

PREZYDENT MIASTA
Tomaszowa Maz.

Radny Piotr Kucharski

26.08.25

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego

Barbara Klatka

Tomaszów Mazowiecki, dn. 19 sierpnia 2025 roku

Pani

Barbara Klatka

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Tomaszowa Mazowieckiego

URZĄD MIASTA
w Tomaszowie Mazowieckim
BIURO RADY MIEJSKIEJ
Wpłynęło dnia 25.08.2025r.
L.dz. podpis

Znak: WAK.0003.95.2025

W odpowiedzi na interpelację Pana Piotra Kucharskiego, Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, złożoną w dniu 9 lipca 2025 roku, dotyczącą realizacji wyroków egzekucyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz skrócenia listy oczekujących na mieszkania komunalne, w załączeniu przekazuję odpowiedź Prezesa Zarządu Spółki Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tomaszowie Mazowieckim - kopia.

PREZYDENT MIASTA
Marcin Witko

Załącznik:

1. Pismo z Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 31 lipca 2025 roku - kopia





TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

URZĄD MIASTA
Wydział Audytu Wewnętrznego
i Kontroli
Biuro Kontroli

2025-08-04

Wzrostło data: 2025-08-04
632 HNK

Tomaszów Maz. dn. 31.07.2025 r.

KW/181/07/2025



GMINA MIASTO
TOMASZÓW MAZOWIECKI
Wydział Audytu Wewnętrznego
i Kontroli
ul. P.O.W. 10/16,
97-200 Tomaszów Mazowiecki

W nawiązaniu do Interpelacji Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Maz. z dnia 09.07.2025 r. – Pana Piotra Kucharskiego dot. przyspieszenia realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu oraz skrócenia listy oczekujących na mieszkanie komunalne – Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Tomaszowie Maz. informuje:

Ad. 1.

Na koniec 2024 r. na najem socjalny lokalu z zasobu miasta Tomaszowa Maz. oczekiwało 296 gospodarstw domowych (w tym 284 w ramach realizacja wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do najmu takiego lokalu), natomiast na najem lokalu mieszkalnego oczekiwało 46 gospodarstw. Po przeprowadzeniu aktualizacji listy osób oczekujących na lokal mieszkalny na liście pozostanie 31 gospodarstw. Wśród zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych 135 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.

Niejednokrotnie Spółka, pomimo posiadania wyroku eksmisyjnego nie decyduje się na jego wykonanie, ponieważ część dłużników spłaca swoje zadłużenie w ratach lub odpracowuje dług. Dodatkowo w 2025 r. najem dla 3 lokali został przekwalifikowany, za zgodą właściciela, na najem socjalny, a czwarty jest w trakcie procedowania. Pięć gospodarstw domowych oczekuje na wykonanie eksmisji (wskazano lokale, do których ma nastąpić eksmisja), a 17 rodzin podejmuje próby spłaty zaległości bez ugód. Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. realizując zadanie własne Gminy - Miasto Tomaszów Mazowiecki w zakresie zapewniania lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, decyduje się na wykonanie eksmisji z lokalu mieszkalnego tylko wtedy kiedy inne formy porozumienia z dłużnikiem nie przynoszą żadnych rezultatów.

Co do wyroków eksmisyjnych z zasobów spółdzielni mieszkaniowych działających na terenie miasta oraz pozostałych właścicieli nieruchomości reagujemy na bieżąco w chwili otrzymania zapotrzebowania na lokal o najmie socjalnym lub pomieszczenie tymczasowe. Należy jednak zaznaczyć, że decyzje co do wykonania eksmisji osób z wyrokami sądowymi należą do właścicieli nieruchomości.

Czas oczekiwania na ofertę najmu lokalu komunalnego to najczęściej trzy- cztery miesiące od zakwalifikowania na listę. Należy jednak wskazać, że coraz częściej problemem dla potencjalnych najemców jest standard lokali. Zdecydowana większość oferowanych

NIP: 773-21-20-641 REGON: 590708822

KRS: 0000095675 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia XX Wydział KRS
Kapitał zakładowy 26.160.160 PLN

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



mieszkań to lokale w kamienicach bez instalacji centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, co znacząco obniża komfort ich użytkowania, zwłaszcza w sezonie zimowym. Oczekujący na mieszkanie często odmawiają przyjęcia przedstawianych propozycji ze względu na brak systemowego ogrzewania (c.o. z sieci miejskiej lub gaz) informując, że tylko takimi lokalami są zainteresowani.

