

UCHWAŁA NR XVIII/141/2025
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK
z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasto Włocławek na lata 2026 - 2030

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. 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025 r. poz. 1153),

uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2026-2030 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Włocławek.

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



Przewodnicząca
Rady Miasta

Ewa Szczepańska

Załącznik
do uchwały Nr XVIII/141/2025
Rady Miasta Włocławek
z dnia 30 grudnia 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO WŁOCŁAWEK
NA LATA 2026 - 2030**

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zgodnie z regulacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest zadaniem własnym gminy. Gmina Miasto Włocławek (zwana dalej Miastem Włocławek) jest zobowiązana podejmować skuteczne działania umożliwiające realizację potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w zakresie najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych, a także najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub oznaczony.

2. W okresie objętym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2026-2030* (dalej *Program*), dzięki aplikowaniu o zewnętrzne środki finansowe oraz przeznaczanie odpowiednich środków z budżetu Miasta Włocławek na remonty, modernizacje i inwestycje, nastąpi wzrost liczby oraz standard lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Włocławek do poziomu gwarantującego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych 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. Realizując zadania ustawowe w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Miasto Włocławek będzie wykorzystywało zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i korzystało z innych rozwiązań prawnych, wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności z najmu lokali w innym zasobie z prawem podnajmu dla gospodarstw domowych spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek.

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 kontynuację wcześniej realizowanej polityki mieszkaniowej w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek.

5. Z uwagi na możliwości finansowe Miasta Włocławek oraz dostępność rządowych instrumentów finansowych wspierających publiczne mieszkalnictwo przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek będzie oparte na zintegrowanej polityce:

- 1) czynszowej uwzględniającej koszty eksploatacji zasobu;
- 2) systematycznego podnoszenia stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta Włocławek;
- 4) podażowej kształtującej odpowiednią dostępność najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych oraz lokali mieszkalnych;

6. Polityka czynszowa będzie realizowana przy założeniu:

- 1) zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od lokalizacji budynku i lokalu, stanu technicznego budynku oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
 - 2) zapewnienia odpowiednich środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, uwzględniających konieczne nakłady na remonty i modernizację zasobu;
 - 3) wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
 - 4) wzmocnienia działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali.
7. Podnoszenie stanu technicznego zasobu będzie realizowane przy założeniu wydatkowania środków finansowych, które umożliwią:
- 1) wykonanie remontów nieruchomości lub ich części, w tym wymianę instalacji;
 - 2) prowadzenie polityki modernizacyjnej obejmującej swoim zakresem termomodernizację budynków;
 - 3) realizowanie przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, polegającej na poprawie parametrów lub funkcji użytkowych nieruchomości;
 - 4) przyłączanie do sieci ciepłowniczej kolejnych budynków i lokali lub zmianę sposobu ogrzewania lokali na inne ekologiczne źródła ciepła.
8. Podstawę do opracowania założeń *Programu* stanowiła diagnoza według stanu na 30 czerwca 2025 r. w zakresie:
- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego 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 budynków;
 - 3) potrzeb remontowych i modernizacyjnych 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. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje Miasto Włocławek do dysponowania zasobem mieszkaniowym i/lub najmu lokali w innym zasobie na poziomie uwzględniającym lokalne potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych kwalifikujących się do najmu zgodnie z uchwałą dotyczącą zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek.

2. Według stanu na 30 czerwca 2025 r. na liście osób zakwalifikowanych na najem socjalny lokalu oczekiwało 47 gospodarstw domowych, na najem lokalu mieszkalnego 37 gospodarstw domowych. Średniorocznie na listę na najem socjalny lokalu wpisywanych było około 50 gospodarstw domowych, a kolejne 50 na najem lokalu mieszkalnego. Ponadto na realizację wyroków eksmisyjnych oczekiwało 70 wniosków, z czego 52 z mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek. Co roku wpływa do realizacji od 9 do 18 nowych wyroków eksmisyjnych, z czego około 80% dotyczy dotychczasowych najemców zasobu Miasta Włocławek. Ponadto, z uwagi na planowane przedsięwzięcia w ramach *Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2034* zawarte w 4. Celu strategicznym *Stworzenie godziwego standardu technicznego, Celu operacyjnym 4.1. Poprawienie stanu technicznego przestrzeni zamieszkania* przy analizie potrzeb konieczne jest uwzględnienie w kolejnych latach dodatkowej liczby lokali zamiennych ze względu na przewidywane przebudowy i modernizacje budynków mieszkalnych.

3. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych było w ostatnich trzech latach około 80 lokali.
4. Miasto Włocławek będzie tworzyć podaż lokali 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.
5. Potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej w latach obowiązywania *Programu* będą realizowane z wykorzystaniem:
 - 1) adaptacji pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny, w tym nieużytkowanych obiektów na cele mieszkaniowe;
 - 2) zagospodarowywania gruntów miejskich powstałych po wyburzonych budynkach w celu kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie plomb, tj. budynków uzupełniających istniejącą zabudowę poprzez wypełnienie luki pomiędzy istniejącymi obiektami lub wprowadzenie nowej zabudowy na wolnej działce zlokalizowanej w obszarze już zurbanizowanym;
 - 3) najmu lokali przez Miasto Włocławek 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;
 - 4) efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w ramach własnych środków finansowych Miasta Włocławek, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w tym społecznych inicjatyw mieszkaniowych; efekty rzeczowe to wymierne rezultaty realizacji inwestycji, wyrażone w postaci liczby oraz łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania, obejmujące rzeczywiste, fizyczne rezultaty prowadzonych działań inwestycyjnych;
 - 5) przejęcia budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów.
6. Miasto Włocławek, na mocy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Uchwały nr XV/13/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 18 lutego 2025 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2034 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, będzie korzystać z narzędzia prawnego ułatwiającego wdrażanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych, tj. prawa pierwokupu lub wywłaszczenia nieruchomości położonych w Specjalnej Strefie Rewitalizacji. W obszarze rewitalizacji obejmującym swym zasięgiem znaczny obszar Śródmieścia, część nieruchomości posiada nieuregulowany status własnościowy, wynikający z nieprzeprowadzonych postępowań spadkowych ze względu na niemożność zlokalizowania lub ustalenia spadkobierców. W związku z tym prowadzone będą działania zmierzające do uregulowań stanów prawnych, wykorzystując narzędzia w postaci wywłaszczenia i zasiedzenia.
7. Miasto Włocławek, w uzasadnionych przypadkach, pozyskiwać będzie nieruchomości będące przedmiotem obrotu prawnego, wykorzystując prawo pierwokupu, w celu zwiększenia wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek w obszarze rewitalizacji.
8. Obecny stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek wraz z prognozą na lata 2026-2030 przedstawia tabela 1, a strukturę własności budynków wraz z prognozą na lata 2026-2030 tabela 3. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali w zasobie mieszkaniowym w latach obowiązywania *Programu* bezpośredni wpływ będą mieć m.in.: efekty rzeczowe budownictwa komunalnego, przebudowy budynków, pozyskiwanie nowych lokali i budynków do zasobu, przejęcie lokali i budynków od innych podmiotów, przejmowanie budynków i lokali, w wyniku zasiedzenia.

