

Projekt

z dnia 10.11.2015r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO**

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020.

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 2015 r., poz. 1515), 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

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

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia.....2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO
NA LATA 2015 - 2020**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

Ileć w Programie jest mowa o:

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Piotrków Trybunalski;
- 2) 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;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Tryb. na podstawie umowy zawartej z Miastem, z którą lokator związany jest umową najmu;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U. z 2014 r.poz.150 ze zm.);
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) Programie – należy przez to rozumieć niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
- 10) 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”.

**Rozdział 2.
Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta**

§ 1. 1. Celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w okresie obowiązywania Programu jest:

- 1) tworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w tym oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych;
- 2) zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta o nowo wybudowane mieszkania;

- 3) poszerzenie oferty wynajęcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w wyniku współdziałania Miasta z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w zakresie wskazania przez Miasto osób do wynajęcia lokali w zasobie TBS, które opróżniają lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Miasta;
- 4) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów na kolejne lata;
- 5) restrukturyzacja obecnego zasobu mieszkaniowego w kierunku zwiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez przekwalifikowania lokali uwolnionych o obniżonym standardzie na lokale socjalne;
- 6) dalsza prywatyzacja nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miasta w uchwale podjętej na podstawie art.21 ust.1 pkt.2 ustawy.

3. Miasto może realizować cele i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe uprawnionych osób, także poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich tym osobom. Miasto może wówczas pobierać od tych osób czynsz niższy niż ten, który samo opłaca właścicielowi lokalu.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta na 31.12.2014 r.

Tabela Nr 1.

L.p.	Rodzaj własności budynków	Liczba budynków mieszkalnych szt.	Liczba lokali mieszkalnych szt.	w tym		Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)
				lokali socjalnych szt.	pomieszczeń tymczasowych szt.	
1	Miasto	228	2077	384	7	83.702,90
2	Współwłasność	12	96	10	1	4.109,30
3	Tymczasowy zarząd Miasta-własność osób fizycznych	55	385	50	3	15.503,35
4	razem	295	2.558	444	11	103.315,55
5	Wspólnoty Mieszkaniowe -lokale Miasta	113	1.627	24	0	69.680,94
6	ogółem	408	4.185	468	11	172.996,49

- 1) Według stanu na dzień 31.12.2014 r. zasób mieszkaniowy Miasta wynosił 4.185 lokali mieszkalnych. W latach 2009-2014 zasób, przy jednoczesnym wzroście 54 lokali mieszkalnych (Przemysłowa 35 – 24 lokale, Pereca 18 – 12 lokali, Zamurowa 3 – 18 lokali), zmniejszył się o 498 lokali w wyniku sprzedaży lokali najemcom w trybie bezprzetargowym oraz wykwaterowania z lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbioru;
- 2) W zasobie Miasta, na dzień 31.12.2014 r. znajdowało się 468 lokali socjalnych. W latach 2009-2014 zwiększyła się liczba lokali socjalnych z 400 do 468 w wyniku budowy budynków socjalnych oraz przekwalifikowania lokali uwolnionych o obniżonym standardzie. Wzrosły jednak potrzeby w tym zakresie z 302 oczekujących na lokal socjalny do 456. Wzrosła liczba wyroków sądowych orzekających o uprawnieniu osób eksmitowanych do otrzymania lokalu socjalnego. Na dzień 01.01.2015 r., 182 rodziny posiadają wyroki o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego, w tym: 95 rodzin z zasobu gminy. Pozostałe 88 rodzin oczekuje z zasobu prywatnego. Ograniczone zasoby mieszkaniowe powodują konieczność wypłaty odszkodowań na rzecz wierzycieli wyroków za niedostarczenie lokali socjalnych;
- 3) Proces wydzielania lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego będzie nadal kontynuowany;

4) Prowadzona jest również odrębna ewidencja zasobu tymczasowych pomieszczeń. Na dzień 31.12.2014 r. wydzielonych zostało 11 tymczasowych pomieszczeń.

2. Stan techniczny zasobu Miasta.

Na 31.12.2014 r. Miasto dysponowało 295 budynkami mieszkalnymi oraz było współwłaścicielem w 113 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych.

Dane dotyczące budynków i lokali z podziałem na okres użytkowania (bez budynków wspólnot) przedstawia Tabela Nr 2.

Tabela Nr 2. Podział budynków Miasta ze względu na czasookres użytkowania.

