



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 27 grudnia 2021 r.

Poz. 6869

### **UCHWAŁA NR XLVIII/1016/21 RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 15 grudnia 2021 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy na lata 2022-2030**

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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020, poz. 611, Dz.U.2021, poz. 11 oraz poz. 1243)

uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjąć do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy na lata 2022-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bydgoszczy.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Monika Matowska**

Załącznik do uchwały Nr XLVIII/1016/21  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 15 grudnia 2021 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy**

### **Zawartość programu:**

- I. Postanowienia ogólne.
- II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy w poszczególnych latach.
- III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach.
- VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VIII. Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.
- IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne.**

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) mieście - rozumie się przez to Miasto Bydgoszcz;
- 2) Prezydencie - rozumie się przez to Prezydenta Miasta Bydgoszczy;
- 3) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy na lata 2022-2030, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 poz. 611 z późn. zm.);
- 5) mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) lokalu w budynku jednorodzinnym - należy przez to rozumieć lokal w budynku jednorodzinnym, posadowionym na nieruchomości gruntowej niezabudowanej jednocześnie budynkiem mieszkalnym innym niż budynek jednorodzinny, o ile nieruchomość ta posiada dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub przez inną niezabudowaną nieruchomość gruntową;
- 7) ADM - rozumie się przez to Administrację Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o.

**Rozdział II.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy w poszczególnych latach.**

W myśl art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 9a za społeczną inicjatywę mieszkaniową należy rozumieć społeczną inicjatywę mieszkaniową, w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2019r. poz. 2195 oraz z 2021r. poz. 11) oraz towarzystwo budownictwa społecznego utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 grudnia 2020r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021r. poz. 11).

Czynniki mające wpływ na zmiany wielkości zasobu w poszczególnych latach:

- ubytek lokali mieszkalnych poprzez dążenie do pełnej prywatyzacji budynków, w których rozpoczęto lub zaplanowano sprzedaż,
- ubytek lokali mieszkalnych w związku ze sprzedażą lokali nieprzeznaczonych do wynajęcia,
- ubytek nieruchomości z uwagi na przeznaczanie do sprzedaży,
- ubytek z tytułu wyłączenia z użytkowania obiektów, z uwagi na zły stan techniczny,
- ubytek z tytułu opróżnianych nieruchomości pod planowane inwestycje,
- zmiany ilościowe w zakresie posiadanego zasobu z uwagi na regulację stanów prawnych budynków w samoistnym posiadaniu Miasta Bydgoszczy.

**Tab. nr 1 Prognozowania liczba budynków w latach 2022-2030, w których znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta**

<b>Rodzaj własności</b>	<b>06.2021</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność MB lub ADM	911	894	865	806	758	733	733	723	724	724	726
Budynki mieszkalne własności lub współwłasności prywatnej w samoistnym posiadaniu MB	48	48	48	46	46	43	43	43	42	42	40
Budynki mieszkalne Wspólnot Mieszkaniowych, w których MB i ADM posiadają udziały	816	816	815	816	815	813	811	809	807	805	803
Budynki mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni Mieszkaniowych, w których MB posiada lokale (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu)	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
<b>RAZEM</b>	<b>1 802</b>	<b>1 785</b>	<b>1 755</b>	<b>1 695</b>	<b>1 646</b>	<b>1 616</b>	<b>1 614</b>	<b>1 602</b>	<b>1 600</b>	<b>1 598</b>	<b>1 596</b>
Budynki niemieszkalne, w których MB posiada lokale mieszkalne	22	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
<b>RAZEM</b>	<b>1 824</b>	<b>1 805</b>	<b>1 775</b>	<b>1 715</b>	<b>1 666</b>	<b>1 636</b>	<b>1 634</b>	<b>1 622</b>	<b>1 620</b>	<b>1 618</b>	<b>1 616</b>

