

**UCHWAŁA NR XXVI/145/2016
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK
z dnia 28 listopada 2016 r.**

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017-2021.

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579)

uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należy do podstawowych obowiązków gminy. Zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1/ o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2/ zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia, wydanym przez organ nadzoru budowlanego oraz w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 3/ którym gmina zobowiązana jest zapewnić lokal socjalny na mocy orzeczenia sądowego.

§ 2. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek, prowadzącej do:

- 1/ zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajem lokali socjalnych,
- 2/ poprawy stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez prowadzenie polityki remontowej, na podstawie planów remontowych na kolejne lata,
- 3/ zoptymalizowanie dochodów i kosztów Gminy w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem,
- 4/ usprawnienie procesu zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, pozwalającego na zoptymalizowanie indywidualnych potrzeb mieszkaniowych,
- 5/ zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1/ ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2/ Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Włocławek;
- 3/ PINB - należy przez to rozumieć Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Miasta Włocławka;
- 4/ Zarządzający – należy przez to rozumieć jednostkę budżetową pn. Administracja Zasobów Komunalnych lub inny podmiot, któremu powierzona zostanie funkcja zarządzającego Zasobem;
- 5/ Programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017 – 2021;
- 6/ Zasadach – należy przez to rozumieć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 7/ powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;

8/ gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;

9/ Zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek;

10/ Programie rewitalizacji – należy przez to rozumieć Program Rewitalizacji określony odrębnymi uchwałami Rady Miasta Włocławek.

Rozdział 2

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

§ 4. 1. Obecna sytuacja w Zasobie przedstawiona jest w tabeli nr 1 i przedstawia się następująco:

1/ corocznie wielkość Zasobu zmniejsza się o około 50 lokali wskutek sprzedaży i wyłączeń z użytkowania budynków lub ich części,

2/ w Zasobie 8 % stanowią lokale socjalne, co nie zaspokaja potrzeb w tym zakresie,

3/ 48 % lokali, znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

4/ w okresie obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2011-2016, oddano do użytku 80 lokali, co stanowi około 1,8 % Zasobu.

2. Prognozowane działania Programu winny w latach 2017-2021, doprowadzić do:

1/ zwiększenia liczby lokali mieszkalnych w Zasobie,

2/ wzrostu liczby lokali socjalnych, do około 20 % w strukturze Zasobu,

3/ zwiększenia sprzedaży lokali mieszkalnych Zasobu we wspólnotach mieszkaniowych,

4/ zmniejszenia liczby lokali socjalnych we wspólnotach mieszkaniowych,

§ 5. 1. Gmina zwiększy liczbę lokali mieszkalnych, poprzez:

a) zakup lokali na rynku pierwotnym,

b) najem lokali na rynku pierwotnym,

c) budowę 432 lokali w latach 2017-2021 przy finansowaniu z budżetu lub kredytu oraz w drodze partnerstwa publiczno-prywatnego,

d) wspólne budownictwo Gminy Miasta Włocławek i Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego przy udziale środków zewnętrznych, funduszy dopłat rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, funduszy Narodowego Programu Mieszkaniowego itp.

2. Wzrost liczby lokali socjalnych do 20 % ogólnej liczby mieszkań Zasobu, poprzez:

a) budowę budynków z lokalami socjalnymi,

b) przekształcanie lokali komunalnych na lokale socjalne.

3. Zmniejszenie liczby lokali socjalnych we wspólnotach mieszkaniowych, poprzez:

a) zamiany lokali z inicjatywy Gminy i na wniosek najemców,

b) przekształcanie lokali socjalnych na lokale komunalne.

§ 6. W nowo powstałych budynkach, planuje się utworzenie puli mieszkań na parterze, bez barier architektonicznych, dla osób niepełnosprawnych.

§ 7. Gmina przewiduje likwidację funkcji lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się w obiektach oświatowych oraz kulturalnych i sportowych.

