

SEKRETARIAT
Przewodniczącego Rady Miasta
Włocławek

12.04.2021
data wpl. Nr

[Signature]
podp
1455

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK
z dnia 2021r.

**sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek
na lata 2021 - 2025**

Na podstawie art. 4, 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. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2021-2025* zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Włocławek.

§ 3.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek.

KIEROWNIK REFERATU
p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU

[Signature]
Jarosław Biegała

[Signature]
Katarzyna Laszuk

[Signature]
RADCA PRAWNY

mgr Anna Kaniewska

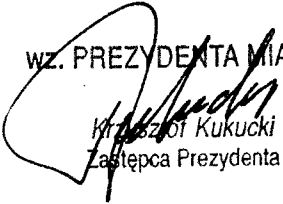
Tr./Wł - 186

12.04.2021r.

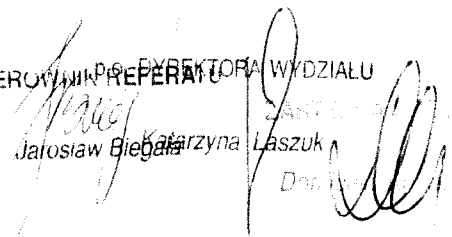
Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*. Program powinien obejmować swym zakresem co najmniej 5 kolejnych lat i zawierać założenia dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od zmian liczbowych zasobu komunalnego oraz jego stanu technicznego, poprzez zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową i inwestycyjną, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wskazanie innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Opracowanie *Programu* pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek w latach 2021-2025.

WZ. PREZYDENTA MIASTA


Krzysztof Kukucki
Zastępca Prezydenta

KIEROWNIK REFERATU WYDZIAŁU


Katarzyna Laszuk

Jarosław Bieganski

Dnia 14.06.2021 r. w Włocławku

Załącznik do uchwały

Nr.....

Rady Miasta Włocławek

z dnia.....

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO WŁOCŁAWEK NA LATA 2021 - 2025

Wstęp

§ 1.1 Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, wynikające z Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest zadaniem własnym gminy. Z uwagi na zapisy ustawowe Gmina Miasto Włocławek (zwana dalej Miastem Włocławek) jest m.in. obowiązana podejmować skuteczne działania by zapewnić możliwość zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców w zakresie przede wszystkim najmu socjalnego, lokali zamiennych (w ściśle określonych w przepisach przypadkach) oraz tymczasowych pomieszczeń, a także najmu lokali na czas nieokreślony. Zadaniem Miasta Włocławek jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (wynajem lokali mieszkalnych).

2. W związku z obowiązkami ustawowymi pożądanym jest aby w okresie objętym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2021-2025 (dalej Program)*, przy założeniu pozyskiwania dodatkowych zewnętrznych środków finansowych na realizację różnych programów mieszkaniowych, następowały zmiany w liczbie i standardzie lokali tworzących zasób mieszkaniowy na poziomie gwarantującym w pierwszej kolejności zaspokojenie potrzeb osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek. Działania Miasta Włocławek będą w sposób szczególny uwzględniać potrzeby w zakresie zapewnienia lokali zamiennych z uwagi na obecny stan techniczny zasobu oraz prowadzone procesy rewitalizacyjne.

3. Aby w sposób prawidłowy realizować zadania ustawowe w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Miasto Włocławek będzie w tym celu wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i korzystać z innych rozwiązań prawnych wynikających z obowiązujących przepisów prawa - umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, również przy udziale podmiotów zewnętrznych i z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

4. Obowiązek opracowania kolejnego *Programu* wynika z zapisów art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i stanowi rozwinięcie wcześniej realizowanej polityki mieszkaniowej w zakresie gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek oraz art. 17 i art. 23 pkt 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

5. Z uwagi na obecne możliwości finansowe Miasta Włocławek, uwzględniając jednocześnie nowe rządowe instrumenty finansowe, przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem będzie oparte na następujących instrumentach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej podwyżki stawek bazowych czynszu;
- 2) polityce systematycznego podnoszenia stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta Włocławek, w tym ewentualnych wyburzeń;
- 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych);
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne, społeczne i zarządcze, zachowującej zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

6. Polityka czynszowa będzie realizowana przy założeniu:

- 1) różnicowania stawek czynszowych w zależności od lokalizacji, stanu technicznego zasobu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 2) zapewnienia odpowiednich środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, uwzględniających konieczne nakłady na remonty bieżące i główne zasobu;
- 3) wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
- 4) wzmocnienia działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych za lokale mieszkalne, najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia;
- 5) przeznaczania, w przypadku wystąpienia potrzeb, lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny.

7. Podnoszenie stanu technicznego zasobu będzie realizowane przy założeniu wydatkowania środków finansowych, które umożliwią realizację:

- 1) remontów nieruchomości lub ich części, remontów bieżących, w tym wymianę instalacji;
- 2) prowadzenie polityki inwestycyjnej obejmującej swoim zakresem termomodernizację budynków;
- 3) niezbędną przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę, polegającą na poprawie parametrów lub funkcji użytkowych nieruchomości;
- 4) w ramach prowadzonych działań do sieci ciepłowniczej przyłączane będą kolejne budynki i lokale oraz następować będzie zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.

