

ZAKRES RZECZOWY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Nazwa oraz adres Zamawiającego

ADMINISTRACJA DOMÓW MIEJSKICH „ADM” SP. Z O.O
UL. ŚNIADECKICH 1, 85-011 BYDGOSZCZ
Tel. /52/ 34-81-600
Faks. /52/ 34-81-607
www. adm.com.pl

Miejsce ubezpieczenia: siedziba Zamawiającego tj. ul. Śniadeckich 1, 85-011 Bydgoszcz, placówki na terenie miasta Bydgoszczy a także wszystkie pozostałe miejsca w których Zamawiający (Ubezpieczający/Ubezpieczony plus jego pracownicy) posiada mienie i/lub prowadzi działalność oraz miejsca w których znajduje się mienie zarządzane/administrowane przez Zamawiającego (Ubezpieczający/Ubezpieczony plus jego pracowników).

2. Termin wykonania zamówienia: 01.01.2020 r. – 31.12.2023 r.

3. Opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest: Wybór usługodawców w zakresie ubezpieczenia mienia, odpowiedzialności cywilnej i ubezpieczenia komunikacyjnego dla ADM Sp. z o.o. w Bydgoszczy.

Zakres:

- *ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu posiadania mienia oraz prowadzonej działalności,
- * ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków organów Spółki (Zamawiającego),
- * ubezpieczenia majątkowe: mienia (wszelkie), będące w posiadaniu Zamawiającego jak i zakupione w trakcie okresu ubezpieczenia, które należy do Ubezpieczającego lub jest w jego posiadaniu na podstawie wszelkich tytułów prawnych
- * ubezpieczenia komunikacyjne (OC, AC, NNW)

3.1. Przedmiot zamówienia składa się z 2 zadań:

Zadanie nr 1 - ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Zamawiającego, ubezpieczenie mienia Zamawiającego oraz mienia którym Zamawiający zarządza/administruje, ubezpieczenie pojazdu w zakresie OC/AC/NNW.

Zadanie nr 2 - ubezpieczenie odpowiedzialności członków organów Spółki - D&Q (Zamawiającego).

3.1.1. - ZADANIE I – dotyczy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zamawiającego, ubezpieczenie mienia Zamawiającego oraz mienia którym Zamawiający zarządza/administruje, ubezpieczenie pojazdu w zakresie OC/AC/NNW.

1) Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu posiadania mienia oraz prowadzonej działalności.

- a) Suma gwarancyjna: **2.000.000 pln** na jedno zdarzenie i na wszystkie zdarzenia w 12-miesięcznym okresie ubezpieczenia – okresie polisowym zgodnie z § 3 ust 3. generalnej umowy ubezpieczenia
- b) Zakres ubezpieczenia – zgodnie z **załącznikiem nr 1A** (część I i II) do generalnej umowy ubezpieczenia.

2) Ubezpieczenie obowiązkowe odpowiedzialności cywilnej podmiotów uprawnionych do wykonywania działalności usługowej w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych

- a) Suma gwarancyjna: **10.000 euro** na jedno w 12-miesięcznym okresie ubezpieczenia – okresie polisowym zgodnie z § 3 ust 3. generalnej umowy ubezpieczenia
- b) Zakres ubezpieczenia – zgodnie z **załącznikiem nr 1A** (część III) do generalnej umowy ubezpieczenia.

3) Ubezpieczenie mienia (zgodnie z poniższą tabelą)