§ 8. Gmina planuje zniesienie współwłasności, w szczególności poprzez sprzedaż lub nabycie udziałów w nieruchomościach stanowiących współwłasność z osobami trzecimi.

§ 9. Gmina przewiduje wydanie nieruchomości nie stanowiących jej własności, właścicielom lub ich spadkobiercom.

§ 10. Planuje się utrzymanie rezerwy lokalowej w liczbie 8 lokali, na wykwaterowania związane z zapewnieniem lokali zamiennych dla rodzin poszkodowanych w wyniku zdarzeń losowych.

§ 11. Przyjmuje się prognozę wielkości Zasobu w latach 2017-2021, zawartą w tabeli nr 1.

Tabela nr 1 Prognoza wielkości Zasobu w latach 2017-2021

Rodzaj lokali	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale mieszkalne Zasobu, w tym;	4317	4318	4342	4348	4396	4444
- lokale mieszkalne Zasobu we wspólnotach mieszkaniowych	2097	2077	2057	2037	2017	1997
Lokale socjalne Zasobu, w tym;	346	407	640	765	780	843
- lokale socjalne Zasobu we wspólnotach mieszkaniowych	31	26	21	14	9	0
Pomieszczenia tymczasowe	8	12	16	20	22	24
Lokale użytkowe Zasobu, w tym;	244	242	240	238	236	234
- garaże	95	95	95	95	95	95
- lokale użytkowe Zasobu we wspólnotach mieszkaniowych	53	51	49	47	45	43
Ogółem lokale Zasobu	4561	4561	4582	4586	4632	4678

UWAGA: Rok 2016 podano dla porównania

§ 12. W zakresie stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład Zasobu, będą kontynuowane działania zmierzające do zahamowania degradacji substancji mieszkaniowej.

Plany remontów i termomodernizacji będą konstruowane w oparciu o:

- a) priorytetowe prowadzenie remontów i modernizacji w budynkach objętych Programem rewitalizacji,
- b) możliwości pozyskania dofinansowań z zewnętrznych źródeł,
- c) stan techniczny wynikający z opinii inspektorów budowlanych, w powiązaniu z przeprowadzoną kalkulacją ekonomiczną opłacalności remontów poszczególnych budynków.

§ 13. Charakterystyka stanu technicznego budynków Zasobu, dokonywana jest w oparciu o następujący system klasyfikacji stanu technicznego budynków:

1/ niedostateczny stan techniczny - stopień zużycia budynku przekracza 50% i zagraża bezpieczeństwu jego użytkowników,

2/ dostateczny stan techniczny - stopień zużycia budynku w zakresie 31-50 % i istnieje pilna potrzeba wykonania remontu, co najmniej jednego z elementów konstrukcyjnych,

3/ zadowalający stan techniczny - stopień zużycia budynku w zakresie 16-30 %, nie wymagane jest prowadzenie prac remontowych na elementach konstrukcyjnych budynku a jedynie przeprowadzanie remontów bieżących,

4/ dobry stan techniczny - stopień zużycia budynku w zakresie 0-15 %. Są to budynki, w których nie występuje potrzeba prowadzenia prac remontowych, a koszty ponoszone są na bieżącą konserwację budynku i jego urządzeń.

§ 14. Prognozę stanu technicznego budynków Zasobu przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Prognoza stanu technicznego budynków Zasobu w latach 2017-2021

Stan techniczny	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dobry	14 %	14 %	16 %	16 %	16 %	16 %
Zadowalający	32 %	34 %	35 %	35 %	35 %	34 %
Dostateczny	41 %	41 %	41 %	41 %	42 %	43 %
zły	13 %	11 %	9 %	8 %	7 %	7 %

UWAGA: Rok 2016 podano dla porównania

Rozdział 3

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

§ 15. 1. Potrzeby mieszkaniowe Gminy w rozbiciu na poszczególne rodzaje lokali przedstawiają się następująco:

- 1/ 120 rodzin oczekuje na przydział lokalu mieszkalnego,
- 2/ 142 rodziny złożyły wnioski o przydział lokalu mieszkalnego, ale nie znajdują się na żadnej liście mieszkaniowej,
- 3/ 640 rodzin oczekuje na przydział lokalu socjalnego,
- 4/ 280 rodzin złożyło wnioski o przydział lokalu socjalnego, ale nie znajduje się na liście socjalnej,
- 5/ 358 rodzin oczekuje na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- 6/ 8 rodzin oczekuje na lokal zamienny zgodnie z decyzjami PINB,
- 7/ 8 rodzin wymaga dostarczenia lokalu zamiennego w związku z wykwaterowaniem z budynków oświatowych,
- 8/ wobec 21 rodzin orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego.

2. Informacja o potrzebach mieszkaniowych, opiera się na danych wg stanu na dzień 30 czerwca 2016 r.

§ 16. Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład Zasobu określa tabela nr 3.

Tabela nr 3 Potrzeby remontowe budynków i lokali Zasobu w latach 2017-2021

Wydatki § 4270	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Remonty i usługi remontowe	3 100 000	3 255 000	3 418 000	3 589 000	3 768 000	3 956 000
Koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych lokali użytkowych i lokali Gminy z prawem własności do lokalu mieszkalnego	2 350 000	2 467 000	2 590 000	2 720 000	2 856 000	3 000 000
Ogółem	5 450 000	5 722 000	6 008 000	6 309 000	6 624 000	6 956 000

UWAGA: Rok 2016 podano dla porównania

§ 17. Program poprawy stanu technicznego budynków Zasobu, realizowany będzie poprzez następujące działania:

1/ Opracowanie do końca 2017 r. zintegrowanej bazy danych o stanie technicznym budynków, wskazującej chronologicznie działania zmierzające do poprawy stanu technicznego Zasobu,

2/ Coroczne opracowywanie planów remontów i inwestycji w oparciu o następujące założenia:

a) wskaźnik nakładów finansowych Gminy na remonty i inwestycje, począwszy od 2017 r. nie może być niższy niż 1,0 % rocznych dochodów budżetu Gminy,

b) wskaźnik nakładów na remonty i modernizacje w kolejnych latach Programu, wzrasta o minimum 5 % w stosunku do 2016 r., włączając w to nakłady związane z funduszem remontowym płaconym do wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swój Zasób,

c) prowadzenie termomodernizacji istniejących budynków będących własnością Gminy w 100 %, przy założeniu podłączania do sieci miejskiej c.o. minimum 2 budynków rocznie oraz termomodernizacji minimum jednego budynku rocznie.

d) Prognozę inwestycji w Zasobie na lata 2017-2021 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4 Prognoza inwestycji w Zasobie na lata 2017-2021

Tytuł	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Inwestycje w istniejący Zasób	3 000 000	3 150 000	3 308 000	3 474 000	3 648 000	3 831 000	20 411 000

UWAGA: Rok 2016 podano dla porównania

3/ Inicjowanie i wspieranie wniosków wspólnot mieszkaniowych w zakresie planowania i realizacji termomodernizacji oraz remontów budynków będących ich własnością. Wysokość zaliczki na fundusz remontowy wspólnot w skali roku może wzrosnąć o 5 % w stosunku do zaliczek określonych na 31 grudnia 2016 r.

4/ Przewiduje się całkowitą likwidację pokryć dachowych z azbestem, jako zadań współfinansowanych z funduszy ochrony środowiska.

5/ Przewiduje się objęcie indywidualnym opomiarowaniem i rozliczaniem za zużyte media, wszystkich lokali wchodzących w skład Zasobu

6/ Planuje się wyposażenie wszystkich budynków Zasobu, w pomieszczenia z urządzeniami wod.-kan.

7/ Planuje się przeprowadzenie inwentaryzacji i opracowania dokumentacji technicznej lub jej aktualizacji dla minimum 50% budynków Zasobu.