Czas oczekiwania na najem socjalny jest dłuższy, gdyż lokali o tym charakterze jest mniej w zasobie miasta. Są to mieszkania często położone na obrzeżach miasta. Część z nich zajmowana jest przez osoby pozostające w stanie trwałego zaniedbania higieniczno-estetycznego, wykazujące skłonność do konsumpcji napojów alkoholowych często naruszające ogólnie przyjęte normy współżycia społecznego oraz zakłócające porządek publiczny. Z tego względu oferowanie takich lokalizacji samotnym matkom, rodzinom z dziećmi, czy osobom wychodzącym z uzależnień wydaje się niezasadny z perspektywy zapewnienia im poczucia bezpieczeństwa oraz odpowiednich warunków bytowych. Należy zaznaczyć, że każdorazowo po odzyskaniu lokalu mieszkalnego jest przeprowadzana weryfikacja jego stanu technicznego wraz z kreśleniem robót koniecznych do wykonania. Remonty lokali są sukcesywnie wykonywane przez brygadę remontową działającą w Spółce. Przygotowywane są też lokale do kolejnych edycji Programu „Mieszkanie za remont”.

Ad. 2

Poza już pozyskanymi środkami na budowę i przebudowę budynków przy ul. Barlickiego i Placu Kościuszki Spółka planuje w kolejnych latach również inne inwestycje mieszkaniowe na terenie Tomaszowa Mazowieckiego. Obecnie przygotowujemy dokumenty niezbędne do uzyskania warunków zabudowy dla tych zamierzeń. Planowany jest również kolejny etap rozbudowy osiedla przy ul. Borek/Barlickiego.

Ad. 3

Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. nieustannie dąży do jak najaktywniejszego wykorzystywania dostępnych lokali. Na bieżąco lokale są przygotowywane (m.in. przez ekipę remontową Spółki) poprzez wykonywanie niezbędnych prac adaptacyjnych w lokalu – wyrównanie podłóg, szpachlowanie ścian i sufitów wraz z obiałkowaniem, wymiana instalacji elektrycznej, dobudowa brakujących kominów, montaż źródeł ciepła, wymiana uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej.

Ponadto, cyklicznie ogłaszane są edycje programu „Mieszkanie za remont”. Ogłoszono już 8 takich edycji, podczas których przekazano do remontu najemcom ponad 50 lokali mieszkalnych. W tym roku planowane jest ogłoszenie kolejnego pakietu mieszkań do remontu.

Aby zwiększyć ilość gminnych lokali mieszkalnych z ciepłem systemowym Spółka w porozumieniu z Gminą sukcesywnie wykonuje termomodernizację zasobu mieszkaniowego wraz z przyłączeniem budynków do ciepła lub gazu. W roku 2025 wykonane zostaną dwie takie inwestycje przy ul. Farbiarskiej 9/11 i ul. Grota Roweckiego 7. Kolejne będą wykonane po pozytywnej weryfikacji złożonych w BGK wniosków i przyznaniu Gminie premii i grantu MZG. Dodatkowo wykonywane już inwestycje mieszkaniowe na Placu Kościuszki i Barlickiego pozwolą na zwiększenie puli lokali dla mieszkańców.

W tym roku Spółka wykonuje przeglądy 5-letnie zasobu komunalnego. Po ich analizie zostaną podjęte decyzje co do kolejnych kamienic przeznaczonych do termomodernizacji wraz ze zmianą systemu ogrzewania. Coroczne remonty kamienic a w szczególności podłączanie tych budynków do ciepła miejskiego lub gazu uatrakcyjni mieszkaniowy zasób gminy.



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Prowadzona polityka budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, rewitalizacji i termomodernizacji kamienic wraz ze zmianą systemu ogrzewania a także wyprowadzania lokatorów z budynków zdegradowanych i wymagających bardzo dużych nakładów pozwoli na uatrakcyjnienie oferowanego zasobu.

Ad. 4

Spółka od 2022 roku na bieżąco przekształca lokale komercyjne, które nie znalazły od dłuższego czasu najemców komercyjnych, na lokale mieszkalne. Wykonano już 15 takich przekształceń.

Wskazać należy, że zmiany sposobów użytkowania wiążą się z wieloma procedurami formalnymi, w tym uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (jeśli na obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), następnie wystąpienie do starostwa o wydanie zgody na zmianę sposobu użytkowania wraz z ekspertyzą techniczną.

Zastępca
Prezesa Zarządu
Katarzyna Marchewka

Prezes Zarządu
Marek Olkiewicz