Lp.	Przedmiot ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia w PLN	Zakres ubezpieczenia	uwagi, dodatkowe informacje
1	2	3	4	5
1.	Zasoby będące własnością Gminy (własność Miasta Bydgoszcz i ADM) administrowane przez „ADM” Sp. z o.o. – patrz załącznik nr 11, 12, 13, 14, 15 (w kategoriach budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże) do SIWZ	450.105.357,86	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system sum stałych
2.	Zasoby (samoistne posiadanie Miasta Bydgoszcz) patrz załącznik nr 11, 12, 13, 14 (w kategorii budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże) do SIWZ	15.200.264,10	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system sum stałych
3.	Budynki w administracji zleconej (zawarta umowa cywilnoprawna i przymus sądowy) patrz załącznik nr 16 (w kategorii budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże) do SIWZ	11.133.330,00	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system sum stałych,
4.	Budynki i lokale - do prowadzenia działalności przez „ADM” załącznik nr 17 do SIWZ	11.757.536,93	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system sum stałych
5.	Budynki mieszkalne z zasobu Skarbu Państwa patrz załącznik nr 18 (w kategorii budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże) do SIWZ	4.232.425,65	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system sum stałych
6.	Środki trwałe	2.315.282,37	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system sum stałych, wg wartości księgowej brutto
7.	Gotówka i inne papiery, pozostałe mienie	50.000,00	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system pierwszego ryzyka
8.	Mienie pracownicze	50.000,00	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system pierwszego ryzyka
9.	Mienie pozostałe – do którego zaliczamy: niskocenne składniki majątku, stałe elementy budynku, nakłady inwestycyjne, powłoki malarskie, wykładziny, wyposażenie, wyposażenie lokali, nakłady inwestycyjne osób trzecich /lokatorów, najemców/ w budynkach/lokalach oraz wszelkie pozostałe mienie które nie jest wymienione w punkcie 1-7	200.000,00	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia.	System ubezpieczenia – system pierwszego ryzyka.
10.	Mienie w ramach Prawa Opcji	25.000.000,00 PLN - mienie istniejące. 10.000.000,00 - wartość realizowanych kontraktów	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia - klauzula nr 38	System ubezpieczenia – system sum stałych, wg wartości księgowej brutto - mienie istniejące, mienie w ramach realizowanego kontraktu - wartość odtworzeniowa.

11.	Klauzula automatycznego pokrycia lokali (nr 3A)	500.000,00 - maksymalny limit na lokal	Zgodnie z załącznikiem nr 2A do generalnej umowy ubezpieczenia - klauzula nr 3A	System ubezpieczenia – system sum stałych. Automatyczne ubezpieczenie lokali które są ubezpieczone przez Wspólnoty Mieszkaniowe do momentu, kiedy są wynajmowane. Lokale nie zamieszkałe są automatycznie wyłączone z umowy ubezpieczenia WM, a zgodnie z regulacją klauzuli 3A, stają się automatycznie ubezpieczone w zakresie wynikającym z załącznika 2A do Generalnej Umowy Ubezpieczenia.
12.	Mienie – sprzęt elektroniczny – <i>patrz załącznik nr 19 do SIWZ</i>	1.589.799,52 – stacjonarny 62.661,89 - przenośny	Zgodnie z załącznikiem nr 3A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system sum stałych, wg wartości księgowej brutto.
13.	Kserokopiarki, centrale telefoniczne, telefony, grupa 803	100.000,00	Zgodnie z załącznikiem nr 3A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system pierwszego ryzyka
14.	Sprzęt pozostały nie wymieniony na wykazie który stanowi załącznik nr 19 do SIWZ.	20.000,00	Zgodnie z załącznikiem nr 3A do generalnej umowy ubezpieczenia	System ubezpieczenia – system pierwszego ryzyka
15.	Pojazd <i>patrz załącznik nr 20 do SIWZ</i>	53.600,00	Zgodnie z załącznikiem nr 4A do generalnej umowy ubezpieczenia	
16.	Następstwa Nieszczęśliwych Wypadków (NNW)	10.000,00 na jedną osobę.	Zgodnie z załącznikiem nr 5A do generalnej umowy ubezpieczenia	Ubezpieczenie bezimienne dla 50 osób - opis poniżej

Osoby ubezpieczone w ramach NNW to osoby spełniające świadczenie niepieniężne, w celu zwolnienia z długu z tytułu używania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta Bydgoszcz, które polegać może na wykonaniu prac porządkowych, drobnych prac remontowych, pomocniczych prac administracyjnych, prac ogrodniczych.

3.1.2. ZADANIE II - ubezpieczenie odpowiedzialności członków organów Spółki (Zamawiającego) – ubezpieczenie D&Q.

1. Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności członków organów Spółki (Zamawiającego)
2. Suma gwarancyjna: **1.000.000,- PLN** na jedno i wszystkie zdarzenia w 12-miesięcznym okresie ubezpieczenia zgodnie z § 3 ust. 3 generalnej umowy ubezpieczenia.
3. Zakres ubezpieczenia – zgodnie z **załącznikiem nr 1B** do generalnej umowy ubezpieczenia.
4. Suma gwarancyjna jest wspólna dla wszystkich Ubezpieczonych.
5. Forma bezimienna