8/ Zakłada się realizację decyzji o rozbiórce, minimum dwóch budynków rocznie z priorytetem dla budynków objętych Programem rewitalizacji.

Rozdział 4

Analiza potrzeb oraz plan inwestycji w budownictwo komunalne, z podziałem na kolejne lata.

§ 18. Wskaźnik nakładów finansowych Gminy na inwestycje w budynki komunalne, począwszy od 2017 r., nie może być niższy niż 1,0 % rocznych dochodów budżetu Gminy.

§ 19. Prognozę inwestycji w budownictwo komunalne na lata 2017-2021, przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 Prognoza inwestycji w budownictwo komunalne na lata 2017-2021

Tytuł	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Inwestycje w budownictwo komunalne	800 000	7 000 000	10 044 000	16 750 000	13 392 000	20 088 000	68 074 000

UWAGA: Rok 2016 podano dla porównania

Razem w latach 2017 – 2021 planuje się wybudowanie:

- 264 lokali mieszkalnych na osiedlu Celulozowa,
- 164 lokali socjalnych na osiedlu Toruńska 168 i przy ul. Zakręt

§ 20. Planowane jest pozyskanie nowych lokali w następujących formach:

- 1/ 2017 r. - zakup na rynku pierwotnym lokali mieszkalnych - 48 lokali,
- 2/ 2018 r. – oddanie dwóch budynków na osiedlu Celulozowa – 72 lokale,
- 3/ 2019 r. – oddanie 3 budynków z lokalami socjalnymi na osiedlu Toruńska 168 – 120 lokali,
- 4/ 2020 r. – oddanie 2 budynków na osiedlu Celulozowa – 96 lokali,
- 5/ 2021 r. – oddanie 2 budynków na osiedlu Celulozowa – 96 lokali,
- oddanie 1 budynku z lokalami socjalnymi przy ul. Zakręt – 48 lokali.

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 21. 1. W celu racjonalizacji gospodarowania Zasobem:

- a) wstrzymuje się sprzedaż lokali w budynkach przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania lub przeznaczonych na cele publiczne,
- b) wstrzymuje się sprzedaż lokali w budynkach jednorodzinnych.

2. Planuje się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, aż do całkowitego zbycia udziałów gminy.

3. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy, mogą być sprzedawane na wniosek najemców, o ile sprzedaż doprowadzi jednorazowo do zbycia więcej niż 50 % udziałów gminy.

§ 22. Planuje się sprzedaż minimum 20 lokali mieszkalnych rocznie.

§ 23. Zakłada się sprzedaż minimum 2 lokali użytkowych rocznie.

§ 24. Nie planuje się sprzedaży garaży.

§ 25. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych Zasobu zawiera tabela nr 6.

Tabela nr 6 Prognoza sprzedaży lokali z Zasobu w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Sprzedaż lokali mieszkalnych	33	20	20	20	20	20
Sprzedaż lokali użytkowych	2	2	2	2	2	2
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	790 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000
Wpływy ze sprzedaży lokali użytkowych	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000
Ogółem wpływy ze sprzedaży	844 000	494 000	494 000	494 000	494 000	494 000

UWAGA: Rok 2016 podano dla porównania

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 26. Czynsz w lokalach Zasobu jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do kształtowania stawek, które zapewnią bilansowanie się finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów, stopniowo do końca roku 2021, powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków

§ 27. Ustala się jednolitą stawkę bazową czynszu w Zasobie.

§ 28. Ze względu na lokalizację budynku, w którym znajduje się dany lokal wprowadza się czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu, poprzez podział na strefy (opis stref stanowi załącznik nr 1).

1/ w strefie I „Śródmieście” oraz strefie IV „Michelin” podwyższa się stawkę bazową czynszu o 5 %,

2/ w strefie II „Miejskiej” i strefie III „Kazimierza Wielkiego”, stawka czynszu jest równa stawce bazowej,

3/ w strefie V „Przemysłowej” oraz strefie VI „Zawiśle” obniża się stawkę bazową czynszu o 5 %.