9. Z uwagi na oszacowane potrzeby zakłada się w okresie obowiązywania *Programu* zwiększenie liczby najmu socjalnego lokali zgodnie z tabelą 2.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Stan na 30.06.2025	Prognoza				
			2026	2027	2028	2029	2030
Lokale w mieszkaniowym zasobie Miasta ogółem	liczba	4453	4560	4563	4818	4813	4808
	pu m ²	177820,56	182458,12	182885,74	196096,24	195906,74	195717,24
w tym:							
lokale w budynkach w 100% własności Miasta	liczba	2151	2263	2271	2531	2531	2531
	pu m ²	90252,66	95079,72	95696,84	109096,84	109096,84	109096,84
lokale Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	1965	1960	1955	1950	1945	1940
	pu m ²	74475,45	74285,95	74096,45	73906,95	73717,45	73527,95
lokale Miasta w budynkach OSM, Skarbu Państwa lub we współwłasności	liczba	337	337	337	337	337	337
	pu m ²	13092,45	13092,45	13092,45	13092,45	13092,45	13092,45

Tabela 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek z uwzględnieniem najmu socjalnego lokali

Wyszczególnienie		Stan na 30.06.2025	Prognoza				
			2026	2027	2028	2029	2030
Lokale w mieszkaniowym zasobie Miasta ogółem	liczba	4453	4560	4563	4818	4813	4808
	pu m ²	177820,56	182458,12	182885,74	196096,24	195906,74	195717,24
w tym:							
najem socjalny lokali	liczba	172	227	242	257	272	287
	pu m ²	6509,35	8349,35	8799,35	9249,35	9699,35	10149,35

Tabela 3. Struktura własności budynków wraz z prognozą na lata 2026-2030

Wyszczególnienie		Stan na 30.06.2025	Prognoza				
			2026	2027	2028	2029	2030
Budynki w 100% własności Miasta	liczba	176	180	181	185	185	185
	pu m ²	90252,66	95079,72	95696,84	109096,84	109096,84	109096,84
Budynki z lokalami mieszkalnymi Miasta we wspólnotach mieszkaniowych	liczba	206	206	206	206	206	206
	pu m ²	74475,45	74285,95	74096,45	73906,95	73717,45	73527,95
Budynki OSM, Skarbu Państwa lub we współwłasności	liczba	42	42	42	42	42	42
	pu m ²	13092,45	13092,45	13092,45	13092,45	13092,45	13092,45

10. Gmina Miasto Włocławek na podstawie umowy z dnia 15 listopada 2007 r., umowy z dnia 19 grudnia 2008 r. oraz umowy z dnia 21 listopada 2011 r. o partycypacji w kosztach budowy mieszkań zawartej z Miejskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. dysponuje 75 lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w zasobach Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. (MTBS), które podnajmuje na rzecz gospodarstw domowych spełniających warunki określone w zasadach wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek.

11. 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 mieszkańców wspomaganych oraz treningowych.

12. Miasto Włocławek w oparciu o zasady określone w odrębnej uchwale Rady Miasta, w miarę występujących potrzeb, udostępni lokale dla repatriantów.

13. W ramach głównych projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych zawartych w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2034 zrealizowano przedsięwzięcie pn. *Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku przy ul. 3 Maja 18 na Centrum aktywizacji i przedsiębiorczości*, w wyniku którego uzyskano i wynajęto 5 lokali mieszkalnych w ramach programu *Mieszkanie dla Absolwenta* uzdolnionym absolwentom kierunków technicznych uczelni wyższych oraz szkół technicznych. Projekt ma na celu wsparcie młodych, zdolnych specjalistów w rozpoczęciu kariery zawodowej we Włocławku poprzez zapewnienie dostępu do stabilnych warunków mieszkaniowych, co wpisuje się w lokalną politykę wspierania rozwoju gospodarczego i zatrzymywania kapitału ludzkiego w mieście.

14. W kamienicach u zbiegu ulic Piekarskiej 25 i Brzeskiej 27 zrealizowano projekty pn. *Centrum Wsparcia Społecznego* oraz *Centrum Wsparcia Społecznego - remont, adaptacja i wyposażenie*, w wyniku których oferowany jest pobyt dzienny 50 seniorom oraz 12 mieszkań wspomaganych dla osób usamodzielnionych - pensjonariuszy domu pomocy społecznej lub osób oczekujących na umieszczenie.

15. W ramach budownictwa mieszkaniowego planowane są następujące inwestycje (tabela 4):

- 1) w 2026 r. w ramach działań Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o. o. - Celulozowa III etap - budowa 1 budynku z 42 lokalami mieszkalnymi;
- 2) w latach 2027 - 2028 w ramach działań Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o. o. - ul. Cienista - budowa 3 budynków z 195 lokalami mieszkalnymi;
- 3) w latach 2027 - 2028 w ramach działań Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o. o. - zbieg ulic 3 Maja i ul. Tumska - budowa 1 budynku z 65 lokalami mieszkalnymi.

