

PREZYDENT MIASTA
Tomaszowa Maz.

Radny Piotr Kucharski

11.03.26

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego
[Signature]
Barbara Klatka

Tomaszów Mazowiecki, dn. 4 marca 2026 roku

BIURO
RADY MIEJSKIEJ
w Tomaszowie Maz.
8.03.2026 *[Signature]*

Pani

Barbara Klatka

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Tomaszowa Mazowieckiego

Znak: WAK.0003.12.2026

W odpowiedzi na interpelację Pana Piotra Kucharskiego, Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, złożoną w dniu 6 lutego 2026 roku, dotyczącą planów inwestycyjnych, transparentności kosztów eksploatacyjnych oraz polityki remontowej zasobów Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, w załączeniu przekazuję odpowiedź Prezesa Zarządu Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 25 lutego 2026 roku, znak. L.dz.TTBS/KW/197/02/2026 - kopia.

PREZYDENT MIASTA

[Signature]
Marcin Witko





TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

KPN, 48.45/2026
URZĄD MIASTA
Wydział Audytu Wewnętrznego i Kontroli
I Kontroli
Biuro Kontroli
Wpłynęło dnia 26-02-2026
177 zał. HWK

Tomaszów Mazowiecki, dn. 25.02.2026 r.

L.dz. TTBS/KW/197/02/2026

URZĄD MIASTA
Wydział Audytu Wewnętrznego i Kontroli
ul. P.O.W. 10/16,
97-200 Tomaszów Mazowiecki

W odpowiedzi na interpelację Radnego Pana Piotra Kucharskiego z dnia 30.01.2026 r. (data wpływu do Spółki: 10.02.2026r.) w sprawie planów inwestycyjnych, transparentności kosztów eksploatacyjnych oraz polityki remontowej w zasobach Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz w nawiązaniu do odpowiedzi z dnia 18 lutego 2026r. informujemy:

Ad.1 Plany Relokacji.

Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. jest pełnomocnikiem/ inwestorem zastępczym Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki przy realizacji inwestycji przy ul. Plac Kościuszki 14/15, ul. Farbiarskiej 9-11 i ul. Grota Roweckiego 7 i jest inwestorem robót polegających na generalnym remoncie budynku kamienicy przy ul. Barlickiego 20 oraz budowie bloku przy ul. Barlickiego 22 w Tomaszowie Mazowieckim. Wszystkie ww. roboty otrzymały różne rodzaje wsparcia w tym rządowe dla budownictwa mieszkaniowego.

Termin zakończenia robót na posesji przy ul. Farbiarskiej 9-11 i przy ul. Grota Roweckiego 7 jest wyznaczony na miesiąc maj 2026 r. W tych budynkach do przydziału jest 1 wolny lokal mieszkalny, który został ujęty w kolejnej edycji Programu „Mieszkanie za remont” /luty-marzec 2026r./.

Termin zakończenia robót na posesji przy ul. Plac Kościuszki 14/15 jest wyznaczony na czerwiec 2026r. Termin zakończenia robót na kamienicy przy ul. Barlickiego 20 to marzec 2027r. a budowy bloku na Barlickiego 22 to listopad 2027r.

W tych budynkach najemcami będą osoby wskazane przez Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki. Zgodnie z ustaleniami z Gminą planuje się przydzielenie nowopowstałych lub wyremontowanych mieszkań dotychczasowym najemców budynków komunalnych.

Mając na względzie koszty utrzymania mieszkań, w tym wysokość stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu, każdorazowo przyszli najemcy są weryfikowani pod względem dochodów. W pierwszej kolejności lokale będą proponowane dla osób



zamieszkujących kamienice o niskim standardzie i przeznaczone do wysiedlenia a w drugiej kolejności osobom, które złożyły wnioski o zamianę mieszkań. Pierwszeństwo w przydziale będą mieć gospodarstwa z osobami niepełnosprawnymi, osoby starsze a także gospodarstwa domowe z dziećmi, którzy zajmują lokale o małej powierzchni i na przestrzeni lat zmieniała się ich sytuacja życiowa.

Na bieżąco do Spółki wpływają podania od osób zainteresowanych przydziałem mieszkań w lokalizacjach Plac Kościuszki lub Barlickiego.

Proponowane przydziały w ramach zamiany wraz z ewentualną listą rezerwową osób zainteresowanych, zostaną przedłożone Gminie do zatwierdzenia po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie ww. budynków.

Ad.2 Likwidacja „czarnych punktów”.

