6 %, za rok 2026 - 3,8%, za rok 2027 – 3,0 %, za 2028 – 2,8 % oraz planowanej zmianie powierzchni w związku z wykupem lokali gminnych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030

Sposób i zasady zarządzania zasobem

§ 21. 1. W gospodarowaniu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy realizowana jest zasada rozdzielenia funkcji właścicielskich od zarządczych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy jest zarządzany od 1999 r. przez Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z o.o. na podstawie umowy zlecenia o zarządzanie z dnia 30 listopada 1999 r. i następnie dzierżawiony na podstawie kolejno:

- 1) umowy dzierżawy KGG - 1/M/2001 z dnia 29 grudnia 2001 r.;
- 2) umowy dzierżawy KWG - 1/M/2004 z dnia 30 grudnia 2004 r.;
- 3) umowy dzierżawy KWG - 1/M/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r.;
- 4) umowy dzierżawy KWG.6845.5.1.M.2011 z dnia 08 marca 2011 r.;
- 5) umowa dzierżawy KWG.6845.5.1.M.2014 z dnia 10 marca 2014 r.;
- 6) umowa dzierżawy WNOŚ.6845.23.M.2018 z dnia 17 września 2018 r.

3. Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zatrudnia osoby, które posiadają doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz spełniają wymagania przewidziane przepisami dla prowadzenia tego rodzaju działalności.

4. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest udziałowcem, zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot.

5. Zgodnie z umową dzierżawy WNOŚ.6845.23.M.2018 z dnia 17 września 2018 r. mieszkaniowy zasób Gminy został wdzierżawiony Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. na czas nieoznaczony z prawem pobierania pożytków bieżących i zaległych, tj. wpływów z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, wpływów z tytułu opłat niezależnych od właścicieli lokali mieszkalnych, wpływów z tytułu odszkodowań od osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, wpływów z tytułu umieszczenia reklam, wpływów z tytułu poddzierżawy gruntu oraz odsetek za opóźnienie w zapłacie pobieranych pożytków.

6. Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zobowiązane jest płacić Gminie czynsz dzierżawny oraz uiszczać podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.

7. Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zobowiązane jest do:

- 1) utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, w szczególności zobowiązane jest na własny koszt dokonywać niezbędnych przeglądów, napraw i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy przy normalnym z niego korzystaniu;
- 2) prowadzić postępowania o udzielanie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących dzierżawionego zasobu i zawierać umowy z wykonawcami;
- 3) zawierać umowy najmu na lokale mieszkalne z najemcami wskazanymi przez Gminę.

8. Gmina zobowiązana jest pokrywać koszty remontów kapitalnych, modernizacji i wyburzeń budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu a także zwracać Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. różnicę pomiędzy łączną wysokością zaliczek na fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych a wpływami z czynszu najmu lokali będących własnością Gminy w tych budynkach oraz może refundować koszty za bezumowne użytkowanie lokali mieszkalnych przez podlegających eksmisji najemców z powodu nie dostarczenia przez gminę lokali socjalnych.

9. Porozumieniem z dnia 01 stycznia 2000 r., zmienionym aneksem z dnia 01 kwietnia 2003 r., Gmina przekazała do realizacji przez Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z o.o. zadania Gminy z zakresu uregulowanego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

10. Do kompetencji organu stanowiącego Gminy należy ustalanie zasad polityki czynszowej, będących częścią składową Programu a także podejmowanie odrębnych uchwał w sprawie zasad wynajmu oraz zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem

§ 22. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obecnie oddany jest w dzierżawę Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. na czas nieoznaczony począwszy od 1 stycznia 2019 roku.

2. Przyjęcie i wdrożenie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, wymaga utworzenia w strukturze organizacyjnej Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim komórki organizacyjnej, która przejęłaby zadania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym, wykonywane obecnie przez dzierżawcę zasobu.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 Źródła finansowania

§ 23. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali i pomieszczeń tymczasowych;
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) wpływy z czynszów za eksponowanie reklam na nieruchomościach mieszkaniowych Gminy;
- 4) środki pochodzące z budżetu Gminy, w tym:
 - a) wydatki na pokrycie kosztów remontów i wyburzeń,
 - b) wydatki inwestycyjne zgodnie z planami inwestycyjnymi i finansowymi.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;

- 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 4) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczanych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
- 5) w ramach programów z udziałem środków europejskich – np. w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2021-2027 oraz 2028-2034;
- 6) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych miastu z budżetu Państwa np. na pomoc dla Repatriantów;
- 7) z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 8) z innych źródeł.