Tabela 4. Efekty rzeczowe budownictwa komunalnego oraz przebudowy budynków w latach 2026-2030

Wyszczególnienie		Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
Budownictwo komunalne	Liczba budynków	1	0	4	0	0
	Liczba lokali	42	0	260	0	0
Przebudowy budynków	Liczba budynków	2	3	0	0	0
	Liczba lokali	30	20	0	0	0
Razem	Liczba budynków	3	3	4	0	0
	Liczba lokali	72	20	260	0	0
	Pu m²	3 437,06	939,20	13 743,42	0	0
	Szacowany koszt	34 147 090	15 703 845	137 320 236	0	0

16. W ramach przebudowy budynków planowane są następujące przedsięwzięcia (tabela 4):

- 1) w 2026 r. zakończenie przebudowy budynku mieszkalnego przy ul. Maślanej 4/6, w wyniku której powstaną 23 lokale mieszkalne;
- 2) w 2026 r. zakończenie przebudowy budynku przy ul. Brzeskiej 15, w wyniku której powstanie 7 lokali mieszkalnych;
- 3) w latach 2025 - 2027 realizacja przebudowy budynku przy ul. Królewieckiej 12, w wyniku której powstanie 8 lokali mieszkalnych;
- 4) w latach 2026 - 2027 podjęcie i zakończenie przebudowy budynku przy ul. 3 Maja 6, w wyniku której powstanie 8 lokali mieszkalnych;

5) w latach 2026-2027 podjęcie i zakończenie przebudowy budynku przy ul. 3 Maja 4, w wyniku której powstaną 4 lokale mieszkalne.

17. W latach 2026 - 2030 planowane jest podjęcie przebudowy budynków mieszkalnych położonych przy: ul. 3 Maja 14, ul. 3 Maja 16, ul. 3 Maja 22 i ul. Zamczej 4 oraz powierzenie realizacji tego zadania inwestycyjnego Miejskiemu Budownictwu Mieszkaniowemu Sp. z o. o.

18. Aby zwiększyć podaż lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, Miasto Włocławek będzie podejmować działania związane z realizacją inwestycji budowlanych z wykorzystaniem m.in. potencjału Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. poprzez partycypację Miasta Włocławek w kosztach budowy budynków i uzyskania prawa najmu oraz możliwości podnajmu lokali na rzecz gospodarstw domowych spełniających warunki określone w zasadach wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek. W ramach społecznego budownictwa czynszowego planowane są następujące inwestycje (tabela 5):

1) w latach 2025 - 2027 - I etap ul. Cyganka - budowa 1 budynku z 80 lokalami mieszkalnymi;

2) w latach 2026 - 2028 - II etap ul. Cyganka/Brzeska - budowa 1 budynku z 28 lokalami mieszkalnymi.

Dzięki tej aktywności podaż poza mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek zwiększy się z 75 do 183 lokali mieszkalnych.

Tabela 5. Współpraca Miasta Włocławek z Miejskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w zakresie najmu lokali w zasobie społecznego budownictwa czynszowego z prawem podnajmu

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba budynków	0	4	1	0	0
Liczba lokali	0	80	28	0	0
Pu m ²	0	3 706,18	1 319,50	0	0

19. Strukturę wiekową budynków, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek wraz z prognozą zawarto w tabeli 6 i 7, natomiast stan techniczny budynków w 100% własności Miasta Włocławek oraz w samoistnym posiadaniu wraz z prognozą w tabeli 8.

Tabela 6. Struktura wiekowa budynków ogółem, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek wraz z prognozą

Wyszczególnienie		Stan na 30.06.2025	Prognoza				
			2026	2027	2028	2029	2030
1	Wybudowane do 1900 r.	58	58	59	59	59	59
2	Wybudowane w latach 1901-1920	43	43	43	43	43	43
3	Wybudowane w latach 1921-1940	63	64	64	64	64	64
4	Wybudowane w latach 1941-1970	176	177	177	177	177	177
5	Wybudowane w latach 1971-1990	42	42	42	42	42	42
6	Wybudowane w latach 1991-2010	11	11	11	11	11	11
7	Wybudowane po 2010 roku	11	13	13	17	17	17
8	Brak danych odnośnie roku budowy	20	20	20	20	20	20
Razem liczba budynków		424	428	429	433	433	433

Tabela 7. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Miasta Włocławek wraz z prognozą

Wyszczególnienie		Stan na	Prognoza				
		30.06.2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Wybudowane do 1900 r.	33	33	34	34	34	34
2	Wybudowane w latach 1901-1920	27	27	27	27	27	27
3	Wybudowane w latach 1921-1940	30	31	31	31	31	31
4	Wybudowane w latach 1941-1970	55	56	56	56	56	56
5	Wybudowane w latach 1971-1990	7	7	7	7	7	7
6	Wybudowane w latach 1991-2010	8	8	8	8	8	8
7	Wybudowane po 2010 roku	11	13	13	17	17	17
8	Brak danych odnośnie roku budowy	5	5	5	5	5	5
Razem liczba budynków		176	180	181	185	185	185

Tabela 8. Stan techniczny budynków w 100% własności Miasta Włocławek oraz w samoistnym posiadaniu wraz z prognozą

Stan techniczny (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje)		Stan na	Prognoza				
		30.06.2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dobry zużycie 0-15%	Budynek jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów	49	62	67	73	75	77
Zadawa- lający zużycie 16-30%	Budynek utrzymywany jest należycie; celowe jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym	36	32	32	35	35	35
Średni zużycie 31-50%	W budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu użytkowania; wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli robót budowlanych polegających na wymianie co najmniej jednego elementu budynku	90	87	83	81	80	79
Zły zużycie powyżej 50%	W budynku występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania; cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości; wymagane jest wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie wielu elementów budynku w celu odtworzenia stanu pierwotnego	43	41	41	38	37	36
Razem liczba budynków		218	222	223	227	227	227

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 kontynuacji działań związanych z poprawą stanu technicznego. Koncentracja wyzwań związanych z poprawą stanu technicznego zasobów mieszkaniowych występuje w obszarze rewitalizacji obejmującym swym zasięgiem znaczną część Śródmieścia. Prawie cały obszar rewitalizacji położony jest na terenie stanowiącym obszar wpisany do rejestru zabytków jako Dzielnica Starego Miasta, pod numerem A/1560 z dnia 30 września 1957 r., co powoduje, iż zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszystkie działania inwestycyjne prowadzone w tym obszarze wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Realizowana w zasobie mieszkaniowym Miasta Włocławek polityka remontowo-modernizacyjna ma na celu zapewnienie technicznej sprawności elementów składowych obiektów budowlanych, poprawę standardu użytkowego oraz efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego, w szczególności w zakresie:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania lokali przez najemców;
- 2) dostosowania zasobu do współczesnych standardów energetycznych i sanitarnych;
- 3) przeciwdziałania postępującej degradacji technicznej budynków;
- 4) ograniczenie kosztów eksploatacyjnych;
- 5) przywrócenia pustostanów do ponownego wynajęcia.