**Tab. nr 2 Prognozowana liczba lokali mieszkalnych w latach 2022-2030**

Rodzaj własności	06.2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących w 100 % własność MB lub ADM	5 523	5487	5464	5130	4895	4802	4801	4593	4601	4600	4607
Lokale w budynkach mieszkalnych własności lub współwłasności prywatnej w samoistnym posiadaniu MB	269	269	269	266	266	251	251	251	242	242	234
Lokale w budynkach mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych, w których MB i ADM posiadają udziały	3 941	3897	3796	3704	3604	3504	3404	3304	3204	3104	3004
Lokale w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowych, w których MB posiada lokale (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
<b>RAZEM</b>	<b>9 771</b>	<b>9 691</b>	<b>9 567</b>	<b>9 138</b>	<b>8 803</b>	<b>8 595</b>	<b>8 494</b>	<b>8 186</b>	<b>8 085</b>	<b>7 984</b>	<b>7 883</b>
Lokale w pozostałych budynkach, w których MB posiada lokale mieszkalne	40	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
<b>RAZEM</b>	<b>9 811</b>	<b>9 729</b>	<b>9 605</b>	<b>9 176</b>	<b>8 841</b>	<b>8 633</b>	<b>8 532</b>	<b>8 224</b>	<b>8 123</b>	<b>8 022</b>	<b>7 921</b>

**Rozdział III.****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.****Tab. nr 3 Planowane nakłady finansowe na remonty i modernizację budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2022-2030 w zł**

Rok	Remonty	Modernizacja	Ogółem:
2022	4 200 000	5 538 000	<b>9 738 000</b>
2023	4 284 000	5 648 760	<b>9 932 760</b>
2024	4 369 680	5 761 735	<b>10 131 415</b>
2025	4 457 073	5 876 969	<b>10 334 042</b>
2026	4 546 214	5 994 508	<b>10 540 722</b>
2027	4 637 138	6 114 398	<b>10 751 536</b>
2028	4 729 880	6 236 685	<b>10 966 565</b>
2029	4 824 477	6 361 418	<b>11 185 895</b>
2030	4 920 966	6 488 646	<b>11 409 612</b>
<b>2022-2030</b>	<b>40 969 428</b>	<b>54 021 119</b>	<b>94 990 547</b>

\*od roku 2023 założono 2% inflacji rok do roku

## Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W latach 2022-2030 Miasto planuje kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych. Zasady i warunki sprzedaży lokali mieszkalnych zawarte są w aktach prawa miejscowego, którymi są uchwały Rady Miasta Bydgoszczy: nr XXXIV/652/16 z dnia 28 września 2016r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy oraz zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz nr XXXIV/653/16 z dnia 28 września 2016r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy. Realizację powyższego zadania umożliwia m.in. zlecenie i wykonanie na koszt Miasta inwentaryzacji nieruchomości oraz czynności notarialnego korygowania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, w księgach wieczystych.

Założenia sprzedaży na lata 2022-2030:

### 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w 2021r.(\*):

- średnia cena sprzedaży za m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego – 4.767,- zł
- średnia powierzchnia sprzedanego lokalu – 51,17 m<sup>2</sup>
- średnia wartość lokalu – 4.767,- zł/m<sup>2</sup> x 51,17 m<sup>2</sup> = 243.927,39 zł

(\* – założenie opracowano w oparciu o dane na koniec VIII 2021r.

### Tab. nr 4 - Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2030

Rok	Liczba lokali	Planowane wpływy w zł przy uwzględnieniu bonifikat
2022	90	2 195 000
2023	90	2 195 000
2024	90	2 195 000
2025	90	2 195 000
2026	90	2 195 000
2027	90	2 195 000
2028	90	2 195 000
2029	90	2 195 000
2030	90	2 195 000
RAZEM	810	19 755 000

### 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym w 2021r.(\*):

- średnia cena sprzedaży za m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem stanu technicznego – 5.811 zł/m<sup>2</sup>
- średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży – 38,76 m<sup>2</sup>
- średnia wartość lokalu – 5.811 zł/m<sup>2</sup> x 38,76 m<sup>2</sup> = 225.234,36 zł

(\* – założenie opracowano w oparciu o dane na koniec VIII 2021r.