Lp.	Rok budowy	Liczba budynków szt.	Liczba lokali mieszkalnych szt.	Powierzchnia użytkowa m ²
1	do 1945	251	1922	80.091,88
	1946 – 1961	22	135	5.242,79
3	1962 - 1970	8	91	2.911,97
4	1971-1990 płyta	6	238	8.578,01
5	Po 1990 murowane	8	172	6.490,30
6	Ogółem	295	2.558	103.315,55

Stan techniczny zasobu określają: wiek budynków, wyposażenie techniczne budynków i lokali oraz stopień ich zużycia. Z ogólnej liczby 228 budynków będących w 100% własnością Miasta 187 powstało przed II wojną światową. Po 1990 r. wybudowano 8.

Stan techniczny budynków w zakresie wyposażenia przedstawia Tabela Nr 3.

Tabela Nr 3. Stan techniczny budynków.

Lp.	Wyposażenie	Liczba budynków szt.
1	Woda	289
2	Kanalizacja	289
3	Gaz	178
4	c.o.	14
5	c.w.	15
6	budynki bez instalacji wymienionych w poz.1-5	5
	Ogółem liczba budynków	295

W latach 2009-2014 rozebrano 30 budynków z uwagi na stan techniczny.

W ogólnej liczbie 295 budynków, 15 wyłączonych jest z użytkowania z uwagi na stan techniczny. Większość budynków znajduje się w strefie ochrony konserwatora zabytków. Część budynków jest w posiadaniu miasta, gdzie status prawny właścicieli nie jest znany.

Dane dotyczące stanu wyposażenia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta przedstawia Tabela Nr 4.

Tabela Nr 4. Stan techniczny lokali

Lp.	Wyposażenie	Liczba lokali mieszkalnych szt.	w tym liczba lokali socjalnych szt.
1	woda	4129	412
2	kanalizacja	4129	412
3	ustęp splukiwany	3738	275
4	łazienka	3174	141
5	gaz	3522	174
6	c.o.	1789	43
7	c.w.	970	42
8	lokale bez urządzeń wymienionych w poz.1-7	56	56
		4.185	468

Z ogólnej liczby 4.185 lokali mieszkalnych zasobu Miasta 98,66% podłączonych jest do wody i kanalizacji, 84,16% posiada gaz, 42,75% lokali podłączonych jest do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, z ciepłej wody z sieci miejskiej korzysta 20,84%. W budynkach przeznaczonych do rozbiórki, 98 lokali wyłączonych jest z użytkowania.

Należy podejmować systematyczne działania umożliwiające najemcom wykonanie w lokalach wc i łazienek. Ponadto należy dążyć do zastępowania tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych), tam gdzie to możliwe, instalacjami centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych. Stan techniczny zasobu wyznacza potrzeby remontów i modernizacji, które zostały określone w Tabeli Nr 7.

3. Analiza zapotrzebowania na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

- 1) Na listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta na przydział mieszkania na dzień 01.01.2015 r. oczekiwało łącznie 595 osób, w tym: na lokale zamienne – 44 osoby, na lokale na wynajem – 95 osób, na lokale socjalne – 456 osób.
- 2) Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta każdego roku wzrasta średnio o 172 mieszkania.
- 3) Z „ruchu ludności”, z tytułu różnego rodzaju uwolnień lokali komunalnych, Miasto pozyskuje do zasiedlenia z własnego zasobu mieszkaniowego średnio rocznie 123 lokale.
- 4) Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w latach 2015-2020 obrazuje Tabela Nr 5.

Tabela Nr 5.

Lp.	Rodzaje mieszkań	01.01. 2015	01.01. 2016	01.01. 2017	01.01. 2018	01.01. 2019	01.01. 2020
1	Lokale zamienne	44	54	64	74	84	94
2	Lokale na wynajem	95	117	139	161	183	205
3	Lokale socjalne	456	473	490	507	524	541
	razem	595	644	693	742	791	840

Z tabeli wynika, że Miasto uwzględniając wyłącznie uzysk mieszkań do zasiedlenia na bazie istniejącego zasobu mieszkaniowego, powinno docelowo dysponować 840 lokalami. Uzysk mieszkań w ilości średnio 123 lokali rocznie jest niewystarczający w stosunku do potrzeb, bo zaspokaja je zaledwie w 20,67%. Prognoza ta przesądza o potrzebie pozyskiwania lokali do zasiedlenia poprzez określone w programie cele.