3. W ramach polityki remontowo-modernizacyjnej planuje się:

- 1) usuwanie awarii i szkód pogarszających warunki bytowe;
- 2) remonty dachów, elewacji, klatek schodowych, instalacji wewnętrznych;
- 3) termomodernizację budynków (ocieplenie, wymianę stolarki okiennej, drzwiowej);
- 4) wymianę źródeł ciepła w budynkach i lokalach;
- 5) przystosowanie lokali dla osób z niepełnosprawnościami i seniorów;
- 6) przebudowę budynków i lokali.

4. Miasto Włocławek będzie dążyć do wdrożenia systemu oceny stanu technicznego zasobu oraz określania priorytetów zadań według ryzyka awarii, kosztów utrzymania, liczby mieszkańców oraz dostępnych źródeł finansowania.

5. Na mocy Uchwały Nr VIII/136/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 30 listopada 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 do wymiany w mieszkaniowym zasobie kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. W latach obowiązywania *Programu* Miasto Włocławek zintensyfikuje działania w zakresie wymiany źródeł ciepła w budynkach mieszkalnych.

6. W latach 2026-2030 kontynuowane będą działania w Specjalnej Strefie Rewitalizacji w zakresie remontów i modernizacji nieruchomości mieszkaniowych, które rozpoczęto w wcześniejszych latach:

- 1) ul. Brzeska 17 - prace realizowane w latach 2024 – 2028;
- 2) ul. Cyganka 9 - prace realizowane w latach 2021 – 2026;
- 3) ul. Szpichlerka 20 – prace realizowane w latach 2024-2026;
- 4) ul. Królewiecka 20 - prace realizowane w latach 2025-2028;
- 5) ul. Matebudy 8 - prace realizowane w latach 2025-2028;
- 6) ul. Zamcza 14 - prace realizowane w latach 2025-2027;
- 7) ul. Bulwary 24 - prace realizowane w latach 2025-2029.

7. W latach 2026-2030 planowane są kolejne działania w Specjalnej Strefie Rewitalizacji w zakresie remontów i modernizacji nieruchomości mieszkaniowych wynikających z Gminnego Programu Rewitalizacji:

- 1) ul. 3 Maja 6 - prace planowane na 2027 rok;
- 2) ul. Cyganka 24 - prace planowane na lata 2027-2028;
- 3) ul. Brzeska 2 - prace planowane na lata 2027-2028;
- 4) ul. Tumska 5 - prace planowane na lata 2029-2031;
- 5) ul. Tumska 7 - prace planowane na lata 2029-2031;

8. W latach 2026-2030 planowane jest zagospodarowanie przestrzeni miejskiej przy ul. Tumskiej i 3 Maja.

9. W latach 2026-2030 kontynuowane i rozpoczynane będą kolejne przedsięwzięcia termomodernizacyjne budynków mieszkalnych:

- 1) ul. Reymonta 19/21 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w latach 2025-2026;
- 2) ul. Szpitalna 1B - wraz z wykonaniem centralnego ogrzewania – realizacja w latach 2025-2026;
- 3) ul. Bulwary 22 – realizacja w latach 2025-2026;
- 4) ul. Bulwary 24 - wraz z wykonaniem centralnego ogrzewania – realizacja w latach 2025-2026;
- 5) ul. Zamcza 14 - wraz z wykonaniem centralnego ogrzewania – realizacja w latach 2025-2027;
- 6) ul. Matebudy 1/3 - wraz z wykonaniem centralnego ogrzewania – realizacja w latach 2025-2026;
- 7) ul. Cicha 26 - realizacja w 2026 roku;
- 8) ul. Smolna 5 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w 2026 roku;
- 9) ul. Kilińskiego 12 - wraz z wykonaniem centralnego ogrzewania – realizacja w 2026 roku;
- 10) ul. Łęska 22A – realizacja w 2026 roku;
- 11) ul. Stodólna 38 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w 2026 roku;
- 12) ul. Kujawska 16 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w 2026 roku;
- 13) ul. Bojańczyka 24 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w 2027 roku;
- 14) ul. Bojańczyka 14A - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w 2027 roku;
- 15) ul. Ptasia 2 – realizacja w 2027 roku;
- 16) ul. Brzeska 17 - realizacja w 2027 roku;
- 17) ul. Brzeska 2 - realizacja w 2027 roku;
- 18) ul. Wojska Polskiego 20 - realizacja w 2027 roku;
- 19) ul. Cyganka 24 – realizacja w latach 2027-2028;
- 20) ul. Suszyckiej 13 – realizacja w 2028 roku;
- 21) ul. Cysterska 9 - realizacja w 2028 roku;
- 22) ul. Spokojna 25 - realizacja w 2028 roku;
- 23) ul. Spokojna 27 - realizacja w 2028 roku;
- 24) ul. Mięcińska 3 - realizacja w 2028 roku;
- 25) ul. Chmielna 13 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w 2029 roku;
- 26) ul. Chmielna 8 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w 2029 roku;
- 27) ul. Młynarska 4/6 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w latach 2029-2030;
- 28) ul. Młynarska 16 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w latach 2029-2030;
- 29) ul. Chelmska 12 – realizacja w latach 2029-2030;
- 30) ul. Starodębska 42 - wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania – realizacja w latach 2029-2030.

10. Źródła ciepła będą wymieniane w ramach prac remontowych i termomodernizacyjnych budynków oraz w ramach remontów pustostanów.

11. Wprowadzania toalet i łazienek do lokali mieszkalnych będzie realizowane w ramach prac remontowych i termomodernizacyjnych budynków, przebudowy budynków oraz w ramach remontów lokali mieszkalnych.
12. Analizę potrzeb w zakresie nakładów niezbędnych do podniesienia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek przedstawia tabela 9.