Prognoza przychodów z tytułu wpływów czynszowych

§ 24. Prognozę przychodów z tytułu wpływów czynszów za najem lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 11. Prognoza przychodów z czynszów lokali mieszkalnych w latach 2026-2030

Lata prognozy	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu Gminy w m ²	Średnia stawka czynszu w zł/m ² w kolejnych latach	Miesięczne przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych w zł	Roczne przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych w zł
2026	89 188,00	7,18	640 369,84	7 684 438,08
2027	91 025,00	7,44	677 226,00	8 126 712,00
2028	92 862,00	7,73	717 823,26	8 613 879,12
2029	94 699,00	7,96	753 804,04	9 045 648,48
2030	97 467,00	8,18	797 280,06	9 567 360,72

§ 25. Prognozę przychodów z tytułu przychodów czynszów za najem lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 12. Prognoza przychodów z tytułu czynszów lokali użytkowych w latach 2026-2030

Lata prognozy	Powierzchnia użytkowa lokali usługowych usługowego zasobu Gminy w m ²	Średnia stawka czynszu w zł/m ² w kolejnych latach	Miesięczne przychody z czynszu najmu lokali usługowych w zł	Roczne przychody z czynszu najmu lokali usługowych w zł
2026	6 095,00	18,54	113 001,30	1 356 015,60
2027	5 845,00	19,25	112 516,25	1 350 195,00
2028	6 295,00	19,83	124 829,85	1 497 958,20
2029	6 495,00	20,38	132 368,10	1 588 471,20
2030	6 695,00	20,89	139 858,55	1 678 302,60

Rozdział 7.

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, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz nakłady inwestycyjne Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, remontów i kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 26. Wysokość kosztów na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2026-2030 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

§ 27. Przewidywane w 2026 r. koszty na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków, wraz z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi, wyniosą około 6 428 000 zł, co daje średnio na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych koszt w wysokości około 5,55 zł miesięcznie.

§ 28. Koszty planowane na pokrycie kosztów remontów budynków i lokali, z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych, wyniosą w 2026 r. około 1 241 000 zł, co daje średnio na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych koszt w wysokości około 1,07 zł miesięcznie.

§ 29. Koszty planowane na pokrycie zaliczek na fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, wyniosą w 2026 r. około 652 000,00 zł, co daje średnio na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych należących we wspólnotach do Gminy koszt w wysokości około 2,45 zł miesięcznie.

§ 30. Zakłada się, że w latach 2026-2030 podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych.

§ 31. Zakłada się, że w latach 2026-2030 koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą malały w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych należących do Gminy.

§ 32. Przewidywane koszty na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów oraz wyburzeń w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 13. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów oraz wyburzeń w latach 2026-2030.

Rodzaj wydatku	Koniec-2025	2026	2027	2028	2029	2030
koszty bieżącej eksploatacji (łącznie ze wspólnotami i lokalami użytkowymi) w zł	6 205 000,00	6 428 000,00	6 673 000,00	6 873 000,00	7 065 000,00	7 242 000,00
zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach w zł	629 000,00	652 000,00	677 000,00	697 000,0	717 000,00	735 000,00
koszty remontów i modernizacji finansowanych czynszami i środkami budżetu gminy w zł	1 198 000,00	1 241 000,00	1 288 000,00	1 327 000,00	1 364 000,00	1 398 000,00
potrzeby remontowe na podstawie kosztów odtworzenia w zł	10 690 000,00	11 075 000,00	11 496 000,00	11 841 000,00	12 172 000,00	12 476 000,00
prognozowany wskaźnik inflacji		1,036	1,038	1,030	1,028	1,025