8. Podstawę do opracowania założeń *Programu* stanowiła diagnoza według stanu na 31 grudnia 2020 r. w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali i pomieszczeń, znajdujących się w budynkach w 100% własności Miasta Włocławek, wspólnot mieszkaniowych oraz w samoistnym posiadaniu Miasta Włocławek;
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
- 4) potrzeb mieszkaniowych uwzględniających liczbę osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny oraz na najem lokalu mieszkalnego.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek w poszczególnych latach

§ 2. 1. Zapisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązują Miasto Włocławek aby, w miarę możliwości finansowych oraz pozyskiwania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów, podejmowała działania, efektem których będzie dysponowanie zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem stanu technicznego, jak i liczby lokali, do występujących potrzeb mieszkaniowych na terenie Miasta.

2. Według stanu na 26 lutego 2020 r. na liście osób zakwalifikowanych na najem socjalny lokalu (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwało 50 gospodarstw domowych oraz taka sama liczba gospodarstw domowych na najem lokalu mieszkalnego. Liczba osób ubiegających się rocznie o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek jest zdecydowanie wyższa i dotyczy w skali roku około 150 nowych wniosków o najem lokalu mieszkalnego oraz 290 wniosków o najem socjalny lokalu. Ponadto na realizację wyroków eksmisyjnych oczekują 293 wnioski, z czego 74 to wyroki orzeczone z mieszkaniowego zasobu Miasta. Co roku wpływa do realizacji około 20 nowych wyroków eksmisyjnych. Dodatkowo z uwagi na obowiązujący *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2028 Cel strategiczny 4. Stworzyć godziwy standard techniczny, Cel operacyjny 4.1. Poprawić stan techniczny przestrzeni zamieszkania* przy analizie potrzeb konieczne jest uwzględnienie dodatkowej liczby lokali zamiennych ze względu na przewidywane przebudowy/modernizacje budynków mieszkalnych.

3. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych jest około 100 lokali, w tym około 92 lokali mieszkalnych i około 8 lokali po najmie socjalnym. Szacując przyszłe potrzeby mieszkaniowe należy mieć także na uwadze potrzeby w zakresie lokali zamiennych, w związku z koniecznością wyburzeń oficyn (z uwagi na stan techniczny), możliwości przejęcia/nabycia budynków lub lokali od innych podmiotów, a także liczbę mieszkań uzyskanych w ramach budownictwa mieszkaniowego.

4. Miasto Włocławek będzie tworzyć podaż lokali z mieszkaniowego zasobu dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
- 3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym Miasta na czas nieoznaczony lub oznaczony.

Ponadto na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużników zobowiązanych do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

5. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej Miasto Włocławek, w miarę występujących potrzeb, będzie również udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych oraz treningowych.
6. Miasto Włocławek w oparciu o zasady określone w odrębnej uchwale Rady Miasta rozważy możliwość udostępniania lokali dla repatriantów.
7. W ramach zakładanego do realizacji przedsięwzięcia *Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku przy ul. 3 Maja 18 na Centrum aktywizacji i przedsiębiorczości* planowane jest przygotowanie w 2022 roku 5 mieszkań dla uzdolnionych absolwentów.
8. W ramach budownictwa mieszkaniowego planowane są następujące inwestycje:
 - a. we wrześniu 2022 roku przy ul. Celulozowej w ramach zadania pn. *Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kompleksowym zagospodarowaniem terenu przy ul. Celulozowej* realizowanego przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. oddanych do użytkowania zostanie 288 lokali;
 - b. w 2022 roku przy ul. Toruńskiej planowana jest budowa 2 budynków z 80 lokalami (w przypadku pozyskania finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego);
 - c. w 2023 roku przy ul. Celulozowej planowany jest II etap inwestycji budowy 2 budynków ze 144 lokalami (w przypadku pozyskania finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego);
 - d. w 2023 roku przy ul. Stodólnej planowana jest budowa 2 budynków z 32 lokalami (w przypadku pozyskania finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego).
9. Aby zwiększyć podaż lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Miasto Włocławek przewiduje podejmowanie działań związanych z realizacją inwestycji budowlanych z wykorzystaniem m.in. potencjału Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych oraz innych podmiotów działających na terenie Miasta.
10. Z uwagi na oszacowane potrzeby zakłada się w okresie obowiązywania *Programu* zwiększenie liczby najmu socjalnego lokali. Obecne możliwości lokalowe powodują, że umowy na najem socjalny lokali będą zawierane w szczególności w budynkach o niskim standardzie, nie ujętych w rejestrze lub ewidencji zabytków, po analizie i opinii zarządcy zasobu, uwzględniającej m.in. położenie lokalu w strefie miasta.
11. Przewidywane w latach obowiązywania *Programu* potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej mogą być realizowane z wykorzystaniem:
 - 1) adaptacji pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny, w tym nieużytkowych obiektów na cele mieszkaniowe;
 - 2) zagospodarowywanie terenów po wyburzonych oficynach;
 - 3) zagospodarowywanie gruntów miejskich powstałych po wyburzonych oficynach w celu kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie plomb;
 - 4) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia;
 - 5) najem lokali przez Miasto w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

13. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek przedstawiają tabele 4 - 6.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Miasta Włocławek według stanu na 31.12.2020r.