§ 29. Wysokość miesięcznej stawki czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Zasobu, ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, według następujących kryteriów:

1/ czynniki obniżające stawkę bazową:

a/ o 30% gdy brak jest instalacji wod.-kan.,

b/ o 10% gdy brak jest instalacji kanalizacyjnej,

c/ o 20% gdy istnieje współużywalność kuchni, łazienki lub WC,

d/ o 15% gdy istnieje współużywalność przedpokoju,

e/ o 10% gdy lokal posiada kuchnię bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego,

f/ o 10% gdy lokal jest jednoizbowy o pow. użytkowej mniejszej niż 20 m²,

g/ o 15% gdy lokal znajduje się w budynkach przy ul. Zakręt 8,

h/ o 40% gdy lokal powinien być opróżniony w związku z decyzją PINB - do czasu jego opróżnienia

2/ suma czynników obniżających stawkę bazową czynszu nie może łącznie przekroczyć 50% stawki bazowej.

3/ czynniki podwyższające stawkę bazową:

a/ o 10% gdy w lokalu znajduje się WC,

b/ o 15% gdy w lokalu znajduje się łazienka i WC,

c/ o 20% gdy lokal posiada centralne ogrzewanie z sieci,

d/ o 10% gdy lokal posiada c.w.u. z sieci,

e/ o 20% gdy lokal posiada gaz przewodowy.

§ 30. Wysokość stawki czynszu może być zmieniana po każdym przeprowadzonym remoncie lub modernizacji, z zachowaniem terminu wypowiedzenia.

§ 31. Czynniki obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu nie stosuje się do stawki czynszu za lokal socjalny.

§ 32. Stawka czynszu dla nowo wybudowanych lokali mieszkalnych, ustalana jest każdorazowo w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Włocławek, przy czym jej wartość nie może być mniejsza niż 150 % stawki bazowej obowiązującej w Zasobie.

§ 33. Stawki czynszu ustalone dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu, stosuje się również w przypadku najmu lokali przez Gminę od innych właścicieli.

§ 34. Gmina może wynajmować lokale mieszkalne u innych właścicieli, ze stawką nie wyższą niż 150 % stawki ustalonej dla lokali o analogicznym standardzie i lokalizacji, wchodzących w skład jej Zasobu.

§ 35. W celu aktualizacji wysokości stawek czynszu ustala się, że obowiązująca stawka bazowa będzie podlegać indeksacji z zastrzeżeniem że roczny wzrost tej stawki nie może przekroczyć średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Jeżeli wzrost tego wskaźnika jest mniejszy niż 0,5 % to indeksacja nie jest przeprowadzana.

Rozdział 7

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

§ 36. Zmiany w sposobie zarządzania Zasobem, będą wynikać z prowadzonych analiz i zmierzać będą do:

- 1/ podnoszenia standardu świadczonych usług na rzecz osób wynajmujących lokale w Zasobie,
- 2/ zwiększenia efektywności wykorzystania Zasobu, poprzez:
 - a) proponowanie lokali w ramach Zasobu, w zakresie standardu i wielkości lokalu stosownie do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
 - b) proponowanie najemcom, którzy zajmują lokale o niskim standardzie i płacą regularnie czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego, zamianę lokalu na lokal o wyższym standardzie,
 - c) składanie ofert najmu lokali w nowych budynkach, najemcom Zasobu, którzy regularnie płacą czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego,
 - d) odzyskiwanie lokali o niskim standardzie, z przeznaczeniem na lokale socjalne.
- 3/ prowadzenia czynności mających na celu zapewnienie regularnych i terminowych wpłat bieżącego czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego oraz skuteczną windykację zaległości.
- 4/ zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, poprzez udział pełnomocników Gminy na zebraniach rocznych oraz sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad realizacją przyjętych uchwał.