4. Planowane inwestycje mieszkaniowe.

W ramach rewitalizacji oznaczającej ponowne ożywienie procesów społeczno-gospodarczych na obszarze, w którym procesy te zamarły przyjęto założenia do koncepcji zagospodarowania kwartału podzamcza „Garncarska”. Obszary wymagające rewitalizacji to nie obszary wybrane pod kątem wartości zabytkowej, ale obszary o szczególnej kumulacji problemów społeczno-gospodarczych, w tym także najczęściej remontowo-architektonicznych.

Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu zasób Miasta zwiększy się o nowe inwestycje tj. cztery budynki mieszkalne przy ul. Garncarskiej 6-8,14-16 z 33 lokalami mieszkalnymi. Przyjmowane założenia będą w korelacji z zadaniami rewitalizacji obszaru obejmującego przebudowę budynków Garncarska 4-Zamurowa 16-Starowarszawska 5, Starowarszawska 9-11. Środki finansowe zostaną określone w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2015-2020

Tabela Nr 6.

L.p.		szt.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Wielkość zasobu w stosunku do 2014 r. %
1	Ilość lokali (prognoza) wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na koniec roku	„	4.185	4.124	4.022	3.948	3.841	3.793	3.720	88,89%
	w tym lokale socjalne		468	475	485	495	505	515	525	
1.1.	Zakładane ubytki	„	88	56	107	89	107	66	73	
	a) rozbiórki	„	45	6	47	34	42	6	8	

	b) sprzedaż	„	43	50	60	55	65	60	65	
1.2.	Zakładany przyrost	„	27		-	15	-	18	-	
	a) nowo budowane, rozbudowa, przebudowa	„	18	0	-	15	-	18	-	
	b) nabycie w wyniku komunalizacji, przekazania	„	9		-	-	-	-	-	
2	Liczba lokali, które Miasto zamierza w danym roku wynająć u innych właścicieli x/	„	0	-	-	-	-	-	-	
3	Ilość lokali (prognoza) wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, które zostaną opróżnione (naturalny ruch ludności)	„	115	123	123	123	123	123	123	

x/ wynajęcie będzie zależało od decyzji właścicieli

- 1) Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta zakłada spadek liczby mieszkań wynikający zarówno ze sprzedaży lokali mieszkalnych jak również wykwaterowań z budynków przeznaczonych do rozbiórki. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Plany związane z rozbiórkami mogą ulec zmianie ze względu na trudne do przewidzenia nagle zdarzenia losowe.
- 2) W zależności od możliwości finansowych Miasta podejmowane będą w okresie obowiązywania Programu działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach stanowiących własność gminy oraz budynkach objętych przebudową zostały określone przez Radę Miasta w uchwale podjętej na podstawie art.21 ust.1 pkt.2 ustawy.
- 3) Opierając się na danych z lat ubiegłych prognozuje się niewielki wzrost wielkości zasobu lokali socjalnych w drodze przekwalifikowania uwolnionych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie technicznym.

Rozdział 4.

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

§ 3. 1. Na podstawie przeglądu zasobu mieszkaniowego Miasta określony został stan potrzeb remontowych i modernizacyjnych, który obrazuje Tabela Nr 7.

Tabela Nr 7.

L. p.	Rodzaj robót	Ilość budynków lub lokali szt.	Szacowana wartość (tys. zł.)
1	Usuwanie stanów zagrożeń i realizacja zaleceń wykonanych opinii technicznych / wymiana stropów, przemurzenia nadproży, naprawa podestów balkonowych itp. / , wykonanie opinii dla kolejnych budynków	53	1.305
2	Wymiana instalacji gazowych, wodnych, kanalizacyjnych	122	3.185
3	Wymiana instalacji elektrycznych / zły stan techniczny, kolizje z instalacją gazową /	19 oraz 1000 lokali	280 3.000
4	Remonty przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych, wykonanie brakujących inwentaryzacji przewodów i podłączeń kominowych	39	220
5	Remonty dachów wraz z przemurzeniem kominów, konserwacja pokryć, itp.	80	2.750
6	Zapewnienie źródeł grzewczych / piece kaflowe, kuchnie węglowe /	320	1.740
7	Remonty zwalnianych lokali	660	10.560
8	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (m ²)	9783	4.215
9	Remont pomieszczeń gospodarczych, odwilgocenia budynków, utwardzenia terenu i wykonanie odprowadzenia wód opadowych	64	1.906
10	Remonty klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów	109	2.086