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział w całości
1	Wybudowane do 1900 r.	30	20,7%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	24	16,5%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	30	20,7%
4	Wybudowane w latach 1941-1970	47	32,4%
5	Wybudowane w latach 1971-1990	4	2,8%
5	Wybudowane w latach 1991-2010	8	5,5%
6	Wybudowane w latach 2011+	2	1,4%
Razem		145	100%

Tabela 5. Poziom wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek według stanu na 31.12.2020r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	ogrzewanie	4036	100%
	a) centralne ogrzewanie	2486	61,6%
	b) ogrzewanie elektryczne	123	3,0%
	c) ogrzewanie piecowe	1387	34,4%
	d) gazowe	40	1,0%
2	instalacja elektryczna	4036	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	4036	100,0%
4	instalacja gazowa	1616	40,0%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2154	53,4%
6	lokale z łazienką i wc	2942	72,9%
	lokale tylko z wc	551	13,6%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	543	13,5%
Razem		4036	100%

Tabela 6. Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Włocławek według stanu na 31.12.2020r.

Lp.	Stan techniczny	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	0	0,0%
2	Dobry	726	18,0%
3	Zadawalający	1413	35,0%
4	Dostateczny	1614	40,0%
5	Zły	283	7,0%
Razem		4036	100%

Stan bardzo dobry: budynki wybudowane w ostatnich 5 latach;

Stan dobry: stan techniczny budynku wykazujące minimalne ślady użytkowania wynikające z normalnej eksploatacji, nie wymagający bieżącej konserwacji, remontu ani remontu kapitalnego;

Stan dostateczny: stan techniczny budynku wymagający przeprowadzenia zabiegów bieżącej konserwacji np.; odmalowanie części wspólnych budynku, elewacji, likwidacja drobnych usterek;

Stan zadowalający: stan techniczny budynku wymagający remontu;

Stan zły: stan techniczny budynku wymagający remontu kapitalnego. W tym stanie technicznym wkład w remont kapitalny graniczny z opłacalnością wykonania remontu kapitalnego. Dalsze nieremontowanie budynku powoduje nieopłacalność pod kątem ekonomicznym w związku z powyższym budynek jest zabezpieczony lub ewentualnie przeznaczony do rozbiórki.

14. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek w poszczególnych latach obowiązywania *Programu* przedstawiają tabele 7 - 21.

Tabela 7. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Włocławek na 31.12.2021r.

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział w całości
1	Wybudowane do 1900 r.	30	20,7%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	24	16,5%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	30	20,7%
4	Wybudowane w latach 1941-1970	47	32,4%
5	Wybudowane w latach 1971-1990	4	2,8%
5	Wybudowane w latach 1991-2010	8	5,5%
6	Wybudowane w latach 2011+	2	1,4%
Razem		145	100%

Tabela 8. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek na 31.12.2021r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	ogrzewanie	4016	100%
	a) centralne ogrzewanie	2501	62,3%
	b) ogrzewanie elektryczne	123	3,0%
	c) ogrzewanie piecowe	1352	33,7%
	d) gazowe	40	1,0%
2	instalacja elektryczna	4016	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	4016	100,0%
4	instalacja gazowa	1606	40,0%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2169	54,0%
6	lokale z łazienką i wc	2947	73,4%
	lokale tylko z wc	551	13,7%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	518	12,9%
Razem		4016	100%

Tabela 9. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Włocławek na 31.12.2021r.

Lp.	Stan techniczny	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	0	0,0%
2	Dobry	760	18,9%
3	Zadawalający	1405	35,0%
4	Dostateczny	1578	39,3%
5	Zły	273	6,8%
Razem		4016	100%

Tabela 10. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Włocławek na 31.12.2022r.

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział w całości
1	Wybudowane do 1900 r.	30	19,9%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	24	15,9%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	30	19,9%
4	Wybudowane w latach 1941-1970	47	31,1%
5	Wybudowane w latach 1971-1990	4	2,6%
5	Wybudowane w latach 1991-2010	8	5,3%
6	Wybudowane w latach 2011+	8	5,3%
Razem		151	100%

Tabela 11. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek na 31.12.2022r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	ogrzewanie	4369	100%
	a) centralne ogrzewanie	2809	64,3%
	b) ogrzewanie elektryczne	203	4,6%
	c) ogrzewanie piecowe	1317	30,2%
	d) gazowe	40	0,9%
2	instalacja elektryczna	4369	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	4369	100,0%
4	instalacja gazowa	1596	36,5%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2477	56,7%
6	lokale z łazienką i wc	3325	76,1%
	lokale tylko z wc	551	12,6%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	493	11,3%
Razem		4369	100%

Tabela 12. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Włocławek na 31.12.2022r.

Lp.	Stan techniczny	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	373	8,5%
2	Dobry	796	18,2%
3	Zadawalający	1397	32,0%
4	Dostateczny	1540	35,3%
5	Zły	263	6,0%
Razem		4369	100%

Tabela 13. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Włocławek na 31.12.2023r.