Powyższe wielkości przedstawiono przy uwzględnieniu następujących założeń:

- 1) wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² przyjęto na poziomie 6,82% na podstawie średniej zmiany z lat 2023-2025;
- 2) Stawka amortyzacji rocznej na używanych budynkach mieszkaniowych na poziomie 2% rocznie;
- 3) Powierzchnia lokali mieszkaniowych gminnych zmniejsza się średnio o 1,2 % rocznie na podstawie średniej zmiany z lat 2023-2025;
- 4) Koszty bieżącej eksploatacji oszacowano na podstawie kosztów zrealizowanych w 2025 roku;
- 5) Koszty remontów i modernizacji przyjęto na poziomie zrealizowanych kosztów w 2025 roku zarówno remontów, jak i kosztów dzierżawy ponoszonych przez Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. na rzecz Gminy-Miasto Tomaszów Mazowiecki.

Rozdział 8.

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

§ 33. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować powinna następujące działania:

- 1) pozyskiwać większą liczbę najmu socjalnego lokali poprzez typowanie w budynkach, będących 100% własnością Gminy, lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie oraz wskazywanie aktualnym najemcom zamiennych lokali pełno standardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie odzyskanych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie do zasobu najmu socjalnego lokali;
- 2) intensyfikować zamianę lokali dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 3) pozyskiwać większą liczbę lokali mieszkalnych poprzez udzielanie zezwolenia na adaptacje w budynkach Gminy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców;
- 4) skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ścisłe przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 5) likwidować niesamodzielne lokale mieszkalne poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania i odzyskiwanie w całości mieszkań;
- 6) egzekwować skutecznie należności czynszowe, proponować zawarcie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy;
- 7) intensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przy wykorzystaniu ustawowej możliwości wypowiedzania umów najmu ze wskazaniem lokalu zamiennego;
- 8) wspierać budownictwo czynszowe Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w celu zapewnienia lokali mieszkalnych dostępnych dla rodzin o umiarkowanych dochodach, poprzez przekazywanie nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe i dokapitalizowanie Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 9) prowadzić jawne i czytelne zasady przydzielania lokali mieszkalnych przez podmiot upoważniony lub wyznaczony przez Prezydenta Miasta, przy zachowaniu zasady ścisłej kontroli procedur przez powołany organ Rady Miejskiej zgodnie z obowiązującymi uchwałami;
- 10) najmować lokale mieszkalne w innych zasobach z przeznaczeniem na podnajem dla osób spełniających kryteria ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 11) najmować lokale z przeznaczeniem na tymczasowe pomieszczenia dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego bez prawa do najmu socjalnego lokalu;

- 12) wykorzystywać możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno - prywatnym z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Gminy;
- 13) wykorzystywać możliwości pozyskania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 14) wykorzystywać możliwości pozyskania środków finansowych z budżetu Państwa w ramach istniejących programów na budowę, renowację, przebudowę lub remont budynków lub poszczególnych mieszkań;
- 15) podnosić standard istniejących lokali mieszkalnych lub pozyskanych poprzez podłączanie budynku do sieci centralnego ogrzewania lub innego ekologicznego źródła ogrzewania;
- 16) powierzyć zarządzanie lub inną formę gospodarowania najmowanymi socjalnymi lokalami i tymczasowymi pomieszczeniami innym podmiotom niż dzierżawcy gminnego zasobu mieszkaniowego.

Działania w zakresie rewitalizacji, przebudowy i budowy gminnego zasobu mieszkaniowego

§ 34. 1. Prace modernizacyjne wykonywane w ramach rewitalizacji zasobu obejmują m.in. kompleksowe, generalne remonty budynków, remonty ich dachów, elewacji, klatek schodowych, zmiany systemu ogrzewania, wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnej, a niejednokrotnie również likwidacje wspólnych sanitariatów, znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie mieszkań.

