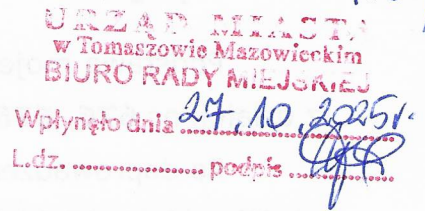


Piotr Kucharski
Radny Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego



Tomaszów Mazowiecki, dnia 27 października 2025 roku. (1538)



Szanowny Pan
Marcin Witko
Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego
za pośrednictwem:
Barbara Klatka
Przewodnicząca Rady Miejskiej

Dotyczy:

Wniosek o strategiczne wykorzystanie nowych regulacji Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa do rozwiązania problemu deficytu lokali socjalnych i komunalnych w Tomaszowie Mazowieckim, w oparciu o scalony grunt miejski przy ul. Mireckiego 13.

Uzasadnienie składanej interpelacji:

Zwiększenie dostępności nowych mieszkań dla obecnych i przyszłych mieszkańców Tomaszowa w ramach wsparcia rządowego.

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (Art 24 ustęp 3) t.j. Dz.U. 2025 r. 1153.

Interpelacja

Szanowny Panie Prezydencie,

nawiązując do mojej poprzedniej interpelacji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie dramatycznej sytuacji mieszkaniowej w naszym mieście, pragnę zaproponować konkretne, strategiczne rozwiązanie.

Wejście w życie nowelizacji *Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* oraz *Ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych* (z dn. 25.07.2025 r.) otwiera przed naszym samorządem historyczną szansę na pozyskanie znacznych środków i radykalne obniżenie kosztów budownictwa społecznego.

Koncepcja i możliwości

Podstawą mojej koncepcji jest teren miejski przy ul. Mireckiego, składający się z działek nr **676, 678** (1/2 własność gminy-miasto) oraz **682**, obręb **7**.

Po doprowadzeniu do uzyskania zgody na wyburzenie spalonego „zabytku” przy ul. Mireckiego 13 (działka 682), dysponujemy potencjałem do scalenia tych gruntów. Pozwoliłoby to na utworzenie jednej, w pełni funkcjonalnej nieruchomości inwestycyjnej o następujących parametrach:

- **Powierzchnia:** ok. **3446,85 m²** (34,47 a)
- **Front od ul. Mireckiego:** ok. **62 metry**
- **Możliwość nabycia działek 679, 680** celem utworzenia drogi dojazdowej z parkingiem na 30 – 36 aut

Teren ten, zlokalizowany w centrum miasta, jest idealny pod budowę nowoczesnego, wielorodzinnego budynku w formule budownictwa społecznego.

Nowe instrumenty finansowania (Ustawa z 25.07.2025)

Proponuję, aby realizacja tej inwestycji nastąpiła w oparciu o nowe, niezwykle korzystne regulacje:

1. **Dofinansowanie do 45% kosztów z Funduszu Dopłat BGK:** Nowe przepisy (Art. 5 ustawy o finansowym wsparciu...) umożliwiają uzyskanie bezzwrotnego wsparcia w wysokości do **45% kosztów przedsięwzięcia**. Warunkiem jest budowa obiektu o wysokiej charakterystyce energetycznej (EP poniżej 52 kWh/m²·rok), co trwale obniży koszty eksploatacji dla przyszłych najemców.
2. **Grunt jako wkład własny:** Co kluczowe, ustawa przewiduje, że udział gminy (w części przekraczającej 35% kosztów) jest pokrywany do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności gruntu. Oznacza to, że **nasza scalona działka przy ul. Mireckiego może stanowić kluczowy wkład miasta** wymagany do uzyskania maksymalnego, 45% dofinansowania.
3. **Darmowa dokumentacja projektowa:** Nowelizacja (Art. 5 ustawy o finansowym wsparciu...) wprowadza "zasób dokumentacji projektowych" zarządzany przez BGK. Jako gmina lub spółka gminna (np. TTBS) możemy wnioskować o **nieodpłatne udostępnienie gotowego projektu budowlanego**. Pozwala to zaoszczędzić setki tysięcy złotych i znacząco przyspieszyć proces inwestycyjny.

4. **Budownictwo bezemisyjne:** Ustawa wyklucza z kosztów kwalifikowanych montaż kotłów na paliwa kopalne. Jest to zgodne z polityką zielonej transformacji i wymusza stosowanie nowoczesnych źródeł ciepła (np. pomp ciepła).
5. **Oferta "dojścia do własności":** Inwestycja realizowana w formule SIM daje możliwość zaoferowania części lokali w nowej formule "najmu instytucjonalnego z dojściem do własności" przy 10-20% partycypacji najemcy. Jest to atrakcyjna oferta dla młodych, pracujących rodzin, których nie stać na kredyt hipoteczny, ale które są w stanie partycypować w kosztach budowy.

Pytania

W związku z powyższym, zwracam się z prośbą o odpowiedź na następujące pytania:

1. Jaki jest dokładny status prawny i właścicielski działek ewidencyjnych nr **676**, **678** oraz **682** (obręb 7)? Czy stanowią one w całości własność Gminy-Miasto Tomaszów Mazowiecki?
2. Czy dla ww. terenu obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego? Jeśli tak, jakie jest jego przeznaczenie? Jeśli nie, jakie przeznaczenie przewiduje *Studium Uwarunkowań*?
3. Czy Pan Prezydent zleci właściwym służbom niezwłoczne przygotowanie procedury scalenia ww. działek w celu zabezpieczenia ich pod strategiczną inwestycję mieszkaniową?
4. Czy Pan Prezydent zleci Tomaszowskiemu TBS Sp. z o.o. lub właściwemu wydziałowi Urzędu Miasta pilną analizę nowo utworzonego w BGK **zasobu darmowej dokumentacji projektowej** pod kątem wyboru projektu możliwego do adaptacji na scalonej działce przy ul. Mireckiego?
5. Czy miasto, planując tę inwestycję, zobowiąże się do spełnienia standardów energooszczędnych ($EP < 52 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{rok}$), aby zagwarantować sobie uzyskanie **maksymalnego, 45-procentowego bezzwrotnego wsparcia** z Funduszu Dopłat?
6. Jaki model realizacji tej inwestycji Pan Prezydent uważa za najbardziej optymalny: budowę przez zasób komunalny, zlecenie zadania Tomaszowskiemu TBS, czy powołanie nowej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM)?

Panie Prezydencie, nowe regulacje dają nam narzędzia, na które czekaliśmy. Mamy istotny problem społeczny, mamy doskonały, centralnie położony grunt i historyczną szansę na pozyskanie ogromnych środków zewnętrznych przy minimalizacji kosztów własnych (darmowy projekt, grunt jako wkład).

Proszę o pilne i priorytetowe potraktowanie tej sprawy.

Z wyrazami szacunku,