4. Bilans szkodowy (dotyczy zadania 1)

Lp.	Rodzaj ubezpieczenia	2009		2010		2011		2012	
		ilość	wartość	ilość	wartość	ilość	wartość	ilość	wartość
1.	Mienie od wszystkich ryzyk	12	63.320,92	27	129.702,14	27	140.614,27	23	63.108,00
2.	Sprzęt elektroniczny:	1	1966,39			2	1.455,13	-----	-----
	stacjonarny	----	-----	----	-----	----	-----	----	-----
	przenośny	----	-----	----	-----	----	-----	----	-----
	oprogramowanie	----	-----	----	-----	----	-----	----	-----
3.	Odpowiedzialność cywilna								
	OC Spółki (zakres części I – załącznika 1A do - GUU)	26	23847,05	145	144.084,85	88	80.448,40	70	21.255,04
	OC Spółki (zakres części II – załącznika 1A do GUU)	76	71.992,49	238	237.800,06	30	23.713,53		

Rodzaj ubezpieczenia	2013			2014			2015			2016		
	ilość	wartość	rezerwa	ilość	wartość	rezerwa	ilość	wartość	ilość	wartość	rezerwa	
Mienie od wszystkich ryzyk	23	75.917,19		20	98.295,98		16	115.788,55	12	11.082,46	188.000,00	
Sprzęt elektroniczny:									1	7.022,19		
stacjonarny												
przenośny												
oprogramowanie												
Odpowiedzialność cywilna Spółki - część I i II załącznika 1A do GUU	99	35.359,43	40.000,00	71	34.259,43	59.000,00	48	44.541,03	28	35.871,02	77.778,43	

Rodzaj ubezpieczenia	2017			2018			2019		
	ilość	wartość	rezerwa	ilość	wartość	rezerwa	ilość	wartość	rezerwa
Mienie od wszystkich ryzyk	9	117.881,88		10	21.657,43		5	26.421,00	4.053,34
Sprzęt elektroniczny:									
stacjonarny									
przenośny									
oprogramowanie									
Odpowiedzialność cywilna Spółki - część I i II załącznika 1A do GUU	38	52.938,38		21	18.163,08		1	666,74	

OPIS SZKÓD (komentarz):

Zamawiający zwraca szczególną uwagę na zmianę w ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej i w ubezpieczeniu mienia od wszystkich ryzyk w stosunku do Umowy z lat 2009-2011. Znaczące obniżenie szkodowości w roku 2012 i 2013 oraz utrzymanie tego stanu w okresach późniejszych w stosunku do lat ubiegłych jest wynikiem zmiany systemu zarządzania w Spółce, wdrożenia szeregu nowych procedur w tym wydzielenie programowe Wspólnot mieszkaniowych które są objęte oddzielnym ubezpieczeniem a także nakłady inwestycyjne oraz modernizacyjne poniesione na posiadanych nieruchomościach.

5. Bilans szkodowy - zadania 2 – brak szkód

6. Regulacje wspólne

Dotyczy zadania 1

- a) Składka płatna w IV równych ratach.
- b) Wykonawca (Ubezpieczyciel) nie będzie stosował taryf wynikających z tabel frakcyjnych w stosunku do mienia ubezpieczonego na okres krótszy niż rok, w przypadku doubezpieczenia mienia, ubezpieczenia mienia nabytego w okresie ubezpieczenia lub wyrównywania okresów ubezpieczenia.
- c) Do wszystkich ryzyk dla okresów ubezpieczenia innych niż rok stosuje się zasadę naliczania składki proporcjonalnie do okresu ubezpieczenia – na zasadach pro-rata-temporis.
- d) Wykonawca (Ubezpieczyciel) wyraża zgodę na zmiany dotyczące wartości ubezpieczonego mienia w stosunku do wartości podanych w SIWZ przy zachowaniu zakresu ubezpieczenia i stawek wynikających z załącznika 3A /kolumna 5/ do SIWZ oraz przedłożonej oferty.
- e) W zakresie nowych ubezpieczeń, doubezpieczeń / uzupełnień sum ubezpieczenia zastosowanie będą miały stawki zaproponowane w ofercie – załącznik 3A /kolumna 5/ do SIWZ.
- f) Zamawiający zastrzega sobie prawo zmian treści Procedur Likwidacyjnych, w celu dostosowania ich do obowiązującego w danym okresie stanu faktycznego, procedur obowiązujących u Wykonawcy oraz stanu prawnego.