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział w całości
1	Wybudowane do 1900 r.	30	19,4%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	24	15,5%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	30	19,3%
4	Wybudowane w latach 1941-1970	47	30,3%
5	Wybudowane w latach 1971-1990	4	2,6%
5	Wybudowane w latach 1991-2010	8	5,2%
6	Wybudowane w latach 2011+	12	7,7%
Razem		155	100%

Tabela 14. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek na 31.12.2023r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	ogrzewanie	4525	100%
	a) centralne ogrzewanie	2968	65,6%
	b) ogrzewanie elektryczne	235	5,2%
	c) ogrzewanie piecowe	1282	28,3%
	d) gazowe	40	0,9%
2	instalacja elektryczna	4525	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	4525	100,0%
4	instalacja gazowa	1586	35,1%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2636	58,3%
6	lokale z łazienką i wc	3506	77,5%
	lokale tylko z wc	551	12,2%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	468	10,3%
Razem		4525	100%

Tabela 15. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Włocławek na 31.12.2023r.

Lp.	Stan techniczny	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	549	12,1%
2	Dobry	832	18,4%
3	Zadawalający	1389	30,7%
4	Dostateczny	1502	33,2%
5	Zły	253	5,6%
Razem		4525	100%

Tabela 16. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Włocławek na 31.12.2024r.

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział w całości
1	Wybudowane do 1900 r.	30	19,4%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	24	15,5%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	30	19,3%
4	Wybudowane w latach 1941-1970	47	30,3%
5	Wybudowane w latach 1971-1990	4	2,6%
5	Wybudowane w latach 1991-2010	8	5,2%
6	Wybudowane w latach 2011+	12	7,7%
Razem		155	100%

Tabela 17. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek na 31.12.2024r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	ogrzewanie	4496	100%
	a) centralne ogrzewanie	2983	66,3%
	b) ogrzewanie elektryczne	235	5,2%
	c) ogrzewanie piecowe	1238	27,6%
	d) gazowe	40	0,9%
2	instalacja elektryczna	4496	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	4496	100,0%
4	instalacja gazowa	1576	35,1%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2651	59,0%
6	lokale z łazienką i wc	3502	77,9%
	lokale tylko z wc	551	12,3%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	443	9,8%
Razem		4496	100%

Tabela 18. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Włocławek na 31.12.2024r.

Lp.	Stan techniczny	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	549	12,2%
2	Dobry	868	19,3%
3	Zadawalający	1381	30,7%
4	Dostateczny	1464	32,6%
5	Zły	234	5,2%
Razem		4496	100%

Tabela 19. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Włocławek na 31.12.2025r.

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział w całości
1	Wybudowane do 1900 r.	30	19,4%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	24	15,5%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	30	19,3%
4	Wybudowane w latach 1941-1970	47	30,3%
5	Wybudowane w latach 1971-1990	4	2,6%
5	Wybudowane w latach 1991-2010	8	5,2%
6	Wybudowane w latach 2011+	12	7,7%
Razem		155	100%

Tabela 20. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek na 31.12.2025r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	ogrzewanie	4476	100%
	a) centralne ogrzewanie	2998	67,0%
	b) ogrzewanie elektryczne	235	5,2%
	c) ogrzewanie piecowe	1203	26,9%
	d) gazowe	40	0,9%
2	instalacja elektryczna	4476	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	4476	100,0%
4	instalacja gazowa	1566	35,0%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2666	59,6%
6	lokale z łazienką i wc	3507	78,3%
	lokale tylko z wc	551	12,3%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	418	9,4%
Razem		4476	100%

Tabela 21. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Włocławek na 31.12.2025r.

Lp.	Stan techniczny	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	549	12,3%
2	Dobry	904	20,2%
3	Zadawalający	1373	30,7%
4	Dostateczny	1426	31,8%
5	Zły	224	5,0%
Razem		4476	100%

Rozdział 2

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

§ 3.1. Obecny stan techniczny części budynków, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania, struktura wiekowa poszczególnych budynków powoduje, że zasób mieszkaniowy Miasta Włocławek wymaga dalszych działań związanych z poprawą stanu technicznego.

2. Z uwagi na czynniki określone w ust.1 Miasto Włocławek jako zasadę przyjmuje, że w pierwszej kolejności następować będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku, a kolejno podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkania (w tym modernizacja budynków). Ponadto jako konieczne uznaje się również doposażenie budynków i lokali w brakującą infrastrukturę techniczną. Poparte to będzie

analizą opłacalności remontów, bądź przeznaczeniem budynków do rozbiórki w przypadku nieopłacalności prac remontowych. Kryterium takim powinno być określenie kosztów remontu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do kosztu odtworzenia 1 m² ogłaszanego w obwieszczeniu Wojewody Kujawsko – Pomorskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim.

3. Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek jest zapewnienie użytkownikom lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.
4. Podstawowym celem podejmowania działań remontowych, modernizacyjnych, inwestycyjnych jest polepszenie stanu technicznego budynków i lokali, aby mogły zostać zaliczone do dobrego stanu technicznego, z uwzględnieniem:
 - 1) realizacji decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
 - 2) usuwania stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
 - 3) realizacji zaleceń przeciwpożarowych;
 - 4) zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją;
 - 5) termomodernizacji budynków;
 - 6) likwidacji nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody lub ogrzewanie elektryczne;
 - 7) montażu instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 8) remontów lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
 - 9) dokonywania ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
 - 10) doposażenia lokali w ustępy sflukiwane i łazienki;
 - 11) wykonania brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.
5. W celu efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego podejmowane będą działania w zakresie:
 - 1) bieżących remontów zasobu w ramach dostępnych środków finansowych w celu ograniczenia dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego;
 - 2) pozyskiwania środków finansowych na przeprowadzanie przebudowy, poprawy parametrów technicznych i użytkowych budynków i lokali;
 - 3) kwalifikowania do rozbiórki i wyburzania budynków bądź ich części (według priorytetów określonych przez zarządzającego zasobem) znajdujących się w złym stanie technicznym oraz zabezpieczenie w budżecie Miasta Włocławek stosownych środków finansowych na ten cel z wykorzystaniem zewnętrznych instrumentów finansowych.
6. Na mocy Uchwały Nr VIII/136/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 30.11.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw Miasto Włocławek jest zobowiązane dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania *Programu* Miasto Włocławek podejmie działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Miasta.

§ 4.1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Miasta Włocławek w latach obowiązywania *Programu* polityka podnoszenia stanu technicznego budynków i lokali ma na celu osiągnięcie następującego standardu poszczególnych budynków i lokali:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
 - 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
 - 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
 - 4) szczelna instalacja gazowa;
 - 5) sprawna instalacja odgromowa;
 - 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
 - 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
 - 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
 - 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
 - 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
 - 11) odmalowane klatki schodowe;
 - 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach;
 - 13) instalacje ograniczające zapotrzebowanie energetyczne budynków oraz instalacje odnawialnych źródeł energii.
2. W celu dalszej poprawy stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Włocławek (jako kontynuację wcześniej przyjętej polityki) założono dalsze systematyczne zwiększanie środków finansowych na remonty i inwestycje w kolejnych latach obowiązywania *Programu*.
3. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i będą stanowić podstawę do sporządzania planów remontowych nieruchomości.
4. Szczegółowe potrzeby podnoszenia stanu technicznego nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Włocławek określane będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków. Środki finansowe na ten cel pochodzić będą z budżetu Miasta Włocławek, m. in. z przychodów z czynszu za najem lokali oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.
5. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali zakres prac podnoszących stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Włocławek posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali, a koszty z tego tytułu ponoszone są do wysokości udziału Miasta w danej nieruchomości.
6. Celem kompleksowej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zakłada się, że w miarę możliwości finansowych Miasta Włocławek, działania zmierzające do podniesienia stanu technicznego uzupełnione zostaną o działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
 - 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
 - 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczenia wykluczenia społecznego.

7. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:
- 1) zahamowanie wzrostu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
 - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
 - 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
 - 4) polepszenie jakości zamieszkania.
8. Analizę potrzeb w zakresie nakładów niezbędnych do podniesienia stanu technicznego przedstawia tabela 22.

Tabela 22. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2021-2025

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki stanowiące współwłasność Miasta KWOTOWO					
Udział Miasta w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	2 705 000	2 840 250	2 982 263	3 131 376	3 287 944
Budynki stanowiące 100% własność Miasta LICZBOWO					
Przebudowa	1	1	1	1	1
Termomodernizacja	7	7	7	7	7
Uciepłownienie budynków	3	3	3	3	3
Budynki stanowiące 100% własność Miasta KWOTOWO					
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	490 600	539 660	593 626	652 989	718 288
Roboty zdurńskie	350 000	320 000	290 000	280 000	270 000
Instalacje sanitarne	669 000	800 900	942 990	1 076 289	1 221 918
instalacje elektryczne	267 600	294 360	323 796	356 176	391 793
Drobne naprawy i remonty	1 917 800	2 109 580	2 320 538	2 552 592	2 807 851
Inwestycje w istniejące budynki (w tym modernizacje)	2 950 000	3 245 000	3 569 500	3 926 450	4 319 095
Lokale stanowiące własność Miasta KWOTOWO					
Remonty lokali, w tym pustostanów	1 115 000	1 226 500	1 349 150	1 484 065	1 632 472
Rzeczowe wykonanie remontów /liczba lokali/					
Uciepłownienie lokali	28	30	30	30	30
Wprowadzenie łazienek i wc do lokali	25	25	25	25	25

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek w kolejnych latach

§ 5.1. W okresie obowiązywania obecnego *Programu*, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miasta Włocławek, kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek na rzecz ich najemców, w tym w zakresie wysokości bonifikat stosowanych od ceny sprzedaży.

2. Celem Miasta Włocławek w zakresie sprzedaży lokali są działania zmierzające do:
- 1) pierwszeństwo w zbywaniu lokali będzie obejmowało nieruchomości, w których udział Miasta Włocławek ogranicza się do jednego lub dwóch lokali, niezależnie od wielkości udziałów Miasta Włocławek. Właściwy wydział Urzędu Miasta Włocławek, corocznie do końca I kwartału, przygotuje w formie zarządzenia Prezydenta Miasta Włocławek, wykaz takich nieruchomości do zbywania

na podstawie decyzji właściciela z zastosowaniem prawa pierwokupu najemcy lub po wykwaterowaniu lokatorów, którzy nie skorzystali z tego prawa, do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego;

- 2) ewentualnej sprzedaży lokali mieszkalnych i całych budynków wymagających znaczących nakładów finansowych na remonty.
3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Miasto Włocławek przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta.