### Tab. nr 5 - Planowana sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do wynajęcia w latach 2022-2030

Rok	Liczba lokali	Planowane wpływy w zł
2022	10	2 252 000
2023	10	2 252 000
2024	10	2 252 000
2025	10	2 252 000
2026	10	2 252 000
2027	10	2 252 000
2028	10	2 252 000
2029	10	2 252 000
2030	10	2 252 000

RAZEM	90	20 268 000
-------	----	------------

Przedstawione powyżej założenia dotyczące prognozowanej sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Miasta zostały opracowane po uwzględnieniu kilku istotnych, a mających bezpośredni wpływ na ich kształt, czynników. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na:

- malejący z każdym rokiem zasób lokali mieszkalnych znajdujący się w zasobie Miasta, co ogranicza jego ofertę zarówno w katalogu lokali wynajmowanych jak i tych, które nie zostały wynajęte i pozostają wolne w sensie prawnym;

- spadek zainteresowania najemców wykupem lokali komunalnych z zastosowaniem bonifikaty co należy tłumaczyć drastycznie zmniejszającą się grupą najemców zainteresowanych wykupem lokali mieszkalnych w tych budynkach, gdzie wspólnoty mieszkaniowe już funkcjonują oraz spadkiem zainteresowania potencjalnych nabywców ofertą przetargową Miasta;

- zakładane rozpoczęcie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynkach należących do Miasta, gdzie dotychczas sprzedaż taka nie była prowadzona. Czynnik ten pozwoli na chwilowe zwiększenie liczby sprzedawanych lokali na rzecz ich najemców, lecz po zrealizowaniu skumulowanych, oczekujących na realizację transzy wniosków należy spodziewać się dalszych, lecz już indywidualnie składanych wniosków w tych lokalizacjach;

- trwający proces inwentaryzowania oraz prostowania udziałów w nieruchomości wspólnej budynków utworzonych przez Miasto wspólnot mieszkaniowych;

- trudną do przewidzenia sytuację na rynku cen lokali mieszkalnych na terenie Bydgoszczy, które będą miały bezpośrednie przełożenie na wartość lokali sprzedawanych przez Miasto.

Obecnie dynamicznie rosnące ceny lokali mieszkalnych osiągnęły wysoki, trudny do przewidzenia jeszcze kilka lat temu, pułap cenowy. W tej sytuacji należy spodziewać się w planowanym okresie nie tylko stagnacji co i możliwego spadku cen mieszkań na wolnym rynku. Przygotowując w/w założenia z perspektywy 2021r. trudno jest założyć kiedy zakładana stagnacja, a nawet spadek cen nastąpi, stąd za właściwe przyjęto pewne uśrednienie zakładanych w latach 2022 – 2030 wpływów do budżetu.

## **Rozdział V.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

Stawka czynszu obowiązująca w zasobie mieszkaniowym powinna umożliwiać pokrycie kosztów związanych z bieżącą eksploatacją i zapewnić jego utrzymanie w stanie niepogorszonym. Ustawodawca przyjął, że stawka czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej gwarantuje pokrycie tych kosztów. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania należy dążyć, aby bazowa stawka czynszu zbliżona była do 3% wartości odtworzeniowej wynikającej z obwieszczeń Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim.

#### **I. Ogóle zasady ustalania stawki czynszu.**

1. Czynsze za najem lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Miasto są wyliczane na podstawie stawki bazowej określonej przez Prezydenta, do której stosuje się zwwyżki i zniżki odpowiednio do występowania czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Przy określaniu wysokości czynszu za najem socjalny lokali i pomieszczeń tymczasowych nie stosuje się zniżek i zwyczajów uwzględniających wartość użytkową lokalu.

3. Przy ustalaniu czynszu najmu pracowni twórców oraz lokali wynajmowanych na czas oznaczony na wniosek najemcy stosuje się takie same zasady, jak przy ustalaniu czynszu najmu lokali na cele mieszkaniowe wynajmowanych na czas nieoznaczony.

