



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 8 kwietnia 2026 r.

Poz. 2721

UCHWAŁA NR XXXII/335/26 RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO

z dnia 25 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2026-2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz.1153,1436), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023 r.poz.725) uchwala się , co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Mariusz Staszek

Załącznik do uchwały nr XXXII/335/26
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia 25 marca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO NA LATA 2026 – 2030.

Postanowienia ogólne

Ileokroć w Programie jest mowa o:

1. mieście lub gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Piotrków Trybunalski;
2. Radzie Miasta – należy przez to rozumieć Radę Miasta Piotrkowa Trybunalskiego;
3. mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, o którym jest mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
4. budżecie – należy przez to rozumieć roczny plan finansowy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego określający dochody i wydatki na dany rok budżetowy;
5. Programie – należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego;
6. Spółce TBS – należy przez to rozumieć spółkę miasta Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim;
7. wynajmującym – należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na podstawie umowy zawartej z Miastem, z którą lokator związany jest umową najmu;
8. lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
9. powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
10. wartości odtworzeniowej lokali – należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
11. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
12. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
13. generalny remont – to kompleksowe prace budowlane, instalacyjne i wykończeniowe, mające na celu przywrócenie nieruchomości do stanu pełnej funkcjonalności, często obejmujące wymianę co najmniej 60% elementów, w tym m.in. gruntowną modernizację instalacji, naprawę konstrukcji, wymianę podłóg i stolarki, wykończenie wnętrz oraz pozostałych elementów;
14. wskaźniku wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych – należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Cel i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2026 - 2030 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Głównym celem Programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań, zmierzających do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, poprzez zapewnianie lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali, pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych, traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku Gminy. W miarę możliwości Gmina zaspokajając ma także potrzeb mieszkaniowe gospodarstw domowych - głównie tych o niskich dochodach - będących w trudnej sytuacji materialnej i lokalowej, ale także osób pozbawionych lokali w wyniku klęsk żywiołowych lub innych zdarzeń losowych, osób pełnoletnich opuszczających placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą.

4. Niniejszy Program określa kierunki działania oraz strategie długookresowe w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

W okresie obowiązywania Programu do jego celów zaliczyć należy:

- a. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, w tym osób umieszczonych na listach oczekujących na najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali i lokali zamiennych;
- b. zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez budowę nowych budynków;
- c. kapitalny remont lub modernizację istniejących budynków, a także rewitalizację substancji zabytkowej;
- d. podniesienie standardu technicznego zarówno całych nieruchomości, jak i poszczególnych lokali (m.in poprzez wykonanie w lokalach wc i łazienek, przyłączanie niezagospodarowanych lokali przyległych, zastępowanie tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych), tam gdzie to możliwe, instalacjami centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych, poprzez podłączenie do sieci miejskiej bądź zastosowanie efektywnych źródeł ciepła);
- e. optymalizacja struktury własnościowej lokali komunalnych w celu zmniejszenia kosztów utrzymania; w szczególności kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których sprzedaż ta została już wcześniej rozpoczęta z zastrzeżeniem budynków Wspólnot Mieszkaniowych, gdzie Gmina posiada mniej niż 35% udziałów w danej nieruchomości;
- f. realizacja wyroków eksmisyjnych w celu odzyskiwania lokali i ponownego ich zasiedlenia;
- g. przeprowadzania okresowej weryfikacji dochodów najemców według zasad wynikających z art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- h. systematyczny monitoring wtórnego rynku obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi uprzednio z bonifikatą oraz dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty we wszystkich ustawowo uzasadnionych przypadkach;
- i. współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w zakresie kierowania najemców lokali gminnych oraz osób uprawnionych do zamieszkania w Gminie do zasobu mieszkaniowego spółki TBS;
- j. sukcesywnym zmniejszaniu niezrównoważonej struktury dochodów i wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta poprzez racjonalną politykę czynszową oraz stosowanie instrumentów osłonowych o charakterze podmiotowym (tj. systemu obniżek czynszu, wypłat dodatków mieszkaniowych), a także efektywną windykację.

5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane na zasadach określonych przez Radę Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w uchwale Nr XLIII/536/21 z dnia 29 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/788/23 z dnia 26.04.2023 r.

6. Dopuszcza się możliwość zaspokajania potrzeby mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, także poprzez wynajmowanie lokali od innych podmiotów - właścicieli i podnajmowanie ich osobom uprawnionym.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w poszczególnych latach.

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego tworzą budynki będące wyłączną własnością Miasta, budynki w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli oraz budynki będące w zarządzie tymczasowym Miasta, a także lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta położone w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wg. stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. tworzy 240 budynków w tym:

- 1) będących w 100 % własnością Miasta – 202 budynki;
- 2) będących współwłasnością Miasta – 7 budynków;
- 3) będących w Zarządzie tymczasowym Miasta – 31 budynków;

oraz 110 budynków będących budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada 987 lokali mieszkalnych.

3. W ogólnej liczbie budynków wyłączonych z użytkowania z uwagi na stan techniczny są 4 budynki z 56 lokalami mieszkalnymi (ul. Jeruzolimka 12, ul. Grodzka 3).

4. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Rodzaj własności budynków	Liczba budynków mieszkalnych szt.	Liczba lokali mieszkalnych szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych m ²
1.	Miasto – własność w 100%	202	1.951	77.711,62
2.	Współwłasność	7	64	3.159,89
3.	Tymczasowy zarząd Miasta – własność osób fizycznych, nieuregulowany stan prawny	31	232	9.864,04
	Razem	240	2.247	
4.	Wspólnoty Mieszkaniowe	110	980	40.846,10
	OGÓLEM	350	3.227	

5. Gmina powinna dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą potrzeby jej mieszkańców, w tym szczególnie tych o niskich dochodach.

6. Gmina jest obowiązana do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych w sytuacjach kryzysowych tj. posiadania zasobu pomieszczeń tymczasowych, które mogą być wykorzystane w sytuacjach awaryjnych. W przypadku pożaru, zalania, zaważenia się budynku lub innej katastrofy, gmina ma obowiązek zapewnić lokum pogorzelcom lub osobom poszkodowanym, które straciły dach nad głową.

Gmina musi zapewnić także lokale zamienne lub tymczasowe w przypadku konieczności rozbioru lub remontu budynku.

§ 2. 1. Przewiduje się, że w latach 2026-2030 wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta będzie ulegać stopniowym zmianom. Zarówno ilość budynków jak i lokali mieszkalnych może zmniejszyć się przede wszystkim z powodu:

- sprzedaży lokali w budynkach, w których sprzedaż ta została już rozpoczęta,
- łączenia lokali przyległych,
- przekwalifikowania lub zmiany sposobu użytkowania lokali,
- działań reprivatyzacyjnych (ewentualny zwrot budynków dawnym właścicielom),
- wyłączenia z użytkowania wyeksploatowanej substancji mieszkaniowej,
- wyburzeń i rozbiórek tej części zasobu, której remont jest nieopłacalny z uwagi na bardzo zły stan techniczny.

2. Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu podejmowane będą również działania zmierzające do zatrzymania procesu degradacji zasobu mieszkaniowego Miasta i pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych poprzez ich remont oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

3. Efektem podejmowanych działań będzie racjonalizacja zasobu mieszkaniowego tj. zmniejszenie ogólnej liczby budynków i lokali przy jednoczesnym podniesieniu jego standardu oraz powstawaniu nowej zabudowy.

4. Wszelkie działania prowadzone na zasobie mieszkaniowym będą adekwatne do możliwości finansowych Miasta oraz dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania.

5. Działania inwestycyjne realizowane przez Miasto w okresie 2026-2030 będą wynikały z przyjętej Uchwałą Rady Miasta nr XLIX/626/22 z dnia 30 marca 2022 r. Strategii Rozwoju Miasta Piotrkowa Trybunalskiego 2030 oraz Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2024-2030 przyjętego Uchwałą Rada Miasta nr LXXII/882/24 z dnia 24 stycznia 2024 r., zmienionego uchwałą nr IV/62/24 z dnia 27 czerwca 2024 r.

6. Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego uwzględnia Gminny Program Rewitalizacji dla miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2024-2030, w tym wdrożenie zawartych w nim przedsięwzięć rewitalizacyjnych tj.:

- przebudowę wraz z termomodernizacją budynku wielorodzinnego przy ul. Jerozolimskiej 12;
- przebudowę wraz z termomodernizacją budynku wielorodzinnego przy Placu Niepodległości 5;
- Rozwój budownictwa wielorodzinnego na ul. Starowarszawskiej 9, 11, 13, 15 i Garncarskiej 14;
- odnowę komunalnej substancji mieszkaniowej Starego Miasta - Grodzka 1;
- odnowę komunalnej substancji mieszkaniowej Starego Miasta - Grodzka 3;
- przebudowa wraz z termomodernizacją budynków wielorodzinnych na ul. Wojska Polskiego 33, 50, 73;
- rozwój budownictwa wielorodzinnego na ul. Wojska Polskiego 29A.

7. Ważny element Programu stanowi kontynuacja inwestycji mieszkaniowych, które miasto realizuje od 2014 roku przy wsparciu bezzwrotnego dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego.

8. W okresie obowiązywania Programu Miasto przystąpi do realizacji koncepcji architektoniczno – urbanistycznej zabudowy kwartału ulic Starowarszawska – Garncarska. Przygotowana dokumentacja techniczna zakłada remont budynków przy ul. Starowarszawskiej 9 i 11, rozbiórkę oraz ponowną budowę dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Starowarszawskiej 13 i 15 oraz budowę nowego budynku położonego przy ul. Garncarska 14/16. Inwestycje te zwiększą zasób Miasta o 5 budynków o charakterze mieszkalno-usługowym z 62 lokalami mieszkalnymi i 6 lokalami użytkowymi. Prace przygotowawcze dotyczące przedmiotowej inwestycji prowadzone są już od 2021 r. Aktualnie w listopadzie 2025 r. została podpisana umowa z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopląt z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia. Zakończenie inwestycji planowane jest na 2029 r.

9. W planach na lata 2026-2030 uwzględnić należy również projekt „Młode Stare Miasto w Piotrkowie Trybunalskim – etap II”, który znajduje się na liście przedsięwzięć priorytetowych dla województwa łódzkiego finansowanych w ramach Programu Regionalnego Fundusze Europejskie dla Łódzkiego. Jest on zawarty w Kontrakcie programowym dla województwa łódzkiego i w związku z tym ma przyzręczone dofinansowanie. Projekt ten obejmuje realizację 3 podstawowych przedsięwzięć wpisanych do Gminnego Programu Rewitalizacji dla miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2024-2030 tj.