11	Remonty elewacji	127	14.331
12	Pozostałe remonty nie wymienione w w/w pozycjach(remonty lokali zamieszkałych, likwidacja strat wody, wymiana wodomierzy, itp.)	-	4.857
13	Modernizacje, adaptacja lokali na mieszkalne, wyposażenie lokali w wc, łazienki i inne nowe instalacje, dobudowy przewodów kominowych	420	8.320
14	Termomodernizacja budynków, docieplenie	12	1.590
	Razem remonty i modernizacje	-	60.345
15	Rozbiórki budynków i zabezpieczenia	23	1.255
	ogółem		61.600

2. Mając na uwadze, iż budynki Miasta były wybudowane w przeważające mierze kilkadziesiąt lat temu, nie jest możliwe doprowadzenie do kompletnej poprawy stanu technicznego i wyposażenia we wszystkich budynkach i lokalach należących do Miasta. Program ten wskazuje na cele i priorytety w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Miasta oraz prezentuje założenia polityki remontowej, której celem jest zahamowanie procesu pogarszania się stanu technicznego budynków i poprawa warunków zamieszkiwania. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania lokatorom zasobu komunalnego.

W celu zapewnienia najemcom bezpieczeństwa przyjmuje się następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożeń katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) zapewnienie źródeł grzewczych;
- 5) remonty zwalnianych lokali;
- 6) wymiana stolarki.

3. Plan remontów i modernizacji na lata 2015-2020 obrazuje Tabela Nr 8.

Tabela Nr 8.

Lp.	Rodzaj robót	Wykonanie 2014	2015 ilość bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	2016 ilość bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	2017 ilość bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	2018 ilość bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	2019 ilość bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	2020 ilość bud. lub lokali / wartość (tys. zł)
1	Usuwanie stanów zagrożeń i realizacja zaleceń wykonanych opinii technicznych / wymiana stropów, przemurowania nadproży, naprawa podestów balkonowych itp. / , wykonanie opinii dla kolejnych budynków	80/640	15/600	10/270	7/90	7/100	7/110	7/135
2	Wymiana instalacji gazowych, wodnych, kanalizacyjnych	44/318	30/700	16/450	18/450	18/500	20/515	20/570
3	Wymiana instalacji elektrycznych / zły stan techniczny, koliduje z instalacją gazową /	75/304	3/30 90/250	3/40 120/350	3/50 200/580	3/60 220/620	4/50 200/600	3/50 170/600
4	Remonty przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych, wykonanie brakujących inwentaryzacji przewodów i podłączeń kominowych	47/146	10/100	7/23	6/23	6/25	6/26	4/23
5	Remonty dachów wraz z przemurowaniem kominów, konserwacja pokryć itp.	31/686	18/550	15/500	12/450	12/450	11/400	10/400

6	Zapewnienie źródeł grzewczych / piece kaflowe, kuchnie węglowe /	52/244	70/300	50/300	50/320	50/330	50/230	50/260
7	Remonty zwalnianych lokali	112/1703	120/1.800	110/1.650	110/1.650	110/1.705	110/1.760	100/1.995
8	Wymiana stolarki okiennej /m ² /	1905/644	1.978/540	2.000/700	1.750/700	1.600/800	1.330/800	1.125/675
9	Remont pomieszczeń gospodarczych, odwilgocenia budynków, utwardzenia terenu i wykonanie odprowadzenia wód opadowych	15/296	12/334	12/200	10/250	10/300	10/350	10/471
10	Remonty klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów	15/204	13/150	20/381	20/390	20/405	20/410	16/350
11	Remonty elewacji	8/1254	1.740	1.800	2.500	2.500	2.800	2.991
12	Pozostałe remonty nie wymienione w w/w pozycjach(remonty lokali zamieszkałych, likwidacja strat wody, wymiana wodomierzy, itp.)	860	1.140	1.236	647	605	549	680
13	Modernizacje, adaptacja lokali na mieszkalne, wyposażenie lokali w wc, łazienki i inne nowe instalacje, dobudowy przewodów kominowych	147/1479	70/1.470	70/1.300	70/1.300	70/1.350	70/1.400	70/1.500
14	Termomodernizacja budynków, docieplenie	1/46	1/35	3/500	2/260	2/260	2/265	2/270
	Razem remonty i modernizacje	8.824	9.740	9.700	9.660	10.010	10.265	10.970
15	Rozbiórki budynków i zabezpieczenia	9/332	2/120	6/510	5/275	7/260	1/30	2/60
	Ogółem	9.156	9.860	10.210	9.935	10.270	10.295	11.030

4. Z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali, nakłady na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2015 – 2020 nie powinny być niższe niż założono to w Tabeli Nr 9.