Tabela 9. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2030

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące 100% własność Miasta (liczba budynków)					
Dachy	6	6	5	6	4
Instalacja c.o.	8	4	5	5	3
Instalacja wodno-kanalizacyjna	8	4	5	6	4
Instalacja elektryczna	6	6	5	6	4
Termomodernizacje budynków	12	8	6	2	4
Wymiana źródeł ciepła	9	4	5	6	4
Wymiany stolarki okiennej i drzwiowej (części wspólne)	6	6	5	6	4
Przebudowy budynków	2	2	1	0	0
Budynki stanowiące 100% własność Miasta KWOTOWO w PLN					
Dachy	500 000	600 000	700 000	800 000	900 000
Instalacja wodno-kanalizacyjna	2 000 000	600 000	500 000	500 000	600 000
Instalacja elektryczna	900 000	450 000	500 000	500 000	600 000
Ogólnobudowlane	2 800 000	2 200 000	2 400 000	2 500 000	2 600 000
Termomodernizacje budynków	8 000 000	10 000 000	8 000 000	6 000 000	8 000 000
Instalacje c.o. i wymiana źródeł ciepła	6 000 000	3 200 000	6 000 000	6 000 000	3 500 000
Wymiany stolarki okiennej i drzwiowej	720 000	300 000	500 000	600 000	650 000
Budownictwo mieszkaniowe i przebudowy budynków KWOTOWO w PLN					
Koszty inwestycji – budownictwo i przebudowy budynków	34 147 090	15 703 845	137 320 236	0	0
Lokale stanowiące własność Miasta KWOTOWO w PLN					
Remonty lokali, w tym pustostanów	3 000 000	3 000 000	3 500 000	3 800 000	4 000 000
Stolarka okienna i drzwiowa w lokalu	3 000 000	3 000 000	3 500 000	3 800 000	4 000 000
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	400 000	450 000	500 000	500 000	600 000
Wprowadzenie łazienek i toalet do lokali	400 000	500 000	400 000	500 000	500 000
Wymiana źródeł ciepła w lokalu	3 500 000	2 650 000	3 000 000	3 350 000	2 400 000
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)					
Remonty lokali, w tym pustostanów	50	50	50	50	50
Stolarka okienna i drzwiowa w lokalu	200	200	200	200	200
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	150	150	150	150	150
Wprowadzenie łazienek i toalet do lokali	20	20	20	20	0
Wymiana źródeł ciepła w lokalu	150	110	120	130	90

§ 4.1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Miasta Włocławek w latach obowiązywania *Programu* polityka remontowa, modernizacyjna i inwestycyjna 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 wymagom 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) zamontowane urządzenia odnawialnych źródeł energii;
- 14) przystosowana przestrzeń wspólna dla osób z niepełnosprawnościami i seniorów.

2. W celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Włocławek, założono systematyczne zwiększanie środków finansowych na remonty, modernizacje i inwestycje w latach obowiązywania *Programu*.

3. Środki na remonty, modernizacje i inwestycje będą pochodzić w szczególności z:

- 1) planowanych corocznie wydatków w budżecie Miasta Włocławek;
- 2) wpływów z czynszów najmu;
- 3) bezzwrotnych dotacji z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek będą ustalane corocznie, w oparciu o wyniki okresowych przeglądów obiektów budowlanych oraz analizę potrzeb użytkowników, w tym osób z niepełnosprawnościami i osób starszych. Przy planowaniu prac remontowych uwzględniane będzie również dostosowanie budynków do wymogów dostępności, w tym możliwość montażu wind.

5. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zakres prac podnoszących stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Włocławek posiada udziały, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali, a koszty z tego tytułu ponoszone będą zgodnie z udziałem Miasta Włocławek w danej nieruchomości wspólnej.

6. Działania zmierzające do podniesienia stanu technicznego uzupełnione zostaną o działania polepszające atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
- 2) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego;
- 3) zwiększenie powierzchni zielonych na placach, skwerach i ulicach;
- 4) wspieranie działań związanych z rozwojem przedsiębiorczości lokalnej, polegających na wprowadzeniu oferty usługowej i handlowej w lokalach zlokalizowanych w parterach budynków.

Rozdział 3.

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

§ 5.1. Miasto Włocławek gospodaruje zasobem mieszkaniowym zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej oraz realizację zadań publicznych.

2. Za najważniejszy cel gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Włocławek uznaje się przeciwdziałanie wykluczeniu mieszkaniowemu gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz znajdujących się w tzw. luce czynszowej poprzez zwiększanie zasobu mieszkaniowego przeznaczonego na tani wynajem.
3. W latach 2026-2030 celem Miasta Włocławek w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych jest prowadzenie działań zmierzających do zbywania lokali stanowiących własność Miasta Włocławek w budynkach, w których udział Miasta ogranicza się do maksymalnie 5 lokali, niezależnie od wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta.
4. Miasto Włocławek nie będzie zbywało lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% jego własność.
5. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie bez udzielania bonifikaty, po cenach rynkowych określonych na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, a środki finansowe uzyskane w ten sposób w całości przeznaczone będą na realizację polityki mieszkaniowej Miasta Włocławek.
6. Polityka mieszkaniowa Miasta Włocławek opierać się będzie na najmie długoterminowym oraz rotacyjnym wykorzystaniu zasobu.
7. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek w latach 2026-2030 przedstawia tabela 10.

Tabela 10. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek w latach 2026-2030

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	5	5	5	5	5

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.1. Obowiązki Miasta Włocławek związane z właściwym utrzymaniem technicznym budynków mieszkalnych oraz remontami lokali odzyskiwanych do ponownej dyspozycji Miasta Włocławek, zobowiązują Miasto Włocławek do prowadzenia polityki czynszowej opartej na kosztach utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Prezydent Miasta Włocławek w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Programu.

3. Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek ustala się następujące rodzaje czynszów najmu:

- 1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego;
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu.