W ramach racjonalnej gospodarki mieszkaniowej Miasto Włocławek rozważy możliwość wprowadzenie zasady zbywania w drodze przetargu - przejętych w drodze zasiedzenia nieruchomości gruntowych, w których znajduje się jeden lokal mieszkalny.

4. Miasto Włocławek może odmówić sprzedaży lokali w każdym uzasadnionym przypadku, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Miasta oraz w przypadkach określonych w odrębnych przepisach dotyczących zbywania lokali należących do Miasta.
5. Szacuje się sprzedaż do 20 lokali mieszkalnych rocznie.
6. Miasto Włocławek na mocy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Uchwały nr XLVI/91/2018 Rady Miasta Włocławek z dnia 17 lipca 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2028 oraz Uchwały nr VIII/57/2019 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 kwietnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na obszarze rewitalizacji Miasta Włocławek w Specjalnej Strefie Rewitalizacji może korzystać z narzędzia prawnego ułatwiającego wdrażanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych, tj. z prawa pierwokupu nieruchomości położonych na terenie Strefy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Obowiązki Miasta Włocławek związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności w obszarze właściwego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji Miasta, zobowiązują Miasto Włocławek do prowadzenia takiej polityki czynszowej, aby przychody z czynszów umożliwiały pokrycie kosztów utrzymania zasobu.

§ 7. Rosnące co roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. kosztami usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność kontynuowania działań związanych z polepszeniem stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, likwidacji niskiej emisji w budynkach, remontów lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność zwiększania stawek bazowych czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek, do poziomu pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego.

§ 8. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Miasta Włocławek w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego *Programu*.

§ 9.1. Wprowadza się podział miasta Włocławka na następujące strefy:

- 1) Strefa nr I : „Śródmieście” z następującymi granicami:
Bulwarami (brzeg Wisły) FUT Wisła, Rondo Solidarności, ul. Wieniecka (strona nieparzysta), tereny PKP wzdłuż ulicy Ceglanej (obie strony) tereny PKP wzdłuż ul. Okrzei (strona nieparzysta), ul. Starodębska (strona nieparzysta), ul. Królewiecka (strona nieparzysta), ul. Łęgska (strona nieparzysta), ul. Ogniowa (strona nieparzysta), Bulwary (brzeg Wisły);
 - 2) Strefa nr II : „Miejska” z następującymi granicami:
ul. Korabnicka (obie strony ulicy) , linia brzegowa Wisły, ul. Toruńska, FUT Wisła, Rondo Solidarności, ul. Okrzei (strona parzysta), ul. Starodębska (strona parzysta), ul. Królewiecka (strona parzysta), ul. Stodólna (strona nieparzysta), ul. Ogniowa (strona parzysta) Bulwary (linia brzegowa do ul. Barskiej), ul. Łęgska (strona parzysta), ul. Okrężna (strona nieparzysta) Rondo Powstania Styczniowego, ul. Chopina (strona parzysta ulicy do granicy administracyjnej Miasta), Krzywe Błota (wzdłuż granicy administracyjnej Miasta), Osiedle Falbanka, Szosa Brzeska, granice administracyjne Miasta, Ruda, Rumunki, Lisek, granica administracyjna Miasta, ul. Korabnicka;
 - 3) Strefa nr III: „Kazimierza Wielkiego” z następującymi granicami:
ul. Okrężna (strona parzysta), ul. Chopina (strona nieparzysta ulicy do granic administracyjnych Miasta), granice administracyjne Miasta, ul. Płocka (obie strony) ul. Okrężna;
 - 4) Strefa nr 4 „Michelin” z następującymi granicami:
ul. Szosa Brzeska, granice administracyjne Miasta, ul. Szyszkowa, granice administracyjne Miasta, ul. Lipowa, u. Świetlana, granice administracyjne Miasta, Krzywe Błota;
 - 5) Strefa nr 5 „ Przemysłowa” z następującymi granicami:
ul. Rózinowska (obie strony), linia brzegowa Wisły, granice administracyjne Miasta, ul. Toruńska, Leopoldowo, granice administracyjne Miasta, Tereny PKP wzdłuż granicy administracyjnej Miasta, ul. Rózinowska;
 - 6) Strefa nr VI: „Zawiśle” z następującymi granicami:
Granica administracyjna Miasta przebiegająca przez koryto Wisły, granica administracyjna Miasta przebiegająca wzdłuż do ul. Witoszyńskiej, granica administracyjna Miasta przebiegająca do ul. Chełmickiej, granica administracyjna Miasta przebiegająca wzdłuż ul. Dobrzyńskiej (strona parzysta), granica administracyjna Miasta wzdłuż ul. Nizinnej, granica administracyjna miasta Zarzeczewo, granica administracyjna miasta przebiegająca przez koryto Wisły, linia brzegowa Wisły.
2. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.
 3. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową.
 4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) wynikające z położenia budynku w Strefie Miasta:
 - a) lokale w budynkach położonych w Strefie VI „Zawiśle” oraz Strefie V „Przemysłowej” z wyłączeniem lokali położonych przy ul. Zakręt – **do 5%**