§ 36a. Natychmiastowe reagowanie w przypadku pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności- przeprowadzanie rozmów z najemcami mającymi na celu ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny oraz określenie sposobów udzielania pomocy.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 37. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2017-2021 będą:

- 1/ dochody budżetu Gminy - corocznie przeznaczane na funkcjonowanie Zasobu,
- 2/ środki finansowe pochodzące z zewnętrznych źródeł pozabudżetowych pozyskiwanych z: programów rządowych wspierających budownictwo komunalne, kredytów celowych w zarządzaniu Banku Gospodarstwa Krajowego, funduszy celowych tworzonych na wsparcie budowy mieszkań chronionych, ośrodków opiekuńczo-wychowawczych, funduszy europejskich oraz kapitału prywatnego pozyskanego w ramach realizacji budownictwa komunalnego w oparciu o formułę przedsięwzięcia publiczno-prywatnego

Rozdział 9

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 38. Przewiduje się w ramach zarządzania wydatkami na utrzymanie Zasobu następujące działania:

1/ racjonalizację wydatków na utrzymanie Zasobu poprzez wnikliwą analizę wydatków, przy założeniu utrzymania dotychczasowego zakresu i jakości świadczonych usług,

2/ zwiększenie faktycznego udziału pozabudżetowych źródeł finansowania kosztów inwestycyjno-remontowych w wydatkach Gminy na gospodarowanie Zasobem,

3/ zmniejszenie kosztów utrzymania budynków stanowiących Zasób, poprzez ich termomodernizację, opomiarowanie zużycia mediów oraz ich rzeczywiste rozliczanie.

§ 39. Prognozę wydatków na utrzymanie Zasobu w latach 2017-2021, przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 Prognoza wydatków na utrzymanie Zasobu w latach 2017-2021, w rozbiciu na poszczególne rodzaje kosztów

Wydatki	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty zarządzania Zasobem	21 781 347	23 070 000	24 224 000	25 435 000	26 707 000	28 042 000
Wydatki inwestycyjne w Zasobie	3 000 000	3 150 000	3 308 000	3 474 000	3 648 000	3 831 000
Inwestycje w budownictwo mieszkaniowe	800 000	7 000 000	10 044 000	16 750 000	13 392 000	20 088 000
Ogółem wydatki	25 581 347	33 220 000	37 576 000	45 659 000	43 747 000	51 961 000

UWAGA: Rok 2016 podano dla porównania

Rozdział 10

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

§ 40. W celu racjonalnego wykorzystania lokali mieszkalnych, planuje się ożywienie dynamiki zamian lokali, poprzez:

1/ dokonanie zmian w zapisach prawa miejscowego, umożliwiających dokonywanie zamian oraz ich ułatwienie (zniesienie ograniczeń co do warunków jakie muszą spełniać podmioty dokonujące zamian, opracowanie zarządzeń i regulaminów m.in. Biura Zamiany Mieszkań oraz rozwój współpracy ze strukturami zewnętrznymi umożliwiającymi odpracowanie zadłużenia).

2/ wdrożenie zmian prawa miejscowego poprzez: powołanie do działania, w strukturze Zarządzającego, Biura Zamiany Mieszkań, wdrożenie projektu odpracowywania zadłużeń z tytułu najmu i opłat z najmem związanych oraz wdrożenie uchwał związanych z zasadami umarzania tych zaległości.

§ 41. Dalsze regulowanie stanów prawnych nieruchomości lokalowych i gruntowych ze szczególnym uwzględnieniem terenów objętych Programem rewitalizacji oraz możliwością pozyskania nieruchomości gruntowych pod nowe inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

§ 42. W zakresie polityki sprzedaży lokali planuje się:

a) sprzedaż minimum 20 lokali mieszkalnych rocznie.

b) sprzedaż minimum 2 lokali użytkowych rocznie.

c) nie planuje się sprzedaży garaży.