4. Stawka bazowa czynszu powinna być ustalana na takim poziomie, który pozwala uzyskiwać w skali roku czynsz na poziomie maksymalnie zbliżonym do określonego przez ustawodawcę.

5. W przypadku, gdy w wyniku zastosowania zwyczajów stawki czynszu jej wysokość mogłaby przekroczyć poziom określony przez ustawodawcę, jej wartość ustala się w wysokości równej poziomowi określonemu przez ustawodawcę.

6. W budynkach nowych i zmodernizowanych wysokość czynszu może przekroczyć poziom określony przez ustawodawcę, bowiem nakłady inwestycyjne usprawiedliwiają pobieranie wyższego czynszu.

7. Podwyższanie stawki bazowej czynszu nie będzie odbywać się częściej, niż co 12 miesięcy.

8. Wysokość stawki czynszu za najem socjalny lokali oraz pomieszczeń tymczasowych powinna dążyć do osiągnięcia ustawowej wysokości 50% najniższej stawki czynszu w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony.

**II.** Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez zwiększenie lub zmniejszenie wartości użytkowej lokalu oraz lokalizację lokalu.

Zgodnie z art. 7 ustawy, właściciel lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową. Czynniki te muszą w szczególności uwzględniać położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku.

Ilekcroć postanowienia w Rozdziale II stanowią o:

1. lokalu wspólnym – należy przez to rozumieć lokal, w którym część pomieszczeń takich jak korytarz, przedpokój, kuchnia, łazienka, wc, służy do wspólnego użytkowania różnych najemców,

2. ubikacji – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie, mogące pełnić również funkcję łazienki wraz z doprowadzoną do niego instalacją wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą zainstalowanie w nim muszli sedesowej i spłuczki,

3. łazience – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie, mogące również pełnić funkcję ubikacji wraz z doprowadzoną do niego instalacją wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą zainstalowanie w nim urządzeń takich jak wanna, prysznic z brodzikiem itp.

4. lokalu bez centralnego ogrzewania – należy przez to rozumieć lokal, który nie jest zasilany energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych, kotłowni umieszczonych w budynkach lub wytwarzaną z jednego urządzenia zainstalowanego w lokalu lub poza lokalem,

5. lokalu bez ciepłej wody – należy przez to rozumieć lokal, w którym nie zainstalowano urządzeń do poboru ciepłej wody użytkowej z sieci miejskiej, kotłowni lokalnych oraz z indywidualnych źródeł podgrzania wody,

6. pomieszczeniach strychowych – należy przez to rozumieć kondygnację w obrysie dachu budynku zawartą pomiędzy najwyższym stropem a dachem budynku,

7. strefie staromiejskiej – należy przez to rozumieć, określony w uchwale XXI/396/12 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 stycznia 2012r. w sprawie przyjęcia do realizacji „Kierunków działań służących rewitalizacji przestrzeni publicznych Starego Miasta w Bydgoszczy”, centralny obszar miasta wyznaczony ulicami: Bernardyńską, Zbożowym Rynkiem, Wałami Jagiellońskimi, Wełnianym Rynkiem, Poznańską, Świętej Trójcy, rzeką Brdą, Marszałka Focha, Pocztową i Stary Port,

8. suterenu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, którego poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu,

9. wartości odtworzeniowej lokalu – należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