Spółka w ramach corocznej analizy stanu zasobu mieszkaniowego Gminy typuje nieruchomości budynkowe kwalifikujące się do wyłączenia z użytkowania i sukcesywnego wyprowadzania lokatorów. Takie działania podyktowane są znacznym stopniem zużycia budynku bez uzasadnienia ekonomicznego jego remontu lub braku uzasadnienia ekonomicznego utrzymania pojedynczych lokali mieszkalnych na dużych posesjach komunalnych. Do końca 2025 roku Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. przekazała do dyspozycji Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki nieruchomości przy ulicach: Konstytucji 3-go Maja 14, Konstytucji 3-go Maja 41a, Mireckiego 13, Warszawska 29, Spalska 42, Śródkowa 3, Hallera 30, Hallera 23, Piłsudskiego 7, Piłsudskiego 18, Długa 90 i Berka Joselewicza 14.

W kolejnych latach wytypowano kolejnych 10 budynków do wysiedlenia. Propozycje zamian będą przedstawiane mieszkańcom sukcesywnie w miarę posiadania przez Spółkę wolnych lokali mieszkalnych. Spółka nie wskazuje adresów budynków, ponieważ informacje o ewentualnych wyprowadzkach mają decydujący wpływ na przebieg rozmów prowadzonych z mieszkańcami.

Ad. 3 Adaptacje na lokale socjalne.

Na koniec stycznia 2026r. na najem socjalny lokalu oczekiwało 251 gospodarstw domowych, w tym tylko 5 gospodarstw umieszczonych na liście ze względu na niski dochód, natomiast pozostałe 246 gospodarstw posiada wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu z najmem socjalnym. Wśród wyroków eksmisyjnych 115 jest z wniosku Tomaszowskiego TBS Spółka



z o.o. Są to wyroki uprawniające dłużników Spółki do innego lokalu o najmie socjalnym, który musi zapewnić Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. w zasobie dzierżawionym(komunalnym) przez Spółkę.

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, obecnie dokonywana jest 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.

Ad.4 Koordynacja SIM i TTBS.

Wśród planów inwestycyjnych Spółki jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Szerokiej / w trakcie procedowania warunków zabudowy/ i ul. Majowej / Spółka otrzymała warunki zabudowy/.

Mając na względzie prowadzoną inwestycję przy ul. Barlickiego realizowaną wspólnie z Miastem przy współfinansowaniu z Funduszu Dopłat planowane jest dalsze podjęcie współpracy z Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki i ewentualna realizacja w analogicznej formule. Wybudowane mieszkania będą na czas określony w Ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, wynajęte przez Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki i podnajmowane osobom spełniającym warunki przydziału lokali w mieszkaniowym zasobie gminy. W przypadku braku możliwości pozyskania środków z ww. dofinansowania na bieżąco będą rozważane inne obowiązujące programy dla budownictwa mieszkaniowego, w tym również kredyty komercyjne.

Ad.5 Nowe inwestycje.

Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. planuje budowę nowych wielorodzinnych budynków mieszkaniowych przy ul. Szerokiej i ul. Majowej. Docelowo ma powstać ok. 250 mieszkań. Spółka otrzymała warunki zabudowy dla nieruchomości przy ul. Majowej i oczekuje na warunki przy ul. Szerokiej. W pierwszej kolejności wykonane zostaną projekty techniczne dla planowanych zamierzeń a później same inwestycje. W najbliższych latach planowane są również wydatki inwestycyjne w istniejący już zasób mające na celu podniesienie komfortu użytkowania dla mieszkańców i zmniejszenia kosztów bieżących. Planowana jest termomodernizacja budynków przy ul. Stolarskiej 33a, Jerozolimskiej 21 i Jerozolimskiej 23. Na budynkach będzie również zamontowana instalacja fotowoltaiczna wraz z magazynem energii.



Ad.6 Polityka partycypacyjna.

Kwestia wykupu mieszkań przez najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. była poruszana na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółki w styczniu 2025r. i w lutym 2025r. na posiedzeniu Zgromadzenia Wspólników. Ostatecznie podjęto negatywne stanowisko co do wykupów lokali.

Ad.7 Czyste źródła ciepła.

Pod koniec 2024 roku Gmina - Miasto Tomaszów Mazowiecki, przy współpracy z Tomaszowskim TBS Spółka z o.o. złożyła wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznanie premii MZG wraz grantem MZG na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Grota Roweckiego 7 oraz przy ul. Farbiarskiej 9/11.

W lutym 2025 roku Gmina otrzymała informację o przyznaniu jej wnioskowanych dofinansowań, zaś w kwietniu 2025 roku Gmina zawarła ze Spółką umowy na zastępstwo inwestycyjne dla tych dwóch przedsięwzięć.