I. przebudowa i termomodernizacja budynku wielorodzinnego przy ul. Jerozolimskiej 12;

II. odnowa komunalnej substancji mieszkaniowej Starego Miasta – ul. Grodzka 1;

III. odnowa komunalnej substancji mieszkaniowej Starego Miasta – ul. Grodzka 3.

10. Aktualnie opracowana jest dokumentacja techniczna na przebudowę i rozbudowę ww. budynków. W wyniku realizacji tego przedsięwzięcia przywrócone do miejskiego zasobu mieszkaniowego zostaną 4 budynki oraz 56 lokali mieszkalnych (Jerozolimska 12 i Grodzka 3, które aktualnie są wyłączone z użytkowania, z uwagi na zły stan techniczny). Zakończenie inwestycji planowane jest na 2028 r.

11. Wspomniane projekty poza poprawą substancji mieszkaniowej dotyczą również bezpośredniego otoczenia nieruchomości oraz infrastruktury towarzyszącej jak oświetlenie, zieleń miejska, mała architektura (ławki, kosze) oraz rozwiązania z zakresu bezpieczeństwa, w celu kompleksowego podniesienia jakości przestrzeni publicznej i komfortu mieszkańców.

§ 3. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego na latach 2026-2030 obrazuje poniższa tabela. Przewidywane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy. Plany związane z budową lub rozbiórką budynków mogą ulec zmianie ze względu na trudne do przewidzenia zdarzenia losowe. Przesunięciu może ulec także planowany termin zakończenia inwestycji.

Tabela Nr 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach.

Lp.	Rodzaj własności budynków	2026	2027	2028	2029	2030
		Bud. / Lok.	Bud. / Lok.	Bud. / Lok.	Bud. / Lok.	Bud. / Lok.
1.	Miasto	202 / 1.951	202 / 1.951	206 / 2007	211 / 2069	211 / 2069
2.	Współwłasność	7 / 64	7 / 64	7 / 64	7 / 64	7 / 64
3.	Tymczasowy zarząd Miasta	31 / 232	31 / 232	31 / 232	31 / 232	31 / 232
4.	Wspólnoty Mieszkaniowe	110 / 930	109 / 900	109 / 870	108 / 840	108 / 810

§ 4. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta wykazuje zróżnicowane zużycie techniczne, zależne przede wszystkim od daty powstania budynku ale również od technologii budowy, okresu i sposobu użytkowania, warunków eksploatacji, wyposażenia w instalacje oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

2. W zasobach Miasta dominują budynki wybudowane przed rokiem 1945. Z ogólnej liczby budynków będących w 100% własnością Miasta przed 1945 r. powstało 153 budynków, co stanowi ponad połowę analizowanego zasobu. W latach 1946 – 1989 powstało 35 budynków. W latach 1990 – 2010 wybudowano 9 budynków, zaś po roku 2010 – 5 budynków.

3. Ze względu na znaczny wiek większości budynków zasób mieszkaniowy miasta uległ znacznemu zużyciu i wymaga kapitalnych remontów i modernizacji.

4. Warto podkreślić, że duża część budynków obejmuje teren Starego Miasta w Piotrkowie Trybunalskim i jest chroniona prawnie, albo poprzez bezpośredni wpis do Państwowego Rejestru Zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków), albo poprzez wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), co skutkuje potrzebą uzyskania zgody konserwatora na wszelkie prace budowlane i zmiany, zabezpieczając historyczny charakter obszaru. Ochrona obejmuje zarówno pojedyncze budynki, jak i całe układy urbanistyczne. Remont takich historycznych budynków wymaga nie tylko staranności, ale też gruntownego przygotowania.

W wielu przypadkach należy wziąć pod uwagę szereg rygorystycznych przepisów prawnych, które mają celu ochronę wartości architektonicznych.

5. W przypadku nieruchomości mieszkalnych będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych są to głównie budynki powstałe po 1946 r. W latach 1946 – 1989 powstało 101 budynków, zaś przed 1945 r. wybudowano tylko 9 budynków.

6. Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta w zakresie wyposażenia przedstawiają poniższe tabele.

Tabela Nr 3. Stan techniczny budynków wg kryterium wyposażenia na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Wyposażenie	MIASTO Liczba bud.	WSPÓLNOTY Liczba bud.
1.	Woda	239	110
2.	Kanalizacja	238	110
3.	Gaz	161	110
4.	c.o. z sieci	20	92
5.	c.w. z sieci	18	74
6.	Budynki bez urządzeń wymienionych w poz.1-5	2*	0
	OGÓLEM	240	110

* ul. Przemysłowa 35A – budynek bez wody i bez kanalizacji oraz ul. Witosa 49/51 budynek bez kanalizacji z wodą doprowadzoną tylko do budynku (brak w lokalach).

Tabela Nr 4. Stan techniczny lokali wg kryterium wyposażenia na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Wyposażenie	Miasto i Wspólnoty Liczba lokali
1.	Woda	3.110
2.	Kanalizacja	3.110
3.	Łazienka	2.869
4.	Gaz	2.276
5.	c.o. z sieci	1.176
6.	c.w. z sieci	1.069
7.	Lokale bez urządzeń z poz.1-6	27
	OGÓLEM	3.137

§ 5. 1. Prognozę na lata 2026 – 2030 dotyczącą stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta w zakresie wyposażenia przedstawiają poniższe tabele (bez budynków WM).