**II. 1.** Czynniki podwyższające czynsz ze względu na położenie budynku.

**II. 1.1.** budynek w strefie staromiejskiej: (+)5%

**II. 1.2.** lokal w budynku jednorodzinnym: (+)30%

**II. 2.** Czynniki obniżające czynsz uwzględniające położenie lokalu w budynku i jego wielkość.

**II. 2.1.** lokal w suterenu: (-)30%

**II. 2.2.** lokal w pomieszczeniach zaadaptowanych z pomieszczeń strychowych: (-)5%

**II. 2.3.** lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego

(obniżka dotyczy tylko powierzchni kuchni):	(-)10%
<b>II. 2.4.</b> lokal jednoizbowy o powierzchni mniejszej niż 20 m <sup>2</sup> :	(-)5%
<b>II. 2.5.</b> lokal, w którym powierzchnia przedpokoju, holu lub korytarza stanowi co najmniej 30% jego ogólnej powierzchni użytkowej:	(-)5%
<b>II. 3.</b> Czynniki obniżające czynsz ze względu na wyposażenie.	
<b>II. 3.1.</b> lokal bez dostępu do instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej w obrębie mieszkania, lecz z dostępem do niej w obrębie budynku, w którym lokal się znajduje:	(-)10%
<b>II. 3.2.</b> lokal bez dostępu do instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej w obrębie budynku, w którym się znajduje:	(-)15%
<b>II. 3.3.</b> lokal bez dostępu do ubikacji w obrębie mieszkania, lecz z dostępem do niej w obrębie budynku:	(-)10%
<b>II. 3.4.</b> lokal bez dostępu do łazienki w obrębie mieszkania:	(-)10%
<b>II. 3.5.</b> lokal bez dostępu do ubikacji w obrębie budynku, w którym się znajduje:	(-)15%
<b>II. 3.6.</b> lokal bez dostępu do kuchni, wnęki kuchennej lub aneksu kuchennego w obrębie mieszkania:	(-)10%
<b>II. 3.7.</b> lokal wspólny:	(-)5%
<b>II. 3.8.</b> lokal bez instalacji gazowej:	(-)5%
<b>II. 3.9.</b> lokal bez centralnego ogrzewania:	(-)5%
<b>II. 3.10.</b> lokal bez ciepłej wody:	(-)5%
<b>II. 4.</b> Czynniki obniżające czynsz uwzględniające stan techniczny budynku.	
<b>II. 4.1.</b> lokal w budynku, dla którego właściwy organ nadzoru budowlanego wydał decyzję nakazującą opróżnienie z uwagi na zły stan techniczny:	(-)50%
<b>II. 4.2.</b> lokale w budynkach znajdujących się pod następującymi adresami:	
a) ul. Smoleńska 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100,	
b) ul. 15 Dywizji Piechoty Wlkp. 12 budynki o numerach: 25, 26, 27, 28, 29,	
c) ul. Glinki 147 budynki o numerach: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 17, 18, 19, 21, 25, 26, 27,	
d) ul. Wł. Bełzy 18, 18A, 18B, 18C,	
e) Aleje Prezydenta Lecha Kaczyńskiego 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F,	
f) ul. Kapliczna 13A, 13B, 13C,	
g) ul. Żółwińska 2,3,3A,3B,3C,4,19,21,23,	
h) ul. Zakole 6,	
i) ul. Harcerska 15A,15B,15C,	
j) ul. Przemysłowa 8A,	
k) ul. Solna 12 budynki o numerach: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,	
l) ul. Fordońska 423,425,	
m) ul. Babia Wieś 24	(-)50%
<b>II. 5.1.</b> Czynniki podwyższające i obniżające czynsz sumuje się, przy czym suma nie może przekroczyć 50%.	

**II. 5.2.** Dopuszcza się odstępianie od zastosowania zwyczajki czynszu w oparciu o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu w zakresie, w jakim zastosowanie zwyczajki skutkowałoby tym, że wysokość roczna czynszu przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

**II. 6.** Zniżka ze względu na brak wyposażenia lokalu w określone urządzenia techniczne i instalacje może mieć zastosowanie także do najemców, którzy we własnym zakresie i na własny koszt wyposażyli lokal w te urządzenia i instalacje, pod warunkiem, że ulepszenia takie dokonane zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a jednocześnie zawarte zostało z wynajmującym porozumienie, zgodnie z którym najemcy nie przysługują i nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot tak poczynionych ulepszeń lub ich wartości.