§ 7.1. Wprowadza się podział Miasta Włocławek na następujące strefy:

- 1) Strefa nr I: „Śródmieście” z następującymi granicami:

Bulwarami (brzeg Wisły), 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, 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 IV „Michelin” z następującymi granicami:

ul. Szosa Brzeska, granice administracyjne Miasta, ul. Szyszkowa, granice administracyjne Miasta, ul. Lipowa, ul. Świetlana, granice administracyjne Miasta, Krzywe Błota;

5) Strefa nr V „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. Chelmskiej, 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 lokalu 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 - **5%**

b) lokale w budynkach położonych przy ul. Zakręt - **15%**

2) wynikające z wyposażenia lokalu:

a) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - **30%**

b) brak instalacji kanalizacyjnej - **10%**

c) współużywalność przedpokoju - **15%**

d) brak w kuchni bezpośredniego oświetlenia naturalnego - **10%**

e) lokal jednoizbowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 20 m² - **10%**

f) brak możliwości korzystania powyżej 7 dni z istniejących w lokalu mieszkalnym instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez Wynajmującego ich remont, modernizację lub wymianę - **5%**

3) wynikające z usytuowania lokalu w budynku:

a) w suterenie - **10%**

b) powyżej piątej kondygnacji w budynku bez windy - **10%**

4) z uwagi na ogólny zły stan techniczny budynku, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego - **40%.**

5. Suma czynników obniżających stawkę bazową czynszu nie może być wyższa niż 50% stawki bazowej.

6. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

a) lokal z toaletą - **10%**

b) lokal z łazienką i toaletą - **15%**

- c) lokal posiadający centralne ogrzewanie z sieci - **20%**
- d) lokal posiadający ciepłą wodę użytkową z sieci - **10%**
- e) lokal posiadający gaz przewodowy - **20%**.

§ 8.1. 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.

§ 9.1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek, w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom w skali miesiąca co najmniej 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zgodnie z obwieszczeniem wojewody kujawsko-pomorskiego.

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. Ustala się obniżki czynszu w następujących wysokościach:

- 1) o 20% dla najemców, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej oraz nie przekracza w gospodarstwie wieloosobowym 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) o 10% dla najemców, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 25%, ale nie przekracza 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej oraz przekracza w gospodarstwie wieloosobowym 15%, ale nie przekracza 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 10.1. Najemcom, którzy dokonają remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na koszt własny za zgodą wynajmującego oraz mają zawarte umowy najmu, stosuje się następujące obniżki stawek czynszu w przypadku wymiany:

- 1) okien – o 50% przez okres 24 miesięcy;
- 2) drzwi zewnętrznych – o 50% przez okres 12 miesięcy;
- 3) okien i drzwi zewnętrznych – o 60% przez okres 24 miesięcy.

2. Warunkiem zastosowania obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek jest:

- 1) złożenie przez najemcę stosownego wniosku;
- 2) brak zaległości w opłatach za używanie lokalu, tj. czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela.

3. Najemcom, którym zostały wydane skierowania w oparciu o § 4 ust. 2 uchwały nr XXXII/41/2021 Rady Miasta Włocławek w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek i dokonali remontu we własnym zakresie i na własny koszt za zgodą wynajmującego, stosuje się następujące obniżki stawek czynszu:

- 1) do 20 000,00 zł – o 20% przez okres 12 miesięcy;
- 2) od 20 000,01 zł – 30 000,00 zł - o 30% przez okres 12 miesięcy;

- 3) od 30 000,01 zł – 40 000,00 zł - o 40% przez okres 12 miesięcy;
- 4) od 40 000,01 zł – 50 000,00 zł - o 50% przez okres 12 miesięcy;
- 5) powyżej 50 000,00 zł - czynsz najmu wynosi 1,00 zł/m² przez okres 12 miesięcy.

4. Warunkiem zastosowania obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek jest:

- 1) złożenie przez najemcę stosownego wniosku;
- 2) przeprowadzenie prac remontowych, które powinny być zgodne z zakresem robót wykazanych przez Administrację Zasobów Komunalnych.

5. Najemcom, którzy realizują prace porządkowe na terenie nieruchomości lub pełnią funkcje dozoru nad mieniem wspólnym może zostać przyznana obniżka czynszu. Szczegółowe warunki oraz wysokość obniżki ustalane będą na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Włocławek.

§ 11.1. Na wniosek najemcy mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek, który zalega z opłatami wynikającymi z umowy najmu, wierzyciel może, na mocy *Uchwały nr VII/67/2024 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu spłaty albo rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miasto Włocławek, jak również jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu lub osób do tego uprawnionych*, w przypadkach uzasadnionych względami społecznym, rozłożyć na raty płatność całości albo części należności pieniężnej oraz odraczać terminy spłaty całości albo części należności pieniężnej.

2. Najemcy i byli najemcy mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek, którzy posiadają co najmniej 3-miesięczne zadłużenie z tytułu czynszu, świadczeń, odsetek i kosztów postępowania sądowo- egzekucyjnego, znajdujący się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej oraz zagrożeni utratą mieszkania w związku z zaległościami, zgodnie z *Uchwałą nr XVI/26/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przyjęcia programu pn. „Wolontariat szansą na oddłużenie na lata 2025- 2030”*, mogą poprzez świadczenia wolontarystyczne spłacać zadłużenie czynszowe oraz powrócić do aktywności społecznej i zawodowej.

3. W celu usprawnienia procesu dochodzenia należności oraz wsparcia najemców znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej, zostaną podjęte działania zmierzające do wprowadzenia szczególnego trybu umarzania należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, dotyczących lokali mieszkalnych stanowiących własność lub pozostających w posiadaniu Gminy Miasto Włocławek, zarządzanych przez Administrację Zasobów Komunalnych. Szczegółowe zasady i warunki umarzania należności zostaną określone w odrębnej uchwale Rady 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 Włocławek polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali;
- 2) prowadzenie gospodarki finansowej z uwzględnieniem właściwej eksploatacji nieruchomości oraz pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz trudnej sytuacji życiowej i materialnej;
- 3) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym poprzez działalność remontową, modernizacyjną oraz przebudowę budynków i lokali;