Tabela Nr 5. Prognoza stanu technicznego budynków na lata 2026 – 2030 wg kryterium wyposażenia

Lp.	Wyposażenie	Prognoza - Miasto				
		Liczba budynków				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Woda	239	239	243	248	249
2.	Kanalizacja	238	238	242	247	249
3.	Gaz	156	158	159	159	160
4.	c.o. z sieci	20	20	24	29	29
5.	c.w. z sieci	18	18	21	26	26
6.	Budynki bez urządzeń wymienionych w poz.1-2	2	2	2	1	0
	OGÓLEM	240	240	244	249	249

Tabela Nr 6. Prognoza stanu technicznego lokali na lata 2026 – 2030 wg kryterium wyposażenia

Lp.	Wyposażenie	Prognoza - Miasto				
		Liczba lokali				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Woda	2.220	2.220	2.276	2.338	2.338
2.	Kanalizacja	2.220	2.220	2.276	2.338	2.338

3.	Łazienka	1.845	1.845	1.901	1.965	1.965
4.	Gaz	1.266	1.282	1.294	1.294	1.309
5.	c.o. z sieci	350	350	406	468	468
6.	c.w. z sieci	325	325	381	443	443
7.	Lokale bez urządzeń wymienionych w poz. 1-3	27	27	27	25 *	25*
	OGÓLEM	2.247	2.247	2.303	2.365	2.365

* dot. lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Witosa 49/51 i ul. Przemysłowa 35A, które pomimo podłączenia do kanalizacji i doprowadzenia wody do budynku nie będą posiadały łazienki w lokalu.

2. Wyposażenie zasobu mieszkaniowego można oceniać pozytywnie. Jak widać na powyższych tabelach prawie wszystkie budynki są wyposażone w instalację wodociągową (za wyjątkiem budynku przy ul. Przemysłowej 35A) oraz kanalizacyjną (za wyjątkiem budynku przy ul. Przemysłowej 35A i ul. Witosa 49/51).

3. Ponad połowa budynków jest podłączona pod sieć gazową. Większość mieszkań posiada łazienkę, zaś brak urządzeń sanitarnych dotyczy niewielkiej części lokali przeznaczonych na najem socjalny. Najślabiej prezentuje się sytuacja przyłączenia do sieci centralnego ogrzewania, ale ze względu na przeznaczane środki finansowe na modernizację ogrzewania, stan ten będzie się poprawiał.

4. W celu poprawy komfortu zamieszkania należy podejmować systematyczne działania umożliwiające najemcom wykonanie w lokalach wc i łazienek czy przyłączanie niezagospodarowanych lokali przyległych.

5. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie środków finansowych na remont lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy (tzw. pustostanów). Należy dążyć, aby zwalniane lokale były przekazywane w najem w najkrótszym możliwym terminie.

6. Mając na względzie dostosowania infrastruktury mieszkalnej do współczesnych standardów dążyć należy do wyposażenia budynków i lokali w podstawowe media czyli dostęp do sieci gazowej czy ciepłej oraz zastąpienie tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych), tam gdzie to możliwe, instalacjami centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych, poprzez podłączenie do sieci miejskiej bądź zastosowanie efektywnych źródeł ciepła.

7. W 2025 r. zostało zlikwidowanych 47 nieekologicznych źródeł grzewczych i wymienionych na instalacje centralnego ogrzewania z pieca gazowego dwufunkcyjnego. Instalacje c.o. gazowego wykonywane były w pierwszej kolejności w lokalach, których najemcy zgłaszali taką potrzebę i oczekiwali na ich wykonanie. W latach 2026 – 2030 w pierwszej kolejności wymiana źródeł grzewczych na ogrzewanie gazowe z pieców dwufunkcyjnych realizowana będzie w budynkach, w których już istnieje instalacja gazu ziemnego. Wyzwaniem może się okazać doprowadzenie do budynków instalacji gazu ziemnego, instalacji ciepła sieciowego lub zastosowanie innych efektywnych źródeł ciepła.

8. W 2025 r. dokonano wymiany instalacji c.o. z węglowej na gazową w budynkach przy ul. Sulejowskiej 53 i 55 i przyłączono je do sieci gazowej PSG. W okresie obowiązywania Programu planowane jest przyłączenie do sieci miejskiej budynku wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego 20. Modernizowane budynki przy ul. Jerozolimskiej 12, Grodzka 1 i 3 również mają zostać włączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. W 2027 r. planowana jest wymiana instalacji c.o. z węglowej na gazową w budynkach przy ul. Topolowa 1G i 1H.

9. Prognoza stanu technicznego budynków i lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, jest trudna do przewidzenia. Wszelkie remonty, które mogą prowadzić do poprawy stanu technicznego uzależnione są od decyzji właścicieli lokali i wynikają z podejmowanych przez nich uchwał.

§ 6. 1. W celu ograniczenia środków na remonty część wolnych lokali mieszkalnych może być przeznaczana do remontu na koszt własny przyszedłego najemcy.