Faktyczną wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określi uchwała budżetowa na dany rok.

Plan nakładów na remonty budynków i lokali, modernizacje oraz rozbiórki na lata 2015-2020 obrazuje Tabela Nr 9.

Tabela Nr 9.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2014	Nakłady na 2015	Nakłady na 2016	Nakłady na 2017	Nakłady na 2018	Nakłady na 2019	Nakłady na 2020	Ogółem nakłady w latach 2015-2020 w tys. zł
1	Remonty i modernizacje	8.824	9.740	9.700	9.660	10.010	10.265	10.970	60.345
2	Rozbiórki i zabezpieczenia	332	120	510	275	260	30	60	1.255
	ogółem	9.156	9.860	10.210	9.935	10.270	10.295	11.030	61.600

Rozdział 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta odbywa się zgodnie z zasadami określonymi stosowną uchwałą Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w sprawie zasad sprzedaży tych lokali na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym.

2. Przyjmuje się zasadę, że w okresie obowiązywania Programu, w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale położone w budynkach mieszkalnych, w których przynajmniej jeden lokal stanowi odrębną własność innej osoby niż Miasto, aż do całkowitego zbycia udziałów Miasta w tych nieruchomościach.

3. 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.

4. W sytuacjach, gdy Miasto jest jednym z właścicieli nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych i posiada nie więcej niż dwa lokale, 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.

5. Prognozowaną sprzedaż lokali obrazuje Tabela Nr 10.

Tabela Nr 10.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie za rok 2014	Ilość mieszkań pozostających do zbycia na 31.12.2014 r.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	razem	Wskaźnik sprzedaży 11:4 %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot szt.	43	1627	50	60	55	65	60	65	355	22
2	Powierzchnia sprzedaży- średnio – m ²	2.101	-	2.500	2.900	2.600	3.000	2.800	2.900	-	-
3	Przewidywany przychód ze sprzedaży lokali (tys. zł.)	1.224	-	1.570	1.740	1.800	1.900	1.750	1.800	-	-

Prognozowana sprzedaż w okresie obowiązywania Programu stanowi 22 % lokali pozostających do zbycia na rzecz najemców w istniejących wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta i Skarbu Państwa.

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu zarządzania tym zasobem w kolejnych latach

§ 5. 1. Zasady polityki czynszowej ustala się w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, w tym należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz w celu poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta 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.

3. Na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego dla Miasta na okres IV kwartału 2015 r. i I kwartału 2016 r., 3% wartości odtworzeniowej wynosi 8,17 zł/m² i do tej wartości można podwyższać stawkę czynszu bez ograniczeń ustawowych. Aktualnie obowiązująca stawka czynszu kształtuje się na poziomie: minimalna – 20% wartości odtworzeniowej, bazowa – 45% wartości odtworzeniowej, maksymalna – 70% wartości odtworzeniowej.

4. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym tak, aby w 2020 r. osiągnąć 3% wartości odtworzeniowej o której mowa w ust.3.

5. Założenia dotyczące wzrostu stawki czynszu w latach 2015-2020 przedstawia tabela Nr 11, w której jako podstawę przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w ust.3.

Tabela Nr 11. Prognozowany wzrost stawek czynszu w latach 2009-2014

Stawka czynszu zł/m ²	2015 - 2020
Maksymalna	5,74 – 8,06
Bazowa	3,70 – 5,20
Minimalna	1,67 – 2,34

§ 6. 1. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu podstawowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym w I strefie, wyposażonym w instalację wodną, instalację kanalizacyjną, wc, łazienkę.

2. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych są ustalane przez Prezydenta Miasta w formie zarządzenia.

3. Dla lokali w budynkach wybudowanych i przebudowanych po 2015 r., zastosowana zostanie stawka czynszu do 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca, pomimo spełnienia przez lokale przesłanek zawartych w § 6 uchwały. Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonych przez Wojewodę Łódzkiego w półroczu poprzedzającym zarządzenie Prezydenta Miasta.