**II. 7.** Zniżki i zwyczajki dotyczące właściwości lokalu stosowane na podstawie uchwały Nr XXXIX/778/17 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 stycznia 2017r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Bydgoszczy na lata 2017-2021 stosowane są do czasu wypowiedzenia najemcom dotychczasowej wysokości czynszu najmu.

**III.** Zasady określające obniżki czynszu ze względu na niskie dochody.

**III. 1** Wysokość dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, jak i ich zróżnicowanie zgodne jest z art. 7 ust. 2 ustawy oraz z § 6.1 uchwały Nr XIII/257/19 Rady Miasta Bydgoszczy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy.

**III. 2** Wprowadza się następujące zasady i warunki obniżania czynszu ze względu na niski dochód najemcy:

**III. 2.1** Obniżki udziela się wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanego.

**III. 2.2** Obniżka może zostać udzielona osobie, która posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub płaci odszkodowanie wynikające z oczekiwania przez niego na lokal zamienny, który zobowiązane jest dostarczyć Miasto, na podstawie przepisów ustawy.

**III. 2.3** Obniżki mogą być udzielane w kwotach ograniczonych poniższymi wskaźnikami określonymi procentowo w relacji do czynszu wyliczonego w oparciu o stawkę bazową.

**Tab. nr 6** Wysokość obniżek czynszu ze względu na osiągnięte dochody w gospodarstwie domowym

Obniżki czynszu ze względu na osiągnięte dochody w gospodarstwie domowym		
Miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym	Wskaźnik obniżki
Nie przekracza 125% najniższej emerytury	Nie przekracza 85% najniższej emerytury	50%
Przekracza 125% a nie przekracza 150% najniższej emerytury	Przekracza 85% a nie przekracza 100% najniższej emerytury	30%
Przekracza 150% a nie przekracza 175% najniższej emerytury	Przekracza 100% a nie przekracza 125% najniższej emerytury	20%

**III. 2.4** W przypadku osób otrzymujących pomoc w formie dodatku mieszkaniowego, obniżki udziela się z tym zastrzeżeniem, by w każdym przypadku czynsz za dany miesiąc, powiększony o opłaty eksploatacyjne (niezależne od właściciela), nie był niższy od kwoty dodatku mieszkaniowego wypłaconego za ten okres.

**IV.** Czynsz za najem socjalny lokalu.

Obecnie stawka czynszu za najem socjalny wynosi 1,23 zł/m<sup>2</sup> i zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy stawka ta nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w zasobie.

## Rozdział VI.

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

W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy uczestniczą:

1. Prezydent Miasta Bydgoszczy
2. Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o.

Prezydent wykonuje działania zastrzeżone dla organu wykonawczego gminy określone w ustawie. W szczególności w oparciu o wytyczne zawarte w niniejszej uchwale ustala stawkę bazową czynszu za wynajem lokali mieszkalnych.

Większość czynności związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym została powierzona ADM na podstawie uchwały Rady Miasta Bydgoszczy nr XLVII/1011/13 z dnia 30 października 2013r. w sprawie powierzenia wykonywania zadań własnych z zakresu zarządzania zasobem nieruchomości Miasta Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o.. ADM jest spółką celową stanowiącą w 100% własność Miasta.

Zadania wynikające z umowy powierzenia wykonuje przy pomocy trzech Rejonów Obsługi Mieszkańców, w których zatrudnione są osoby posiadające licencje zarządcy nieruchomości.

Poza działaniami wynikającymi z bieżącej eksploatacji budynkami mieszkalnymi ADM wykonuje zadania z zakresu związanego z wynajmowaniem lokali na podstawie uchwały Rady Miasta Bydgoszczy Nr XIII/257/19 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 czerwca 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy. W ramach tych działań spółka przyjmuje wnioski osób ubiegających się o najem lokali, obsługuje również Miejską Komisję Mieszkaniową, która realizuje nałożony przez ustawę obowiązek społecznej kontroli nad zagadnieniami związanymi z zawieraniem umów najmu lokali. W celu realizacji tych zadań oraz dla przejrzystości całego procesu wyłaniania osób, z którymi zawierane są umowy najmu, spółka wdrożyła internetowy portal ofertowy, w którym przedstawia osobom oczekującym na zatwierdzonych przez Prezydenta listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu oferty wynajmu lokali mieszkalnych.