- 4) realizowanie właściwej gospodarki energetycznej poprzez działania termomodernizacyjne i wymianę źródeł ciepła;
 - 5) tworzenie podaży lokali adekwatnej do potrzeb, prowadzenie zamian lokali, wskazywanie lokali zamiennych, przywracanie do najmu pustostanów.
2. Proces zarządzania i eksploatacji zasobów pozostających w dyspozycji Prezydenta Miasta Włocławek realizuje jednostka organizacyjna lub inny podmiot wskazany przez Prezydenta Miasta Włocławek w zakresie odpowiedzialności wskazanego podmiotu.
3. Przedmiotem działalności Administracji Zasobów Komunalnych jest zarządzanie powierzonym zasobem nieruchomości Gminy Miasto Włocławek i Skarbu Państwa obejmującym w szczególności: zasób mieszkaniowy i lokale użytkowe oraz nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi, a także zarządzanie nieruchomościami, których właściciele lub spadkobiercy nie wystąpili o ich wydanie oraz wykonywanie usług na rzecz miejskich jednostek organizacyjnych.
4. Zakres kompetencji Administracji Zasobów Komunalnych oraz sposób zarządzania zasobem komunalnym wynika z uchwały: nr VIII/54/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 24 marca 2011 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pn. Administracja Zasobów Mieszkaniowych zmienionej uchwałą nr XXXVI/103/2013 Rady Miasta Włocławek z dnia 23 września 2013 r., zmienionej uchwałą nr XXXVIII/139/2013 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 grudnia 2013 r., zmienionej uchwałą nr XIV/122/2015 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 grudnia 2015 r., zmienionej uchwałą nr VIII/86/2024 Rady Miasta Włocławek z dnia 24 września 2024 r. oraz zarządzenia nr 486/2024 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia zmian w Regulaminie Organizacyjnym Administracji Zasobów Komunalnych we Włocławku.
5. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta Włocławek prowadzone w sposób bezpośredni przez Miasto Włocławek jako właściciela zasobu, umożliwia zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarowaniem zasobem i zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich.
6. O sposobie zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Włocławek ma udziały, decydują właściciele lokali w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. Na podstawie uchwały nr XXX/43/2017 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki Gminy Miasto Włocławek pod nazwą „Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z o.o.”, zmienionej uchwałą nr XI/96/2019 Rady Miasta Włocławek z dnia 25 czerwca 2019 r., powołano spółkę, której przedmiotem działalności jest w szczególności realizacja zadań własnych gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz budowa obiektów użyteczności publicznej. Utworzenie spółki wynikało z potrzeby pozyskania nowych, pozabudżetowych źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowych oraz zwiększenia efektywności realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych Miasta Włocławek. Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o. o. realizuje inwestycje w oparciu o środki zewnętrzne, w tym kredyty długoterminowe, a także o nieruchomości gruntowe wnoszone do spółki aportem przez Miasto Włocławek, co umożliwia sukcesywne zwiększanie potencjału inwestycyjnego i pełną realizację programów mieszkaniowych. W ramach przygotowań do realizacji programu rewitalizacji części staromiejskiej Włocławka, spółka została wskazana jako podmiot odpowiedzialny za budowę mieszkań na wynajem, oferujących stawki czynszowe niższe niż na wolnym rynku. Działanie to ma na celu odwrócenie procesów degradacji przestrzeni staromiejskiej oraz zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o umiarkowanych dochodach. Obecnie Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o. o. zarządza już nowo wybudowanym zasobem mieszkaniowym przy ulicy Celulozowej, stanowiącym własność Gminy Miasto Włocławek. W kolejnych latach spółka będzie obejmować zarządzaniem kolejne budynki powstające w ramach miejskich inwestycji mieszkaniowych, nie tylko zlokalizowane w obszarze rewitalizacji, ale również na innych terenach miasta. W latach 2026–2030 planuje się dalsze powierzanie Spółce zadań inwestycyjnych i zarządczych dotyczących nowo wybudowanych oraz przebudowywanych budynków komunalnych, co stanowi istotny element realizacji polityki mieszkaniowej Miasta Włocławek.

8. W okresie obowiązywania *Programu* dopuszcza się zmiany organizacyjne w zakresie formy prawnej zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13.1. Właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek oraz realizacja założeń przyjętych *Programem* wymaga ponoszenia 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 mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek 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: obsługą techniczną (przeglądami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, usługami kominiarskimi), podatkami od nieruchomości, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, ochroną mienia, ubezpieczeniem mienia, kosztami utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości w budynkach w 100% własności Miasta Włocławek, kosztami energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, kosztami eksploatacji dźwigów osobowych i inne;
- 3) koszty remontów budynków w 100% własności Miasta Włocławek;
- 4) koszty remontów budynków we współwłasności Miasta Włocławek;
- 5) koszty remontów lokali;
- 6) koszty przebudowy budynków;
- 7) koszty modernizacji, w szczególności termomodernizacji;
- 8) koszty wymiany źródeł ciepła w budynkach i lokalach;
- 9) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto Włocławek jest współwłaścicielem;
- 10) koszty budownictwa mieszkaniowego.

3. Miasto Włocławek jako właściciel zasobu mieszkaniowego pokrywa koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego z następujących źródeł:

- 1) budżetu Miasta Włocławek, m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali; odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, opłat niezależnych od właściciela, odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań oraz innych tytułów związanych z korzystaniem z zasobu mieszkaniowego Miasta Włocławek, sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Miasta Włocławek;
- 2) pożyczek i/lub dotacji w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w szczególności bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat; pożyczek z Funduszu Dostępności;
- 3) pożyczek i/lub dotacji z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) środków z Funduszy Europejskich, w tym Krajowego Planu Odbudowy, w szczególności z zakresie poprawy efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

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 oraz zaliczek na fundusz remontowy nieruchomości stanowiących jej współwłasność wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych. 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 I półroczu 2025 r.

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 skumulowanych potrzeb, powoduje konieczność podnoszenia standardu technicznego nieruchomości należących do Miasta Włocławek poprzez remonty, modernizacje i przebudowę budynków.

2. Realizacja założeń przyjętych w *Programie*, dotyczących posiadania odpowiedniej do potrzeb mieszkaniowych liczby lokali, 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.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i struktury umów najmu;
- 3) rzeczywistych kosztów remontów budynków w 100% własności Miasta Włocławek;
- 4) skali realizacji i kosztów remontów lokali, w tym pustostanów;
- 5) rzeczywistych kosztów przebudowy budynków;
- 6) rzeczywistych kosztów modernizacji, w szczególności termomodernizacji;
- 7) skali realizacji i rzeczywistych kosztów wymiany źródeł ciepła w budynkach i lokalach;
- 8) uchwalonych zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy nieruchomości wspólnych, w których Miasto Włocławek jest współwłaścicielem;
- 9) kosztów inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
- 10) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu;
- 11) skali realizacji i rzeczywistych kosztów montażu instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 12) poziomu pozyskanych zewnętrznych źródeł finansowania działalności remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej.