2. W ramach przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego, wykonywane są modernizacje mieszkań komunalnych, polegające na zmianie ich struktury i sposobu użytkowania oraz budynków komunalnych, obejmujące: remonty więźby dachowej wraz z pokryciem dachu, elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej, wymianę stropów, remonty piwnic z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej ścian, wymianę instalacji sanitarnych i elektrycznych, remonty klatek schodowych wraz z wymianą drzwi zewnętrznych oraz w miarę możliwości technicznych likwidację wspólnych sanitariatów.

3. Budowa nowych i rewitalizacja istniejących budynków mieszkalnych będących własnością Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. w zamian za dysponowanie lokalami mieszkalnymi przez co najmniej 25 lat.

Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej

§ 35. W ramach współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej Gmina Tomaszów Mazowiecki realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu.

Współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Tomaszów Maz. Sp. z o. o.

§ 36. 1. Część zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Tomaszów Maz. będzie realizowała również współpracując z Tomaszowskim TBS Sp. z o. o.

2. Współpraca, o której mowa w ust. 1, będzie realizowana poprzez wykorzystywanie przez Gminę, w każdej dopuszczalnej formule prawnej, zasobu wytworzonego przez Tomaszowski TBS Sp. z o. o., w ramach opracowania wspólnych programów, w tym wynajmowanie przez Gminę od Tomaszowskiego TBS Sp. z o. o. lokali mieszkalnych na aktualne potrzeby Gminy.

Uwagi końcowe

§ 37. Mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach będzie ulegał zmniejszeniu, zwłaszcza ta część zasobu, która obejmuje udziały Gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Zmniejszeniu ulegnie również część zasobu, której właścicielem w 100 % jest Gmina wskutek kolejnych planowanych wyburzeń budynków lub sprzedaży terenów wraz z istniejącym budynkiem.

§ 38. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy pozwoli z jednej strony na przekwalifikowanie części lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, znajdujących się w budynkach będących 100 % własnością Gminy, na najem socjalny lokali lub lokale z pomieszczeniami tymczasowymi, z drugiej strony spowoduje zmniejszenie w tej części zasobu Gminy liczby lokali mieszkalnych, które mogą być przeznaczone dla rodzin o niskich dochodach, spełniających kryteria zasad wynajmowania lokali mieszkalnych od Gminy.

§ 40. Luka pomiędzy zidentyfikowanymi potrzebami na lokale mieszkalne i najem socjalny lokali w zasobie Gminy a możliwościami ich zaspokojenia uległa zmniejszeniu. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i najem socjalny lokali na koniec obowiązywania poprzedniego Programu, czyli na koniec 2025 roku, szacowano na około 1015 lokale.

W 2021 r. potrzeby zamknęły się liczbą 401 lokali, a na około 614 lokali zakładano wzrost zapotrzebowania w kolejnych latach 2021-2025. Zakładano, że liczba lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali w zasobie zmniejszy się z 2471 lokali w roku 2021 do 2271 lokali w 2025 r.

Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i najem socjalny lokali, uwzględniające obecne jak i przyszłe potrzeby w latach 2026-2030, szacuje się na około 824 lokali. W roku 2025 potrzeby zamknęły się liczbą 334 lokali, a na około 490 lokale wzrośnie zapotrzebowanie w kolejnych pięciu latach. W tym czasie ogólna liczba lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali w zasobie zwiększy się z obecnych 2219 lokali do 2306 lokali w 2030 r.

§ 41. Część z szacowanych na lata 2026-2030 potrzeb, obejmujących 824 lokali, zostanie zaspokojona w ramach istniejącego zasobu w ilości około 87 odzyskanych i nowo wybudowanych lokali mieszkalnych, co łącznie zabezpieczy około 11 % prognozowanych potrzeb.

§ 42. Brakujące około 737 lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali wyznacza skalę problemu, z jakim Gmina powinna się zmierzyć w horyzoncie czasowym wykraczającym poza lata objęte Programem. Problem braku lokali mieszkalnych w zasobie Gminy spowodował i powodować będzie dalej istnienie dużej liczby rodzin o niskich dochodach oczekujących na lokale mieszkalne i najmu socjalnego lokali. Rozwiązanie tego problemu i pozyskanie pożądanej liczby lokali mieszkalnych stanowić może dla Gminy obciążenie finansowe przekraczające w krótkim okresie możliwości jej kolejnych budżetów rocznych.