2. O zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu na własny koszt mogą ubiegać się osoby, które spełniają następujące warunki:

a) są umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w danych roku kalendarzowym,

b) średni dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamiarze wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt mieści się w przedziale:

- gospodarstwo jednoosobowe – od 28,5% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej do 46% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;
- gospodarstwo wieloosobowe - od 18,5% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej do 31% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

3. Oferta lokalu do remontu jest indywidualnie dobierana do możliwości finansowych przyszłego najemcy wykazanych we wniosku. W ofercie lokalu do remontu określony jest szczegółowo zakres prac remontowych, termin ich wykonania oraz szacunkowe koszty.

Rozdział 2.

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

§ 7. 1. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta jest zaawansowany wiek znacznej części budynków i długi okres ich eksploatacji.

2. Potrzeby remontowe budynków oraz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego są zróżnicowane i wynikają z konieczności zahamowania procesu ich dalszej degradacji oraz poprawie standardu i warunków zamieszkiwania.

3. W pierwszej kolejności celem prowadzonych robót budowlanych będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia, a także konstrukcji technicznej budynku. W dalszej kolejności podejmowane będą inne prace budowlane mające na celu poprawę stanu technicznego budynków oraz warunków i standardu zamieszkania.

4. Jako priorytetowe uznaje się naprawy, o których mowa w art. 70 ustawy Prawo budowlane tj. uszkodzenia lub braki, które mogłyby spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem albo zatrucie gazem.

5. Szczegółowy zakres oraz kolejność remontów i modernizacji określa się na podstawie wyników okresowych przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy Prawo budowlane, a także wniosków lokatorów, ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

6. Przyjmuje się następujące założenia dla właściwej klasyfikacji do planów remontów, modernizacji i inwestycji:

- a. realizację decyzji administracyjnych wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego;
- b. usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- c. realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- d. sukcesywne zabezpieczanie lokali z zasobu gminnego w czujniki czadu i dymu;
- e. zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- f. termomodernizację budynków;
- g. likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- h. remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu oraz pustostanów;
- i. dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i grzewczych;
- j. wprowadzanie toalet i łazienek do lokali;
- k. wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

7. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, miasto Piotrków Trybunalski będzie zwiększało atrakcyjność otoczenia nieruchomości poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg wewnętrznych i chodników,
- polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
- usuwanie nieestetycznych obiektów (nieużytkowanych lub użytkowanych bezprawnie np. budynki gospodarcze, komórki, fragmenty dawnej zabudowy) oraz budowę nowych elementów małej architektury,
- tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

8. Miasto przewiduje możliwość budowy nowych budynków mieszkalnych.

§ 8. 1. Plan prac służących poprawie stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta, z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela. Prace te realizowane będą z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali, stosownie do możliwości finansowych Miasta.

Tabela Nr 7. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata.

Lp.	Rodzaj robót	Wykonanie 2025 (budynki)	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remonty (w szczególności remonty dachów, klatek schodowych,)	16	15	15	15	15	15
2.	Remonty lokali mieszkalnych	79	80	80	80	80	80
3.	Wymiana źródeł grzewczych	47	60	119	160	170	170
3.	Wymiana instalacji (elektrycznych, gazowych, kanalizacyjnych, itp.)	18	20	20	20	20	20
4.	Modernizacje (w szczególności naprawa elewacji, wymiana stropów, wykonanie instalacji c.o., montaż kominów spalinowych i wentylacyjnych, itp.)	78	80	80	80	80	80
4.	Termomodernizacja budynków, docieplenie	2	2	1	3	1	1
5.	Rozbiórki budynków i zabezpieczenia	1	0	0	1	0	0

2. Nakłady na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2026-2030 każdorazowo określi uchwała budżetowa na dany rok.

3. Poza pracami remontowymi i modernizacyjnymi w celu poprawy stanu technicznego budynków przewiduje się wykonanie w latach 2026-2030 m.in. dodatkowych prac:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) naprawę podestów balkonowych;
- 3) utwardzenie podwórz;
- 4) izolacja pionowa i pozioma murów fundamentowych;
- 5) wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów.

§ 9. 1. W odniesieniu do zasobu Miasta ulokowanego w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, decyzje co do zakresu rzeczowego remontów oraz sposobu ich finansowania należą do kompetencji członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych i uzależnione będą od środków pieniężnych zgromadzonych na tzw. funduszu remontowym, który stanowi majątek własny wspólnoty mieszkaniowej. Obowiązek Miasta sprowadza się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów, na podstawie uchwał poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

2. Zakłada się, że w miarę postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego udziały Miasta, w konsekwencji zobowiązania finansowe w nieruchomościach poszczególnych wspólnot będą malały.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Z uwagi na obowiązek zachowania zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem sprzedaż lokali wchodzących w jego skład odbywa się w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z zasadami określonymi Uchwałą Nr X/136/24 Rady Miasta z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie zasad bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych, warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat oraz stawek oprocentowania przy rozłożeniu na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

§ 11. 1. W latach 2026-2030 zakłada się ograniczenie stanu posiadania zasobu mieszkaniowego Miasta. Zmniejszanie liczby lokali mieszkalnych może nastąpić na skutek:

- a. sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców w drodze bezprzetargowej;
- b. sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze przetargu;
- b. rozbiórek budynków wyłączonych z użytkowania;
- c. wyłączenia z użytkowania lokali mieszkalnych z uwagi na zły stan techniczny;
- d. dokonania połączeń lokali przyległych.