Poza wyżej wymienionymi działaniami spółka prowadzi również działania windykacyjne związane ze ściąganiem należności za najem i eksploatację wynajmowanych lokali. Działania te polegają na negocjacjach z zadłużonymi najemcami, mającymi na celu podpisywanie porozumień w sprawie spłat zaległości, w uzasadnionych przypadkach nakłanianiu najemców do złożenia wniosków o zamianę lokali i w ostateczności z występowaniem do sądu o eksmisję i spłatę zaległości.

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany formy zarządzania.

## **Rozdział VII.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Możliwe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta:

- wpływy z najmu bądź dzierżawy: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, pomieszczeń dodatkowych, tymczasowych, reklamy oraz terenów pod: ogrody, garaże, lokale użytkowe, reklamy itp.
- wpływy z odsetek od nieterminowych zapłat, rekompensat i zwrotu kosztów upomnień,
- przychody z tytułu zwrotu kosztów egzekucyjnych i sądowych,
- dochody ze sprzedaży budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych,
- VAT podlegający odliczeniu,
- fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

W przypadku pojawienia się dogodnych warunków do lokalizacji nowych budynków komunalnych na terenach odzyskiwanych po likwidacji budynków, finansowanie tych inwestycji będzie odbywało się ze środków pozyskanych ze sprzedaży innych nieruchomości.

## **Rozdział VIII.**

**Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.**

1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Wydatki poniesione w roku 2021 na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta ustalone na podstawie kosztów rzeczywistych i planowanego wykonania roku przyjęto jako bazową do szacunkowego określenia prognozy kosztów w kolejnych latach.

Prognoza wydatków na bieżące koszty eksploatacji budynków i ich remonty została sporządzona z uwzględnieniem następujących założeń:

- a) przyjęcie rocznego wskaźnika wzrostu cen o prognozowany wskaźnik inflacji,
- b) zwiększenie kosztów zaliczek wnoszonych do wspólnot mieszkaniowych w związku z inflacyjnym wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości w częściach wspólnych budynków.

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli.

Na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli składają się:

- a) zaliczki na utrzymanie części wspólnej nieruchomości, odprowadzane do wspólnot mieszkaniowych za lokale gminne, na które składają się wszystkie koszty eksploatacji i koszty remontów,
- b) koszty podatku od nieruchomości,
- c) koszty w lokalach, które ponosi właściciel w zakresie określonym w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Koszty te dotyczą lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych, bez względu na to kto zarządza tymi budynkami.

**Tab. nr 7 Wysokość kosztów w latach 2022-2030 w zł**

Rok	Media	Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości	Razem wydatki
2022	16 411 293	52 761 288	<b>69 172 581</b>
2023	16 739 518	53 574 272	<b>70 313 790</b>
2024	17 074 308	54 403 517	<b>71 477 825</b>
2025	17 415 794	55 249 345	<b>72 665 139</b>
2026	17 764 109	56 112 090	<b>73 876 199</b>
2027	18 119 391	56 992 090	<b>75 111 481</b>
2028	18 481 778	57 889 690	<b>76 371 468</b>
2029	18 851 413	58 805 241	<b>77 656 654</b>
2030	19 228 441	59 739 104	<b>78 967 545</b>
<b>2022-2030</b>	<b>160 086 045</b>	<b>505 526 637</b>	<b>665 612 682</b>