Postępowania przetargowe na ww. termomodernizację zostały ogłoszone w dniu 23 maja 2025 r. W czerwcu nastąpiło otwarcie ofert. W przypadku budynku przy ul. Grota Roweckiego 7 wartość robót na prace budowlane i prace sanitarne wyniosła łącznie 1 051 187,89 zł. Umowy zostały podpisane na przełomie miesięcy lipca i sierpnia 2025 r. W 2025 roku w budynku wykonano już docieplenie posadzek w lokalach na parterze, odtworzono warstwy wierzchnie posadzek, wymieniono całą stolarkę okienną, wykonano docieplenie wszystkich czterech ścian zewnętrznych (jedna ściana posiada już tynk wierzchni, pozostałe docieplone bez tynku). Z prac sanitarnych wykonano w budynku kompletną instalację gazową wraz z montażem kotłów gazowych dwufunkcyjnych, instalację centralnego ogrzewania oraz wymianę pionów wod-kan. Kotły gazowe i instalacje c.o. zostały uruchomione we wszystkich lokalach.

W przypadku budynku przy ul. Farbiarskiej 9/11 wartość robót wyniosła łącznie 1 942 000,00 zł. W budynku w 2025 roku wykonano już docieplenie posadzek w lokalach na parterze, odtworzono warstwy wierzchnie posadzek, wymieniono całą stolarkę okienną, wykonano docieplenie stropu poddasza, wykonano docieplenie trzech ścian zewnętrznych, docieplenie czwartej ściany jest w trakcie. Z prac sanitarnych wykonano w budynku kompletną instalację gazową wraz z montażem kotłów gazowych dwufunkcyjnych, instalację centralnego ogrzewania oraz wymianę pionów wod-kan. Kotły gazowe i instalacje c.o. zostały uruchomione we wszystkich lokalach.



W roku 2026 Spółka planuje włączenie do ciepła miejskiego kamienice położoną w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Mościckiego 8. W pierwszej kolejności Spółka ogłosi przetarg na projekt ww. robót a później przetarg na wykonanie robót. Docelowo zlikwidowanych zostanie 8 szt. starych źródeł ciepła. Za środki otrzymane w ramach planowanego aportu ok. 1 mln zł Spółka zamierza włączenie do ciepła miejskiego nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 22 oraz włączenie do sieci gazowej kamienicy przy ul. Polnej 1. W pierwszej kolejności Spółka ogłosi przetarg na projekt ww. robót a później przetarg na wykonanie robót. Docelowo zostanie zlikwidowanych 22 szt. starych źródeł ciepła. W kolejnych latach planuje się likwidację piecy węglowych na posesjach przy ul. Słowackiego 1 i ul. Niskiej 12.

W przypadku budynków przy ul. Słowackiego 1 wykonano audyt energetyczny i dokumentację projektową kompleksowej termomodernizacji budynku z dociepleniem wszystkich przegród zewnętrznych, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, montażem instalacji fotowoltaicznej oraz wymianą źródeł ciepła na ekologiczne. W wyniku wykonanych prac usuniętych zostanie 20 nieekologicznych źródeł ciepła. Prace będą wykonane pod warunkiem uzyskania dofinansowania z zewnątrz.

Jeśli chodzi o budynek przy ul. Niskiej 12 wykonano audyt energetyczny i dokumentację projektową kompleksowej termomodernizacji budynku z dociepleniem wszystkich przegród zewnętrznych, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, montażem instalacji fotowoltaicznej oraz wymianą źródeł ciepła na ekologiczne. W wyniku wykonanych prac usuniętych zostanie 10 nieekologicznych źródeł ciepła. Prace będą wykonane pod warunkiem uzyskania dofinansowania z zewnątrz.

Obecnie Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki oczekuje na rozpatrzenie złożonych wniosków o uzyskanie dofinansowania w ramach premii termomodernizacyjnej.

W następnych latach będą typowane kolejne kamienice do wymiany źródeł ciepła wraz z dokumentacją umożliwiającą pozyskanie środków wewnętrznych.

Wszystkie powyżej opisane działania zostały ujęte w Uchwale Nr XXXI/227/2026 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 24 lutego 2026 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasto



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Tomaszów Mazowiecki na lata 2026 – 2030”. Dodatkowo część z zagadnień było omawianych na bieżąco podczas posiedzeń Doraźnej Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej.

Signature Not Verified

Dokument podpisany
przez Lucynę Pietrzyk
Data: 2026.02.25
14:34:41 CEST

**Marek
Olkiewicz**
Z

Elektronicznie
podpisany przez
Marek Olkiewicz
Data: 2026.02.25
14:40:33 +01'00'

tomaszów
mazowiecki
... i jesteś w dobrym miejscu!

NIP: 773-21-20-641 REGON: 590708822
KRS: 0000095675 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia XX Wydział KRS
Kapitał zakładowy 42.347.760,00 PLN

 www.ttbs.com.pl
 97-200 Tomaszów Maz., ul. Majowa 15
 (44) 724 64 20