Dotyczy zadania 2.

Składka płatna jednorazowo.

7. Dodatkowa informacja dla Wykonawców do oceny ryzyka – dotyczy zadania 1:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy na lata 2017-2021

Zawartość programu:

1. Postanowienia ogólne.
2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy.
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasta Bydgoszczy.
4. Analiza potrzeb mieszkaniowych.
5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.
6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.
8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
9. Wysokość wydatków 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.
10. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

Rozdział I
Postanowienia ogólne

1. Podstawowe cele wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy na lata 2017- 2021.

Obowiązki miasta wynikające wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jak i zapisy przyjęte w strategii rozwoju Miasta Bydgoszczy pozwalają na określenie niżej wymienionych celów opisanych w niniejszym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2017- 2021, zwany dalej programem:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) poprawa stanu technicznego lokali i budynków tworzących mieszkaniowy zasób miasta,
- 3) realizacja zadań miasta w zakresie zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także pomieszczeń tymczasowych,
- 4) poprawa jakości życia najemców zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie miasta.

2. Zadania pozwalające na realizację przyjętych celów:

- 1) remonty budynków,
- 2) podnoszenie standardu budynków przez inwestycje i modernizacje, w tym:
 - wykonywanie przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych,
 - wyposażanie budynków w wewnętrzną instalację c.o. i c.w.
 - wykonywanie prac termomodernizacyjnych,
- 3) likwidacja zasobu substandardowego i technicznie zdegradowanego,
- 4) wykonywanie remontów lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia i wyznaczanie w nich lokali socjalnych oraz lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 5) sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do wynajęcia znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych na zasadach wolnorynkowych,
- 6) likwidacja lokali wspólnych poprzez sukcesywne ich opróżnianie i wynajmowanie jako samodzielnych lokali mieszkalnych lub sprzedaż,
- 7) racjonalizacja substancji zasobu mieszkaniowego, w tym poprzez budowę lub zakup nowych budynków/lokali mieszkalnych przy jednoczesnej wolnorynkowej sprzedaży zwłaszcza budynków o niskim standardzie, wymagających znacznych nakładów, bądź nieruchomości wymagających poniesienia wysokich nakładów inwestycyjnych.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

W myśl art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zgodnie z ww. przepisami mieszkaniowy zasób gminy tworzą także lokale będące w samoistnym posiadaniu Miasta Bydgoszczy. W 2016 r. Miasto Bydgoszcz co do 62 budynków, w których znajduje się 316 lokali mieszkalnych, uzewnętrzniło wolę posiadania samoistnego nieruchomości stanowiących własność osób prywatnych przejętych na podstawie starego prawa lokalowego, tzw. zarząd administracyjny.

Miasto przejmując nieruchomości w samoistne posiadanie - prowadzące do zasiedzenia, czyni to wyłącznie w odniesieniu do tych nieruchomości, względem których ich właściciele (spadkobiercy właścicieli) albo w ogóle nie są znani, albo w ogóle nie wyrażają chęci zachowania i korzystania z przysługującej im własności.

Mając powyższe na uwadze zasób mieszkaniowy Miasta Bydgoszczy objęty programem tworzy łącznie 9.746 lokali mieszkalnych, usytuowanych w 1.908 budynkach mieszkalnych, z czego 1.691 budynków zarządzanych jest przez Administrację Domów Miejskich „ADM” Spółkę z o.o., natomiast 217 przez innych zarządców.

Założono zwiększenie zasobu o budynek przy ul. Techników 2 z 39 lokalami socjalnymi i 8 mieszkaniami chronionymi. Dodatkowo nie wliczono budynków planowanych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji Miasta Bydgoszczy tj. rozbudowa ul. Grunwaldzkiej oraz budowa linii tramwajowej wzdłuż ul. Kujawskiej.

Główne czynniki, które mają wpływ na zmiany wielkości zasobu w poszczególnych latach:

- * planowana modernizacja budynków typu hotelowego przy ul. Łukasiewicza 5 i Łukasiewicza 10, celem uzyskania lokali mieszkalnych,
- * 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, dla których nadzór budowlany wydał decyzje nakazujące
- * opróżnienie ze względu na stwierdzenie bezpośredniego zagrożenia zawaleniem,
- * ubytek z tytułu opróżnianych nieruchomości pod planowane inwestycje,
- * zmiany ilościowe w zakresie posiadanego zasobu poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- * zmiany ilościowe w zakresie posiadanego zasobu z uwagi na regulację stanów prawnych budynków w samoistnym posiadaniu Miasta Bydgoszczy.