\*od roku 2023 założono 2% inflacji rok do roku

3. Nakłady inwestycyjne jakie miasto może ponieść, w latach obowiązywania programu, na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały są trudne do oszacowania. Sytuacja finansowa samorządów od 2019 roku ulega systematycznemu pogorszeniu. Obniżenie dochodów z PIT w 2020 roku w wyniku zmian ustawowych, a szczególnie wprowadzenie w 2021 roku przez rząd ustawy Polski Ład w znacznym stopniu ogranicza przewidywalne dochody samorządów. Spadek nadwyżki operacyjnej z 292 mln zł wykonania w 2019 roku do planowanej na poziomie 27 mln zł w 2022 roku oznacza w konsekwencji brak środków własnych na inwestycje. Zmiany wprowadzone w konstrukcji dochodów samorządu (szczególnie w warunkach inflacji) pogarszają znacznie przewidywalność dochodów. Konsekwencją zmian w finansowaniu jest niska lub wręcz brak zdolności inwestycyjnej w 2023 roku i latach następnych.

Samorząd bydgoski będzie prowadził działania w celu pozyskania środków rządowych na cele inwestycyjne dotyczące utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednakże uznaniowość w rozdziale środków finansowych pomiędzy samorządami i brak kryteriów ich rozdziału uniemożliwia racjonalne planowanie inwestycji w ujęciu długofalowym.

## **Rozdział IX.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta podejmowane będą następujące działania:

1) likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych polegająca na:

- scalaniu lub likwidacji lokali mieszkalnych, o małej powierzchni użytkowej, w których nie ma możliwości wykonania pomieszczeń sanitarnych,

- scalaniu mieszkań wspólnych po wyprowadzce części najemców,

- podziale i modernizacji – celem usamodzielnienia lokali,

2) modernizację istniejących budynków mieszkalnych, w tym posiadających wspólne pomieszczenia sanitarne i kuchenne, których stan techniczny oraz koszty modernizacji uzasadniają prowadzenie tych prac,

3) budowa nowych budynków z lokalami mieszkalnymi,

4) sukcesywne przekwalifikowania lokali mieszkalnych o niskim standardzie na pomieszczenia tymczasowe,

5) opróżnianie budynków przeznaczonych do rozbiórki, wymagających wysokich nakładów na remont (nieuzasadnionych ekonomicznie) i przeznaczenie ich na sprzedaż,

6) prowadzenie systemu zamian lokali polegającego na:

- zamianie lokali większych na mniejsze, zwłaszcza w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,

- zamianie lokali między lokatorami nieposiadającymi zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,

- zamianie lokali między lokatorami z jednoczesną spłatą zaległości czynszowych dłużnika,

7) zamiany lokali związane z remontami budynków:

- w związku z planami sukcesywnego prowadzenia modernizacji i remontów budynków, w których znajdują się lokale ze wspólną używalnością kuchni i łazienki (dotyczy części wspólnych budynków lub lokali mieszkalnych) osobom zajmującym te lokale na podstawie umów zawartych na czas oznaczony oraz na czas nieoznaczony wskazywane będą inne lokale z zasobu Miasta Bydgoszczy; natomiast opróżnione mieszkania po ich modernizacji wskazywane będą innym osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie obowiązujących przepisów,

8) zamiany lokali związane z planowanymi inwestycjami miasta lub zmianami przeznaczenia nieruchomości zabudowanej,

9) przeznaczanie do sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80m<sup>2</sup> oraz wolnostojących budynków obejmujących jedynie jeden lub dwa lokale.

2. Działania podejmowane w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mogą czynić celowym wypowiedzenie stosunku najmu, zwłaszcza w stosunku do najemców niewyrażających zgody na zamianę lokalu. Z tego względu podstawą wypowiedzenia stosunku najmu w trybie określonym w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może być także:

1) zamiar sprzedaży lokalu lub budynku, w którym położone są lokale mieszkalne,

2) zamiar rozbiórki, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania lokalu lub budynku, w którym położone są lokale mieszkalne,

3) brak zgody najemcy na poszerzenie lub zamianę zajmowanego lokalu celem odzyskania lokalu wspólnego jako jednej jednostki mieszkalnej, przeznaczonej do remontu lub sprzedaży.