2. Przyjmuje się zasadę, że w okresie obowiązywania Programu, będą sprzedawane lokale położone w budynkach mieszkalnych, w których Miasto posiada mniej niż 35 % udziałów w danej nieruchomości, aż do całkowitego zbycia udziałów Miasta w tych nieruchomościach, w celu ich pełnej prywatyzacji oraz zmniejszenia kosztów utrzymania tych budynków.

Wg. stanu na dzień 31.12.2025 r. w 25 budynkach WM, Miasto posiada ponad 35% udziałów w danej nieruchomości.

3. Wnioski złożone przed dniem wejścia w życie niniejszego Programu dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach, w których Miasto posiada więcej niż 35% udziałów będą rozpatrywane na podstawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2020 – 2025.

4. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące 100% własności Miasta, nie będzie przedmiotem sprzedaży częściowej w okresie obowiązywania Programu.

5. Ze sprzedaży wyłączone są również lokale mieszkalne bądź całe budynki, w których Miasto wykonało remont lub modernizację w ramach finansowego wsparcia ze środków pochodzących z budżetu państwa w ramach Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego bądź innego dofinansowania, przez okres wynikający z zawartych umów.

6. Ze sprzedaży wyłączone są również lokale mieszkalne, w których po 31 grudnia 2019 r. dokonano generalnego remontu i gdzie od zakończenia prac i oddania lokalu do użytkowania nie upłynęło 10 lat, za wyjątkiem sytuacji szczególnych, na które Miasto wyrazi zgodę.

7. W sytuacji, gdy Miasto jest jednym z właścicieli nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych i posiada nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą zbywane w drodze przetargu. Lokale te mogą być także wskazywane osobom z listy lokali zamiennych, które zdecydują się na ich zasiedlenie i w dniu podpisania umowy najmu złożą wnioski o wykup.

Wg. stanu na dzień 31.12.2025 r. Miasto posiada tylko 1 lokal mieszkalny stanowiący jego własność w 6 budynkach WM.

§ 12. 1. W roku 2026 i latach kolejnych zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego obrazuje poniższa tabela. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali na następne lata ma charakter szacunkowy i jest uzależnione od złożenia wniosku o wykup przez najemcę.

Tabela Nr 8. Wielkość zasobu mieszkaniowego w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z podziałem na kolejne lata.

	Stan na 31.12.2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029	Prognoza 2030
Łączna ilość zbytych lokali	1.506	1.556	1.586	1.616	1.646	1.676
Lokale sprzedane w danym roku	39	50	30	30	30	30
Ilość lokali pozostała do zbycia	980	930	900	870	840	810

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym z jednej strony narzuca konieczność uwzględniania potrzeb i uwarunkowań niezamożnych mieszkańców, którym trzeba zapewnić pomoc mieszkaniową. Często oprócz problemu ubóstwa są oni dotknięci dodatkowymi trudnościami i różnymi dysfunkcjami. Z drugiej strony, zasób ten musi być racjonalnie zarządzany, musi przynosić wpływy, z których są potem opłacane związane z nim wydatki.

2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również koszty remontów.

3. Polityka czynszowa Miasta realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 14. Możliwy jest wzrost stawek czynszu raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 15. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających tę stawkę.

§ 16. 1. Stawka bazowa czynszu odpowiada 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym w I strefie, wyposażonego w instalację wodną, instalację kanalizacyjną, wc, łazienkę.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego ustala Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w formie zarządzenia.

§ 17. 1. Stawki czynszu różnicuje się w zależności od położenia budynku w ten sposób, że dzieli się obszar Miasta na dwie strefy czynszowe.

2. I strefa obejmuje obszar po obu stronach ulic: Działkowa, Sulejowska, Śląska, Żeromskiego, Roosevelta, Czarna, Piłsudskiego, Częstochowska, Dmowskiego, Energetyków, Jedności Narodowej, Doroszewskiego, Modrzewskiego, Kostromska, Topolowa, Mireckiego, 1-go Maja, Wojska Polskiego, Wiejska do Litewskiej, Litewska, Plac Litewski, Wyzwolenia, Broniewskiego, Ściegiennego.

3. Pozostały obszar to II strefa, dla której obniża się stawkę bazową o 5%.

§ 18. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu odnoszącą się do wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, usytuowania lokalu lub ogólny stan techniczny budynku wyznacza się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu i określa się je według poniższej tabeli.

Tabela Nr 9. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

Lp.	Czynniki PODWYŻSZAJĄCE poziom czynszu	Podwyżka stawki bazowej
1.	Wyposażenie lokalu w instalację gazową	15 %
2.	Wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody	15 %
3.	Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania	15 %
4.	Usytuowanie lokalu w budynkach, w których przeprowadzona została termomodernizacja z pełnym opomiarowaniem	10 %
Lp.	Czynniki OBNIŻAJĄCE poziom czynszu	Obniżka stawki bazowej
1.	Brak łazienki w lokalu	10 %
2.	Brak wc w lokalu	10 %
3.	Położenie lokalu w budynku nie posiadającym instalacji wodnej	10 %
4.	Położenie lokalu w budynku nie posiadającym instalacji kanalizacyjnej	10 %
5.	Usytuowanie lokalu poniżej parteru lub na poddaszu budynku	10 %
6.	Położenie lokalu w budynku w taki sposób, że jedynym oświetleniem naturalnym jest oświetlenie z kierunku północnego	10 %
7.	Usytuowanie lokalu w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, na podstawie decyzji wydania przez organ nadzoru budowlanego, do czasu wykonania decyzji	5 %

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu podlegają sumowaniu, przy czym stawka najniższego czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 45% stawki bazowej.