§ 43. Szacunkowy koszt wybudowania 737 lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali o średniej powierzchni użytkowej 45 m², w oparciu o obecne ceny i koszty odtworzenia powierzchni 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości 5 798 zł może wynieść około 192 290 000,00 zł.

§ 44. Przy założeniu, że Gmina mogłaby przeznaczyć rocznie około 5.000.000 zł na nowe inwestycje mieszkaniowe, zaspokojenie obecnie zakreślonych potrzeb wymagałoby około 38 lat.

§ 45. Działania Gminy powinny zmierzać do powiększania jej zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez bezpośrednie inwestowanie w budowę nowych mieszkań komunalnych, jak również poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych w innych zasobach.

§ 46. Działania Gminy powinny w dalszym ciągu uwzględniać wydzielanie w zasobie mieszkaniowym lokali mieszkalnych, które będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych.

§ 47. Gmina powinna być aktywnym kreatorem i uczestnikiem rynku mieszkaniowego, kształtować politykę mieszkaniową na terenie Gminy oraz tworzyć warunki do działania dla wszystkich podmiotów zainteresowanych rozwojem mieszkalnictwa w Gminie.

§ 48. Na jakość gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy pośrednio będą wpływać działania związane z szeroko rozumianą polityką mieszkaniową Gminy, której omówienie wykracza poza ramy Programu.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/227/2026
Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego
z dnia 24 lutego 2026 r.

Załącznik 1											
Tabela nr 7 Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu budynków i lokali w latach 2026-2030.											
		1,036		1,038		1,03		1,028		1,025	
L.P.	Zakres rzeczowy	2026		2027		2028		2029		2030	
		wartość / tyś.	szt.	wartość / tyś.	szt.	wartość / tyś.	szt.	wartość / tyś.	szt.	wartość / tyś.	szt.
1	Rozbiórki budynków w tym dokumentacja techniczna	0,00	0	25,00	1	25,75	1	26,47	1	27,13	1
2	Investycje - termomodernizacyjne podłączenie budynków do sieci miejskiej lub gazowej, dokumentacja dokumentacja techniczna, audyty (budynki)	5500,00	5	2500,00	3	2575,00	3	2647,10	3	2713,28	3
427-01	3 Roboty dekarско-blaehanski	200,00	4	207,60		213,83		219,82		225,31	
427-02	4 Wymiana szklarki okiennej i drzwiowej	120,00	125	124,56	125	128,30	125	131,89	125	135,19	125
427-03	5 Przemurowanie kominów	150,00	9	155,70	9	160,37	9	164,86	9	168,98	9
427-04	6 Usługi zduńskie - naprawa i wymiana pieców	75,00	15	77,85	15	80,19	15	82,43	15	84,49	15
427-05	7 Remonty i naprawy elewacji	162,00	1	168,16	1	173,20	1	178,05	1	182,50	1
427-06	8 Wymiana lub budowa instalacji WLZ, instalacje wod-kan, elektryczne	60,00	15	62,28	15	64,15	15	65,94	15	67,59	15
427-08	9 Remonty bieżące w tym przygotowanie lokali do zasiedlenia, remonty lokali zasiedlony (lokali)	385,00	150	399,63	150	411,62	150	423,14	150	433,72	150
	10 Konserwacje budowlane i sanitarne (lokale)	433,00	550	449,45	550	462,94	550	475,90	550	487,80	550
	11 Konserwacje elektryczne (lokale)	167,00	455	173,35	456	178,55	456	183,55	456	188,13	456
	12 Konserwacje drobne (anteny TV, domofony itp.)	25,00	25	25,95	25	26,73	25	27,48	25	28,16	25
	13 Konserwacje C.O i gazowe (budynki)	84,00	50	87,19	50	89,81	50	92,32	50	94,63	50
	14 Konserwacje kominarskie	300,00	351	311,40	351	320,74	351	329,72	351	337,97	351
	15 Nadzór techniczny	100,00	326	25,00	326	25,75	326	26,47	326	27,13	326