§ 7. 1. Stawki czynszu różnicuje się w zależności od położenia budynku w ten sposób, że dzieli się obszar Miasta na dwie strefy czynszowe. 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. Pozostały obszar to II strefa, dla której obniża się stawkę bazową o 5%.

2. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) wyposażenie lokalu w instalację gazową – podwyżka o 15%;
- 2) wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody - podwyżka o 15%;
- 3) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania - podwyżka o 15%;
- 4) usytuowanie lokalu w budynkach, w których przeprowadzona została termomodernizacja z pełnym opomiarowaniem - podwyżka o 10% .

3. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak łazienki w lokalu – obniżka o 10%;
- 2) brak wc w lokalu – obniżka o 10%;
- 3) położenie lokalu w budynku nie posiadającym instalacji wodnej – obniżka o 10%;
- 4) położenie lokalu w budynku nie posiadającym instalacji kanalizacyjnej obniżka o 10%;
- 5) usytuowanie lokalu poniżej parteru lub na poddaszu budynku – obniżka o 10% – obniżka o 10%;
- 6) położenie lokalu mieszkalnego w budynku w taki sposób, że jedynym oświetleniem naturalnym jest oświetlenie z kierunku północnego – obniżka o 10%;
- 7) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, na podstawie decyzji wydanej przez organ nadzoru budowlanego, do czasu wykonania decyzji – obniżka o 5 %.

4. Stawka najniższego czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 45% stawki bazowej.

5. W przypadku przeznaczenia budynku do wyłączenia z użytkowania na mocy ostatecznej decyzji organu nadzoru budowlanego, przyjmuje się, że stawka za 1m² powierzchni użytkowej lokalu jest równa stawce czynszu najniższego. Do stawki tej nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

6. Wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

7. Najemca może dokonać ulepszeń w lokalu mających wpływ na zwiększenie stawki czynszu, za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej rodzaj ulepszenia, sposób wykonania robót oraz sposób rozliczenia wartości ulepszeń.

8. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu ustalonej przez Prezydenta Miasta, uwzględniającej czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową.

9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 8. 1. Stawka czynszu za lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie jest ustalana przez Prezydenta Miasta, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.

2. Do stawki czynszu za lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

§ 9. 1. Czynsz za lokal, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin, obowiązuje w wysokości określonej w drodze przetargu.

2. Stawka wywoławcza czynszu o którym mowa w ust.1 powinna być określona na poziomie 2% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art.9 ust.8 ustawy o ochronie praw lokatorów.

3. Stawkę czynszu ustaloną w sposób określony w ust.1 podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

4. Do stawki czynszu, o której mowa w ust. 2 nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

§ 10. 1. Przyjmuje 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 1m² 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 z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.z 2013 r., poz.966 ze zm.);
- 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 Tabeli Nr 12.

Tabela Nr 12

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
100% - 70% najniższej emerytury	50% najniższej emerytury	20
70% - 50% najniższej emerytury	50% do 30% najniższej emerytury	35
poniżej 50% najniższej emerytury	poniżej 30% najniższej emerytury	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 socjalnego.

§ 11. Wysokość miesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego odpowiada wysokości czynszu jaki Miasto mogłoby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie

§ 12. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta został wydzierżawiony Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Tryb. na podstawie umowy dzierżawy Nr 148/IM/M/P/07 z dnia 31 stycznia 2007 roku. Jest to kolejna umowa zawarta z dotychczasowym dzierżawcą. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta pełnomocnictw oraz wskazań do realizacji. W ramach ustalonych zasad dzierżawy Spółka jest upoważniona do pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy, w tym czynszu. Z wpływów ponosi koszty eksploatacji budynków i lokali stanowiących własność Miasta i lokali niewykupionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zaliczkę remontową w budynkach wspólnot mieszkaniowych i koszty drobnych remontów do wysokości uzyskanych wpływów z czynszu.

Zasób będący w posiadaniu Miasta objęty jest umową o zarządzanie, zawartą ze Spółką TBS. Po wygaśnięciu umowy czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami wykonywać będzie podmiot prawny wybrany w drodze postępowania przetargowego na zasadach określonych w stosownych przepisach. Nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.