§ 19. Dla lokali w budynkach wybudowanych i przebudowanych po 2015 r., winna być zastosowana stawka czynszu do 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca. Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszona przez Wojewodę Łódzkiego w kwartale poprzedzającym zarządzenie Prezydenta Miasta.

§ 20. 1. W przypadku przeznaczenia budynku do wyłączenia z użytkowania na mocy ostatecznej decyzji organu nadzoru budowlanego, przyjmuje się, że stawka za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu jest równa stawce czynszu najniższego.

2. Do stawki tej nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

§ 21. 1. Stawka czynszu za najmem socjalny lokali oraz za pomieszczenia tymczasowe jest ustalana przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.

2. Do stawki czynszu określonej w ust. 1 nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 22. Wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeśli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. Najemca może dokonać tych ulepszeń, za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej rodzaj ulepszenia, sposób wykonania robót oraz sposób rozliczenia wartości ulepszeń.

§ 23. 1. W przypadku lokali które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, a których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², obowiązuje wysokość czynszu określona w drodze przetargu.

2. Stawka wywoławcza czynszu winna być określona na poziomie 2% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy.

3. Możliwe jest podwyższenie stawki czynszu raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

4. Do stawki czynszu, nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

§ 24. Mając na względzie racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta, w przypadkach gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

·50 m² – dla jednej osoby,

·25 m² – dla każdej kolejnej osoby

zakłada się, wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Warunkiem jest jednoczesne przedstawienie pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 25. 1. Przewiduje się możliwość udzielenia obniżki czynszu na wniosek najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonych przez Wojewodę Łódzkiego w drodze obwieszczenia;
- 2) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony;
- 3) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, określone w uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy tj. jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 5) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu chyba, że spłaca zaległości w ratach na podstawie zawartej umowy.

2. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli.

Tabela Nr 10. Obniżki czynszu wg kryterium dochodu.

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
100% - 70% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	20
70% - 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	50% do 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	35
poniżej 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	poniżej 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	45

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 lokalu przeznaczonego na najem socjalny.

Rozdział 5.

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

§ 26. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta zostało powierzone Towarzystwu Budownictwa Społecznego w Piotrkowie Trybunalskim spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która utworzona została na podstawie uchwały XLVIII/548/98 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 11.03.1998 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Nieruchomościami Miejskimi w Piotrkowie Trybunalskim w spółkę Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

2. Wykonywanie czynności zarządzania i administrowania na zasobie stanowiącym w 100% własność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego realizuje spółka TBS na podstawie umowy dzierżawy. Aktualnie Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwałą Nr XXV/269/25 z dnia 29.10.2025 roku wyraziła zgodę na zawarcie z dotychczasowym dzierżawcą kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

3. Dodatkowo mająca na względzie poprawę stanu technicznego i podniesienie standardu, nieruchomości objętych umową dzierżawy na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych, Miasto powierzyło odrębną umową spółce TBS pełnienie funkcji inwestora zastępczego w zakresie organizacji, prowadzenia, koordynacji, nadzorowania, zarządzania, a także sprawozdawczości i rozliczania procesów inwestycyjnych związanych z budową, przebudową, modernizacją, remontem objętych umową dzierżawy budynków, budowli i obiektów kubaturowych.

§ 27. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Jednak zakłada się iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.

§ 28. Zasób będący w posiadaniu Miasta powierzony jest umową o zarządzanie podmiotowi wyłonionemu w drodze postępowania przetargowego, na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 29. W odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują proporcjonalnie do posiadanych udziałów właściciele tworzący daną wspólnotę, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030.

§ 30. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach objętych Programem są środki własne z budżetu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego oraz przychody Towarzystwa Budownictwa Społecznego (dotyczy nieruchomości dzierżawionych).

2. Na powyższe środki składają się:

- 1) dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) dochody z czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) dochody z tytułu czynszu za najem garaży, pomieszczeń gospodarczych, dzierżawy terenów, itp.;
- 4) dochody z reklam i szyldów na nieruchomościach mieszkaniowych.

3. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie się mogło odbywać również w ramach:

- 1) środków zewnętrznych z budżet państwa;
- 2) środków przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 3) preferencyjnych kredytów;
- 4) funduszy Unii Europejskiej;
- 5) dotacji celowych i pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 6) innych środków.

4. Mając na względzie finansowanie gospodarki mieszkaniowej priorytetem w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem jest dążenie do zrównoważenia przychodów z kosztami w danym roku oraz zwiększenie ściągalności czynszu poprzez efektywną windykację.

5. Finansowanie w zakresie nieruchomości stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy, odbywa się na podstawie określonych uchwał Wspólnot Mieszkaniowych, do wysokości posiadanych przez Gminę udziałów w tych nieruchomościach.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2026-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 31. 1. Wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji, koszty inwestycyjne i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 11. Szacunkowa wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach.