Tab. nr 1 - Prognozowana liczba budynków w latach 2017-2021, w których znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu miasta

Rodzaj własności	2016	Prognozowana liczba budynków w latach 2017-2021				
		2017	2018	2019	2020	2021
Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność Miasta Bydgoszczy	976	943	924	911	899	883
Budynki mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność prywatną w samoistnym posiadaniu Miasta Bydgoszczy	62	62	60	58	56	54
Budynki mieszkalne stanowiące własność ADM	7	7	7	7	7	7
Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ADM, w których Miasto Bydgoszcz posiada udziały	646	643	641	638	633	630
Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych będące w obcym zarządzie, w których Miasto Bydgoszcz posiada udziały	191	191	193	197	202	206
Budynki mieszkalne stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych, w których Miasto Bydgoszcz posiada lokale (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu)	26	28	30	32	34	34

RAZEM	1908	1874	1855	1843	1831	1814
Budynki niemieszkalne stanowiące w 100 % własność Miasta Bydgoszczy, w których Miasto Bydgoszcz posiada lokale mieszkalne	26	26	26	26	26	26
Budynki niemieszkalne wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Bydgoszcz posiada lokale mieszkalne	2	2	2	2	2	2

Tab. nr 2 - Prognozowana liczba lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

Rodzaj własności	2016	Prognozowana liczba lokali mieszkalnych w latach 2017-2021				
		2017	2018	2019	2020	2021
Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących w 100 % własność Miasta Bydgoszczy	4588	4413	4314	4253	4247	4247
Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność prywatną w samoistnym posiadaniu Miasta Bydgoszczy	316	316	306	296	286	276
Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących własność ADM	269	269	269	269	269	269
Lokale w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ADM, w których Miasto Bydgoszcz posiada udziały	3404	3361	3301	3234	3147	3070
Lokale w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych będące w obcym zarządzie, w których Miasto Bydgoszcz posiada udziały	1132	1112	1112	1132	1172	1202
Lokale w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, w których Miasto Bydgoszcz posiada lokale (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu)	37	36	37	38	40	40
RAZEM	9746	9507	9339	9222	9161	9104
Lokale w pozostałych budynkach, stanowiące własność Miasta Bydgoszczy	55	54	52	52	52	51

Tab. nr 3 - Prognozowana liczba lokali socjalnych w latach 2017-2021

Rodzaj własności	2016	Prognozowana liczba lokali socjalnych w latach 2017-2021				
		2017	2018	2019	2020	2021
Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących w 100 % własność Miasta Bydgoszczy	1093	1190	1162	1107	1138	1156
Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność prywatną w samoistnym posiadaniu Miasta Bydgoszczy	1	1	1	1	1	1
Lokale w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ADM, w których Miasto Bydgoszcz posiada udziały	27	27	17	7	0	0
Lokale w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych będące w obcym zarządzie, w których Miasto Bydgoszcz posiada udziały	2	0	0	0	0	0
RAZEM	1123	1218	1180	1115	1139	1157
Lokale w pozostałych budynkach stanowiących własność Miasta Bydgoszczy	5	5	5	5	5	5

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta.

Prognozę stanu technicznego sporządzono z uwzględnieniem decyzji PINB nakazujących opróżnienie budynków ze względu na stwierdzenie bezpośredniego zagrożenia ich zawaleniem na podstawie kryteriów ogólnej oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku.

Tab. nr 4 - Kryteria ogólnej oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Klasyfikacja oceny stanu technicznego elementów budynku/budowli	Procentowe zużycie elementów	Kryteria oceny
Dobry	0 - 15 %	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) - jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
Zadowolający	16 - 30 %	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Dostateczny	31 - 50 %	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Celowy jest częściowy remont.
Zły	powyżej 51 %	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

Tab. nr 5 - Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta (100 % własność Miasta i Spółki „ADM”)

Rok	Ogółem budynki	Stan dobry		Stan zadowalający		Stan dostateczny		Stan zły	
	szt.	szt.	%	szt.	%	szt.	%	szt.	%
2016	1009	14	1,4	43	4,3	891	88,3	61	6,0
2017	978	24	2,5	53	5,4	855	87,4	46	4,7
2018	961	34	3,5	60	6,2	835	86,9	32	3,3
2019	950	37	3,9	65	6,8	823	86,6	25	2,6
2020	940	41	4,4	70	7,4	809	86,1	20	2,1
2021	924	45	4,9	78	8,4	787	85,2	14	1,5

Rozdział III

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2017-2021

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów.