§ 43. Planuje się zapewnienie lokali zamiennych:

a) rodzinom zajmującym lokale w budynkach zagrożonych katastrofą budowlaną,

b) rodzinom zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do remontów

c) rodzinom zajmującym lokale w budynkach planowanych do rozbioru, których remont jest nieopłacalny.

§ 44. Przewiduje się przekształcanie lokali socjalnych, nie spełniających wymogów dla lokali mieszkalnych, na pomieszczenia tymczasowe.

§ 45. Przewiduje się wspieranie działań innych podmiotów zmierzających do zwiększenia podaży lokali mieszkalnych, poprzez:

1/ udostępnianie, w sposób przewidziany prawem, gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,

2/ uzbrajanie gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,

Rozdział 11 **Przepisy końcowe**

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

§ 48. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie jej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek.



Wiceprzewodniczący
Rady Miasta


Janusz Dębczyński

Uzasadnienie

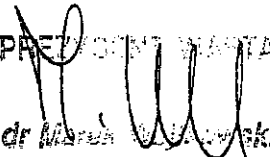
Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r. poz. 1610). Aktualnie obowiązujący program został przyjęty uchwałą nr XVII/241/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 grudnia 2011 r. i obowiązuje do końca 2016 roku. Proponowany w projekcie uchwały program, zawiera wszystkie wymagane prawem elementy określone w § 21 cytowanej wyżej ustawy. Stanowi także kontynuację działań poprzedniego Programu, związanych między innymi:


- ze zwiększaniem nakładów finansowych na remonty istniejącego Zasobu, które pozwoliły na powstrzymanie procesu degradacji budynków w latach 2012-2016
 - z powiększaniem Zasobu o lokale socjalne, na które istnieje największe zapotrzebowanie społeczne.
- Przy opracowywaniu programu objętego niniejszym projektem, uwzględnione zostały materiały zawarte w dokumentacji:

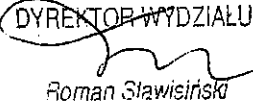
1. Plan restrukturyzacji zarządzania zasobem lokalowym Gminy Miasto Włocławek,
2. I i II wariant projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017 -2021,

opracowanej przez Przedsiębiorstwo Remarket Consulting z siedzibą w Warszawie na zlecenie Gminy Miasto Włocławek.

Program wskazuje główne kierunki działania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2017-2021, jakie powinno się realizować w celu zapewnienia jego racjonalnego wykorzystania oraz zwiększenia możliwości zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta. Zakłada się, że w latach obowiązywania programu, zostaną zintensyfikowane procedury zamiany mieszkań oraz powstaną nowe lokale mieszkalne, w tym także lokale socjalne. Planuje się również zmniejszenie zadłużenia lokatorów zasobu, poprzez szeroki wachlarz propozycji związanych z możliwościami odpracowania zaległości, zawierania ugód w sprawach rozłożenia na raty spłat zaległości oraz umorzeń tych zobowiązań w oparciu o nowe akty prawa miejscowego. Wielkości nakładów finansowych w poszczególnych latach obowiązywania programu, będą określane corocznymi uchwałami Rady Miasta w zakresie rocznych uchwał budżetowych, zależnych od aktualnych możliwości finansowych Gminy Miasto Włocławek.

PREZYDENT MIASTA

dr Marek Włocławski

KIEROWNIK REFERATU

Jarosław Biegala

DYREKTOR WYDZIAŁU

Roman Ślawiński

Opis stref miejskich.

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 parzysta), 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 Wisły 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, granice administracyjne 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. Świłłana, granica administracyjna Miasta, Krzywe Błota;

5/ strefa nr V: „Przemysłowa”, z następującymi granicami:

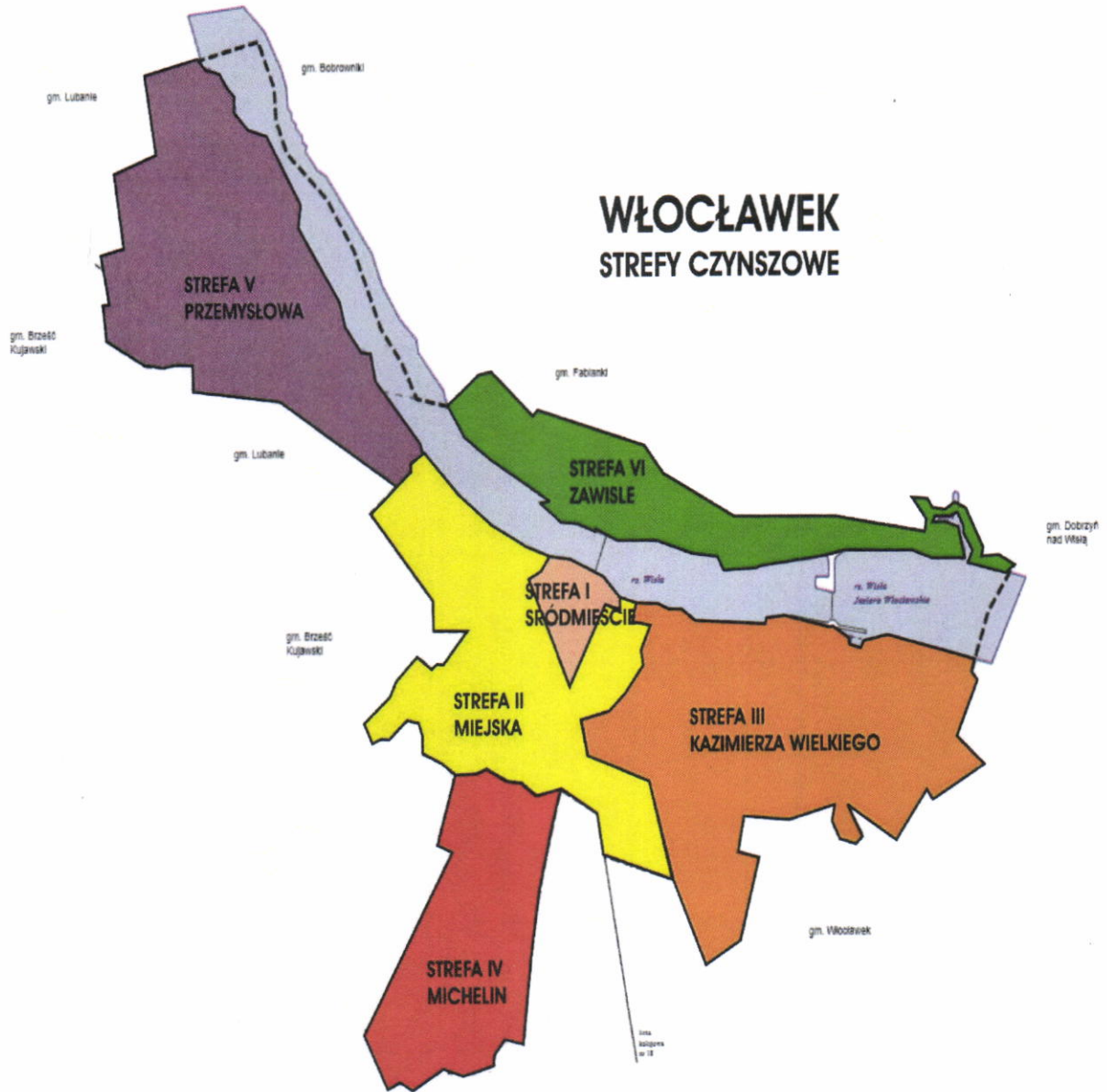
ul. Rózinowska (obie strony), linia brzegowa Wisły, granice administracyjne miasta, ul. Toruńska, Leopoldowo, granice administracyjne Miasta, tereny PKP wzdłuż granicy administracyjnej Miasta, ul. Rózinowska;

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. 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.

WŁOCŁAWEK

STREFY CZYNSZOWE



KIEROWNIK REFERATU

Jarosław Biegala
Jarosław Biegala