- b) lokale w budynkach położonych przy ul. Zakręt – **do 15%**
- 2) wynikające z wyposażenia lokalu:
 - a) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – **do 30%**
 - b) brak instalacji kanalizacyjnej - **do 10%**
 - c) gdy istnieje współużywalność przedpokoju – **do 15%**
 - d) brak w kuchni bezpośredniego oświetlenia naturalnego- **do 10%**
 - e) gdy lokal jest jednoizbowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 20m² – **do 10%**
- 3) wynikające z usytuowania lokalu w budynku:
 - a) w suterenie – **do 10%**
 - b) powyżej piątej kondygnacji w budynku bez windy – **do 10%**
- 4) z uwagi na ogólny zły stan techniczny budynku (zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego) – **do 40%**.
- 5. Suma czynników obniżających stawkę bazową czynszu nie może być niższa niż 50% stawki bazowej.
- 6. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - a) lokal z WC – **do 10%**
 - b) lokal z łazienką i WC – **do 15%**
 - c) lokal posiadający centralne ogrzewanie z sieci – **do 20%**
 - d) lokal posiadający c.w.u z sieci – **do 10%**
 - e) lokal posiadający gaz przewodowy – **do 20%**.
- 7. Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach nowo wybudowanych w latach obowiązywania niniejszego *Programu* nie może być niższa niż 150% stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Włocławek.

§ 10.1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.

- 2. Urządzenia techniczne wpływające na wysokość czynszu najmu, zainstalowane w lokalu przez najemcę na jego koszt lub koszt osoby, która otrzymała lokal do remontu, po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego, nie powodują zwiększenia stawki czynszu przez kolejne 5 lat.
- 3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust. 1 i 2.

§ 11.1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

- 2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 3. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, możliwy procent obniżki reguluje zarządzenie Prezydenta Miasta Włocławek.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek w kolejnych latach

§ 12.1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Proces zarządzania i eksploatacji zasobów pozostających w dyspozycji Prezydenta Miasta Włocławek realizuje jednostka budżetowa Administracja Zasobów Komunalnych.
3. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Włocławek prowadzone jest obecnie w sposób bezpośredni przez Miasto jako właściciela zasobu, umożliwiając zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarowaniem zasobem i zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez Miasto Włocławek. W okresie obowiązywania *Programu*, w celu poprawy jakości i efektywności świadczonych usług, mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania koncepcji przekształceń w zakresie formy prawnej zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13.1. Właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek oraz realizacja założeń przyjętych niniejszym *Programem* wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których Miasto Włocławek jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali.

2. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym to w szczególności:
- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
 - 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
 - 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto Włocławek jest współwłaścicielem;
 - 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
 - 5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
 - 6) koszty budownictwa mieszkaniowego;
 - 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

3. Miasto Włocławek jako właściciel zasobu jest zobowiązane do ponoszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta, jak również do wskazania źródeł ich pokrycia, którymi są:
 - 1) budżet Miasta Włocławek, m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu;
 - 2) dotacje z budżetu państwa;
 - 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów;
 - 4) pożyczki i kredyty;
 - 5) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

4. Z uwagi na obowiązujące przepisy, w szczególności ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Miasto Włocławek ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości - w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali. Ponieważ decyzje związane z wysokością kosztów niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej uzależnione są od decyzji współwłaścicieli nieruchomości - szacunek kosztów przypadających na Miasto Włocławek w kolejnych latach obowiązywania *Programu* odnosi się do kosztów poniesionych w 2020 r., z uwzględnieniem prognozowanych zmian w liczbie lokali Miasta.

5. Szacowany przypis z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i inwestycji w mieszkaniowym zasobie Miasta Włocławek w kolejnych latach obowiązywania *Programu*, uwzględniający zmiany w liczbie lokali, przedstawia tabela 23.

Tabela 23. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń oraz kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego i inwestycji

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Szacowany przypis roczny z lokali mieszkalnych	5 031 581	7 723 045	9 973 613	12 548 306	15 150 348
Szacowany przypis roczny z najmu socjalnego	43 994	74 361	137 873	185 652	225 198
Szacowany przypis roczny z tymczasowych pomieszczeń	1 809	2 661	3 197	3 944	4 784
Razem szacowany przypis czynszowy	5 077 384	7 800 067	10 114 683	12 737 902	15 380 330
Finansowanie ze środków Miasta	14 172 761	13 390 345	13 606 393	13 138 676	12 862 737
Koszty utrzymania zasobu	15 973 469	17 586 071	19 814 358	21 624 685	23 607 427
Koszty najmu lokali w obcym zasobie	88 832	97 715	107 486	118 235	130 058
Inwestycje mieszkaniowe w budynki istniejące	2 950 000	3 245 000	3 569 500	3 926 450	4 319 095
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	237 843	261 627	230 232	207 209	186 488
Razem koszty	19 250 144	21 190 413	23 721 576	25 876 579	28 243 068
Budownictwo mieszkaniowe	0	82 143 620	51 961 635	0	0
w tym finansowanie ze źródeł zewnętrznych	0	65 714 896	41 569 308	0	0

Rozdział 7

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

§ 14.1. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek, wynikający z niewystarczającej skali prowadzonych działań remontowych, pomimo że w okresie obowiązywania poprzedniego *Programu* środki finansowe na cele remontowe zasobu były wyższe niż planowano, jednak ich wysokość była niższa od potrzeb, powoduje konieczność kontynuowania zasady, że w okresie obowiązywania kolejnego *Programu* koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą wprost związane ze wzrostem stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta. Dostrzegana jest konieczność podnoszenia standardu technicznego nieruchomości należących do Miasta Włocławek poprzez jego przebudowę

i poprawę parametrów technicznych i użytkowych.