4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 11 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 Włocławek w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 11. Zestawienie szacunkowych 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 Włocławek jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% własność Miasta	3 092 000	3 239 000	3 563 000	3 888 000	3 980 000
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność Miasta	6 920 000	4 150 000	4 600 000	4 900 000	5 350 000
Koszty modernizacji budynków w 100% własności Miasta - instalacje c.o. i wymiana źródeł ciepła	6 000 000	3 200 000	6 000 000	6 000 000	3 500 000
Koszty termomodernizacji budynków	8 000 000	10 000 000	8 000 000	6 000 000	8 000 000
Koszty remontów lokali	6 400 000	6 450 000	7 500 000	8 100 000	8 600 000
Koszty modernizacji lokali - wprowadzenie łazienek i toalet do lokali	400 000	500 000	400 000	500 000	500 000
Koszty modernizacji lokali - wymiana źródeł ciepła w lokalu	3 500 000	2 650 000	3 000 000	3 350 000	2 400 000
Koszty zarządzania i administrowania zasobem Miasta	4 082 000	4 231 000	4 457 000	4 704 000	4 815 000
Koszty najmu lokali w obcym zasobie	106 000	109 000	112 000	115 000	118 000
Koszty wynajmującego w budynkach stanowiących współwłasność Miasta	2 808 000	2 861 000	2 925 000	2 991 000	3 058 000
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli	4 652 000	4 740 000	4 847 000	4 955 000	5 067 000
Razem koszty	45 960 000	42 130 000	45 404 000	45 503 000	45 388 000
Koszty inwestycji – budownictwo i przebudowy budynków	34 147 090	15 703 845	137 320 236	0	0
Razem koszty z inwestycjami	80 107 090	57 833 845	182 724 236	45 503 000	45 388 000

Rozdział 8.

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

§ 15.1. Miasto Włocławek, dążąc do optymalizacji wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych na terenie miasta, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie realizować z wykorzystaniem nowego instrumentu polityki mieszkaniowej - Społecznej Agencji Najmu, o której mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

2. Realizacja zadań w ramach Społecznej Agencji Najmu powierzona została spółce miejskiej Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o. o., która odpowiadać będzie za najem i zarządzanie lokalami objętymi programem, zgodnie z zasadami określonymi w umowie powierzenia oraz przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 16.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Włocławek w okresie obowiązywania niniejszego *Programu* będą podejmowane działania:

- 1) monitorowania i weryfikowania zawartych umów najmu;
- 2) 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) regulowania stanów prawnych nieruchomości lokalowych i gruntowych ze szczególnym uwzględnieniem terenów objętych Gminnym Programem Rewitalizacji oraz możliwością pozyskania nieruchomości gruntowych pod nowe inwestycje mieszkaniowe;
- 4) rozbudowywania i ujednolicenia bazy danych dotyczących obiektów;
- 5) windykacji należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela;
- 6) rozkładania należności na raty, umarzania należności, odraczania terminu spłaty całości albo części należności pieniężnej, proponowania świadczeń wolontarystycznych w celu spłaty zadłużenia czynszowego;
- 7) przebudowy, modernizacji budynków z uwzględnieniem zagospodarowywania podwórek, skwerów, placów, parków kieszonkowych oraz innych przestrzeni publicznych bezpośrednio przylegających do nieruchomości tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Włocławek;
- 8) wprowadzania toalet i łazienek do lokali;
- 9) zagospodarowania pustostanów do ponownego wynajęcia;
- 10) regulowania stanu prawnego lokali zajmowanych bezumownie;
- 11) wprowadzania do zasobu instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 12) udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości położonych w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji według zasad określonych w Załączniku do 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.

2. W celu zwiększenia dostępności lokali mieszkalnych we Włocławku podejmowane będą działania:

- 1) budowy lokali mieszkalnych na tani wynajem;
- 2) budowy lokali na najem socjalny;
- 3) najmowania przez Miasto Włocławek lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem z prawem podnajmu;
- 4) partycypacji i najmu lokali w Miejskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z prawem podnajmu;
- 5) społecznego budownictwa czynszowego realizowanego w szczególności w Specjalnej Strefie Rewitalizacji w następujących lokalizacjach:
 - a) kwartał ulic Cyganka, 3 Maja, Żabia, Brzeska;
 - b) obszar pomiędzy ulicami Bulwary, Bednarska, Gdańska;
 - c) kwartał ulic Bulwary, Maślana, Zamcza, Wiślana;
 - d) kwartał ulic Zamcza, Stary Rynek, Tumska i Wiślana;

- e) kwartał ulic Szpichlerna, Browarna, Łęska i Stary Rynek;
 - f) ul. Kowalska, Łęska;
 - g) obszar pomiędzy ulicami Łęską, 3 Maja i Cyganka;
 - h) obszar pomiędzy ulicą Cyganką, 3 Maja;
 - i) ul. Brzeska;
 - j) kwartał ulic Zapiecek, 3 Maja, Piekarska, Brzeska;
 - k) kwartał ulic Królewiecka, Piekarska, 3 Maja, Żabia;
 - l) obszar pomiędzy ulicami Zduńską i Placem Wolności.
- 6) dzierżawienia lokali społecznej agencji najmu;
 - 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) pozyskania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne;
 - 10) aktywizowania inwestorów do realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta, w tym zbywanie nieruchomości Miasta Włocławek z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem lokalami mieszkalnymi.

3. W latach 2026-2030 planuje się sprzedaż lokali zgodnie z § 5.

4. W latach 2026-2030 niezbędny będzie następujący zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali: 8 lokali zamiennych w 2026 r., 6 lokali zamiennych w 2027 r., 9 lokali zamiennych w 2028 r., 9 lokali zamiennych w 2029 r. oraz 10 lokali zamiennych w 2030 r.

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 2026-2030.

PREZYDENT MIASTA
Krzysztof Kukucki

DM

UD:1383025

KIEROWNICZKA REFERATU

[Signature]
Magdalena Sieranin

DYREKTOR WYDZIAŁU

[Signature]
Magdalena Sieranin

ZASTĘPCA PREZYDENTA

[Signature]
Jarosław Jędrzej