Rodzaj kosztów	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	6.600.000,00	6.380.000,00	6.200.000,00	6.200.000,00	6.300.000,00	6.300.000,00
Koszty remontów	300.000,00	500.000,00	520.000,00	535.000,00	550.000,00	560.000,00
Koszty bieżącej obsługi najemców	2.819.186,00	2.650.000,00	2.650.000,00	2.743.000,00	2.743.000,00	2.825.290,00
Wynagrodzenie zarządcy za obsługę zasobu	358.900,00	380.360,00	393.673,00	407.000,00	419.600,00	432.000,00

2. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem proponowanych zmian wielkości zasobu mieszkaniowego i wielkości czynszów oraz zaplanowanych remontów i modernizacji.

3. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od możliwości finansowych Miasta oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Tabela Nr 12. Szacunkowa wysokość planowanych nakładów inwestycyjnych do ewentualnego zabezpieczenia w budżecie Miasta na kolejne lata.

Rodzaj kosztów	Wykonanie 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029	Prognoza 2030
Koszty remontów	3.456.100,00	4.250.000,00	4.377.500,00	4.508.825,00	4.644.100,00	4.783.500,00
Koszty inwestycyjne i modernizacji	6.185.100,00	7.820.000,00	8.054.600,00	8.296.238,00	8.545.125,00	8.801.500,00

4. Za koszty inwestycyjne uznaje się nakłady finansowe na budowę lub ulepszenie środków trwałych, takich jak budynki czy grunty (np. utwardzenie podwórz, budowa komórek, obudowy pojemników na odpady) oraz ulepszenia w ramach modernizacji. Służą one zwiększeniu wartości, a korzyści z nich wykraczają poza bieżący rok rachunkowy.

5. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie zasobu mieszkaniowego będzie uzasadniał stopniowy wzrost stawek czynszu.

6. Koszty związane z eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z uchwał podjętych przez właścicieli. Zakłada się, że udział Miasta będzie ulegał zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych, co przełoży się także na zmniejszenie kosztów.

§ 32. 1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii);
- 2) koszty zarządzania (wynagrodzenie zarządcy nieruchomości);
- 3) koszty utrzymania czystości (w budynku i jego otoczeniu);
- 4) ubezpieczenie budynku;
- 5) podatek od nieruchomości;
- 6) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty i modernizacje lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne;
- 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały (wynikają z uchwalonych zaliczek): bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot;
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne - koszty sądowe, regresy, kary i inne).

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 33. 1. W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Miasto powinno podejmować następujące działania:

- 1) intensyfikować zamianę lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 2) weryfikować zawarte umowy najmu i odzyskiwać lokale zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu lub nie przestrzegają postanowień umowy (w szczególności podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu);
- 3) weryfikować dochody najemców lokali mieszkalnych, którzy zawarli umowę najmu na czas nieoznaczony po 21 kwietnia 2019 r.;
- 4) skutecznie egzekwować należności czynszowe lub proponować zawarcie ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiadać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań;
- 5) zawierać umowy o najem socjalny lokalu z osobami z orzeczonymi wyrokami o eksmisję w celu ograniczenia wypłaty odszkodowań przez Miasto;
- 6) oferować najemcom lokali, którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wielorodzinnym, wynajęcie innego lokalu spełniającego warunki jakim powinien odpowiadać lokal zamienny;
- 7) monitorować wtórny obrót wykupionych mieszkań komunalnych, które bez konieczności zwracania równowartości udzielonej bonifikaty można odsprzedać dopiero po pięciu latach.

2. Sposób przeprowadzania obowiązkowej weryfikacji dochodów określa zarządzenie nr 158 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29.05.2025 r. w/s okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Aktualnie weryfikacja przeprowadzona jest raz na 6 lat.

3. W 2025 r. weryfikacji zostali poddani pierwsi najemcy, którzy zawarli umowę najmu po 21.04.2019 r. Weryfikacji dochodów podlegało 8 najemców. Ze zweryfikowanych najemców jeden najemca przekroczył próg dochodowy wg. obowiązujących przepisów. Jednak stawka czynszu nie została podwyższona ponieważ najemca złożył wypowiedzenia umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 34. 1. W celu lepszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, Miasto może:

- 1) zawierać z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. umowy o zasadach współdziałania przewidujące m.in. wskazywanie przez Miasto określonych najemców którzy zwolnią dotychczas zajmowane lokale w zasobie, do lokali stanowiących własność TBS;
- 2) współpracować z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- 3) przekwalifikowywać budynki pełniące dotychczas inne funkcje, celem adaptacji na lokale mieszkalne;
- 4) pozyskiwać środki zewnętrzne na dofinansowanie w/w celów.

2. Miasto będzie kontynuowało sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których posiada mniej niż 35% udziałów w danej nieruchomości, aż do całkowitego zbycia udziałów w tych nieruchomościach, w celu ich pełnej prywatyzacji oraz zmniejszenia kosztów utrzymania tych budynków.

3. Miasto, dla osiągnięcia celu określonego w ust. 2, może skorzystać między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu z prawem wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty wykupu, z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny

§ 35. 1. Miasto uznaje spółkę TBS za podmiot wspomagający realizację Programu.

W związku z powyższym wspierać będzie jego działalność poprzez:

- 1) wnoszenie wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;
- 2) dokapitalizowanie Spółki;
- 3) realizację wspólnych inwestycji przy udziale środków z budżetu państwa bądź innych.

2. Wysokość planowanego dokapitalizowania lub partycypacji dla Spółki określana będzie w budżecie Miasta.

Przewodniczący Rady Miasta

Mariusz Staszek