2. Realizacja założeń przyjętych w *Programie*, dotyczących posiadania odpowiedniej do potrzeb mieszkaniowych liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali, oraz odpowiadających oczekiwaniom społecznym i obowiązującym przepisom prawa standardu zasobu mieszkaniowego, wymaga systematycznego wzrostu przeznaczanych środków na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 24.
3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:
 - 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
 - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
 - 3) ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
 - 4) bieżących potrzeb remontowych;
 - 5) realizacji programu remontów pustostanów;
 - 6) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu;
 - 7) montażu instalacji odnawialnych źródeł energii.
4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 24, z zastrzeżeniem iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu Miasta Włocławek oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej Miasta w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 24. Zestawienie wysokości kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność Miasta	2 508 552	2 842 190	3 383 760	3 722 190	4 094 396
Koszty remontów i modernizacji budynków stanowiących 100% własność Miasta	3 695 000	4 064 500	4 470 950	4 918 045	5 409 850
Koszty remontów i modernizacji lokali	1 115 000	1 226 500	1 349 150	1 484 065	1 632 472
Koszty wynajmującego w budynkach stanowiących współwłasność Miasta	2 890 680	3 179 748	3 497 722	3 847 95	4 232 244
Koszty zarządzania i administrowania zasobem Miasta	2 658 840	3 012 466	3 689 076	4 058 005	4 463 835
Koszty najmu lokali w obcym zasobie	88 832	97 715	107 486	118 235	130 058
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli	3 105 397	3 260 667	3 423 700	3 594 885	3 774 630
Inwestycje mieszkaniowe w budynki istniejące	2 950 000	3 245 000	3 569 500	3 926 450	4 319 095
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	237 843	261 627	230 232	207 209	186 488
Razem koszty	19 250 144	21 190 413	23 721 576	25 876 579	28 243 068
Budownictwo mieszkaniowe	0	82 143 620	51 961 635	0	0
w tym finansowanie ze źródeł zewnętrznych	0	65 714 896	41 569 308	0	0

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek

§ 15.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek planuje się w okresie obowiązywania niniejszego *Programu*:

- 1) podejmowanie działań związanych z weryfikacją umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) kontynuowanie procesu zamian lokali mieszkalnych w celu:
 - a) racjonalnego przeprowadzania remontów lokali mieszkalnych oraz podnoszenia ich stanu technicznego poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj prowadzonej inwestycji na czas jej trwania wymaga przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
 - b) likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);

- 3) dalsze regulowanie stanów prawnych nieruchomości lokalowych i gruntowych ze szczególnym uwzględnieniem terenów objętych Gminnym Programem Rewitalizacji oraz możliwością pozyskania nieruchomości gruntowych pod nowe inwestycje mieszkaniowe;
- 4) systematyczne rozbudowywanie i ujednoczenie bazy danych dotyczących obiektów;
- 5) podejmowanie działań regresowych względem osób, za które Miasto Włocławek wypłaca odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom;
- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny lokalu poprzez skuteczną windykację należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela;
- 7) kontynuowanie oraz doskonalenie działań windykacyjnych w zakresie należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie długów na raty, odpracowywanie należności, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie uporczywych dłużników do Krajowego Rejestru Długów;
- 8) prowadzenie działań zmierzających do odzyskiwania zaległości zmarłych najemców lub użytkowników z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela poprzez ich windykację od spadkobierców;
- 9) prowadzenie inwestycji z uwzględnieniem zagospodarowywania podwórek;
- 10) urbanistyczną rewitalizację zaniedbanych rejonów miejskich oraz przebudowę budynków;
- 11) montaż instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 12) sprzedaż do 20 lokali mieszkalnych rocznie.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek podejmowane będą działania w zakresie:

- 1) rozważenia możliwości zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych poprzez realizację innych dostępnych programów;
- 2) zwiększenia oferty mieszkaniowej dla członków wspólnoty samorządowej;
- 3) najmowania lokali mieszkalnych lub nabywania na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
- 4) nabywania budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- 5) partycypacji i najmu lokali w spółce celowej lub od podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe;
- 6) pozyskania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne;
- 7) tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m.in. przez regulowanie dostępności gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych (zapewnienie rezerwy terenowej dla budownictwa mieszkaniowego) oraz programowanie zmiany w standardach zamieszkania w dokumentach strategicznych;
- 8) inwestowania w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe;
- 9) przeznaczania terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- 10) podejmowania działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta, w tym sprzedaż nieruchomości Miasta Włocławek z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem lokalami mieszkalnymi.

KIEROWCA
p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
REFERATU
Materzyzna Łaszuk
Jarosław Biegała