2. Miasto, w celu zapewnienia rzetelnego realizowania uprawnień i obowiązków związanych z zarządzaniem mieszkaniowego zasobu Miasta, jest zobowiązane do kontroli zarządców mieszkaniowego zasobu Miasta w zakresie prawidłowości realizacji uprawnień i obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz zobowiązań wynikających z zawartych umów.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020

§ 13. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta w kolejnych latach to:

- 1) dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych;
- 2) dochody z czynszów za najem lokali użytkowych, reklam na nieruchomościach mieszkaniowych;
- 3) środki pochodzące z budżetu Miasta (m.in. wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych, dodatki mieszkaniowe, wydatki na pokrycie remontów i rozbiórek, wydatki inwestycyjne);
- 4) środki zewnętrzne dostępne w ramach programów rządowych, które mogą zostać uruchomione w okresie obowiązywania Programu.

2. Prognozę źródeł finansowania mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia Tabela Nr 13.

Tabela Nr 13. (tys. zł.)

Źródła finansowania	Wykonanie 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe	9.652	9.980	9.970	9.910	9.830	9.790	9.730
Środki z budżetu Miasta i środki zewnętrzne	8.467	8.619	10.390	13.945	10.640	13.455	10.080
Ogółem	18.119	18.599	20.360	23.855	20.470	23.245	19.810

Rozdział 9.

Wysokość wydatków w latach 2015 - 2020, 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 oraz wydatki inwestycyjne

§ 14. 1. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego 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 (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu);

- 4) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych);
- 5) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Miasta);
- 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).

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2015–2020 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

4. Prognozę wydatków na mieszkaniowy zasób miasta w latach 2015-2020 obrazuje Tabela Nr 14.

Tabela Nr 14. (tys. zł.)

Pozycje wydatków	Wykonanie za 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
koszty eksploatacji budynków i lokali stanowiących własność miasta i lokali niewykupionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym wynagrodzenie zarządcy	4.541	4.930	4.880	4.860	4.800	4.830	4.740
wydatki związane z eksploatacją nieruchomości wspólnych -zaliczka eksploatacyjna, w tym wynagrodzenie zarządcy	1.344	1.490	1.520	1.570	1.580	1.620	1.660
koszty remontów nieruchomości wspólnych – zaliczka remontowa	2.049	1.865	1.880	1.870	1.850	1.830	1.810
koszty remontów , modernizacji i rozbiórek budynków oraz koszty inwestycji mieszkaniowych	9.178	9.860	10.210	9.935	10.270	10.295	11.030
Pozostałe koszty (kary, regresy, koszty sądowe, itp.)	275	270	270	270	270	270	270
Wydatki inwestycyjne na lata 2015-2016 zgodnie z WPF. Na lata 2017-2020 planowane, na które zostaną skierowane wnioski do WPF	732	184	1.600	5.350	1.700	4.400	300
Ogółem	18.119	18.599	20.360	23.855	20.470	23.245	19.810

- 1) Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2015-2020 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu;
- 2) Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależy będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Miasta oraz pozyskanych środków zewnętrznych. Opracowana dokumentacja techniczna realizacji zadania pn. tworzenie zasobu lokali komunalnych (budowa, przebudowa), będzie podstawą do wnioskowania o wprowadzenie zmian w Wieloletniej Prognozie Finansowej planowanych kwot na wydatki inwestycyjne;
- 3) Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z podjętych uchwał przez właścicieli. Zakłada się, że udział Miasta w kosztach związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnych będzie ulegał zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych należących do Miasta;
- 4) Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu.

Rozdział 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania iracjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 15. 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) odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzeganie zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu;
- 3) egzekwować należności czynszowe, proponować zawarcie ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiadać umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań;
- 4) wskazywać lokale socjalne uprawnionym w celu ograniczenia wypłaty odszkodowań przez Miasto z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych w związku z orzeczonymi wyrokami o eksmisję;
- 9) oferować najemcom, którzy nie wyrazili woli nabycia zajmowanych lokali w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada nie więcej jak dwa lokale, lokale zamiennie w budynkach, w których sprzedaż nie jest prowadzona;
- 10) oferować najemcom lokali, którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku jednorodzinny, wynajęcie innego lokalu spełniającego warunki jakim powinien odpowiadać lokal zamienny.

2. 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) wspierać budownictwo Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., poprzez przekazywanie nieruchomości gruntowych pod budownictwo i dokapitalizowanie Spółki;
- 3) wprowadzać do zasobu budynki pełniące dotychczas inne funkcje, celem adaptacji na lokale mieszkalne;
- 4) pozyskiwać środki zewnętrzne na dofinansowanie w/w celów.