Podstawę do określenia potrzeb remontowych stanowi: stan techniczny budynków, struktura wiekowa, średni stopień zużycia technicznego budynków, zwłaszcza powstałych do 1945 roku, a także rodzaj konstrukcji budynku.

1.1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego na dzień 31.10.2016 r.

1.1.1. Struktura wiekowa budynków mieszkaniowego zasobu gminy (100 % własność Miasta i Spółki „ADM”).

Tab. nr 6 - Struktura wiekowa budynków mieszkaniowego zasobu gminy (100 % własność Miasta i Spółki „ADM”)

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat						
	do 1900	1901-1939	1940-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	po 2000
liczba budynków	527	336	49	55	15	9	18
procentowy udział ilości budynków	52,2	33,3	4,9	5,3	1,7	0,9	1,7
RAZEM	1009						

W 1009 budynkach stanowiących 100 % własności Miasta i Spółki „ADM” znajduje się 6.016 lokali (w tym 4.857 lokali mieszkalnych, 1.093 lokale socjalne i 66 pomieszczeń tymczasowych).

Z przedstawionych danych wynika, iż zasób mieszkaniowy gminy w 85,5 % stanowią budynki wybudowane przed II wojną światową. W tych 863 budynkach znajduje się 3.948 lokali przeznaczonych na cele mieszkalne (w tym 3.354 lokale mieszkalne, 534 lokale socjalne, 60 pomieszczeń tymczasowych), które stanowią 65,6 % całego zasobu mieszkaniowego gminy.

W budynkach wybudowanych w latach 1981-2000, tj. w 9 budynkach znajduje się 555 lokali przeznaczonych na cele mieszkalne (w tym 451 lokali mieszkalnych i 104 lokale socjalne), które stanowią 9,2 % całego zasobu mieszkaniowego gminy.

Tylko 18 budynków zostało wybudowanych po 2000 roku i znajduje się w nich 525 lokali przeznaczonych na cele mieszkalne (w tym 457 lokali mieszkalnych i 68 lokali socjalnych), które stanowią 8,7 % całego zasobu mieszkaniowego gminy.

1.1.2. Konstrukcja budynków:

- 88 budynków, tj. 8,7 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada konstrukcję ścian murowanych, prefabrykowanych i stropów ceramicznych lub żelbetowych,
- 898 budynków, tj. 89,0 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada konstrukcję ścian murowaną, stropy ceramiczne-żelbetowe nad piwnicą, a pozostałe drewniane,
- 13 budynków, tj. 1,3 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada konstrukcję ścian murowano-drewnianą, stropy żelbetowe nad piwnicą, a pozostałe drewniane,
- 5 budynków, tj. 0,5 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada konstrukcję ścian i stropów drewnianą,
- 5 budynków, tj. 0,5 % całego zasobu mieszkaniowego gminy stanowi budownictwo kontenerowe.

1.1.3. Rodzaj pokrycia dachowego:

- 803 budynki, tj. 79,6 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada pokrycie papowe, w tym:
 - a) 240 budynków, tj. 23,8 % papa zwykła,
 - b) 555 budynków, tj. 55,0 % papa termozgrzewalna,
 - c) 8 budynków, tj. 0,8% pokrycie bitumiczne,
- 176 budynków, tj. 17,4 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada pokrycie dachówkowe,
- 8 budynków, tj. 0,8 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada pokrycie azbestowe,
- 22 budynki, tj. 2,2 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada pokrycie z blachy.

Przy określaniu ilości budynków do ww. rodzaju pokrycia przyjęto dominujący rodzaj pokrycia w przypadku gdy na budynku występują dwa rodzaje pokrycia.

1.1.4. Rodzaj konstrukcji dachu:

- 930 budynków, tj. 92,2 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada konstrukcję drewnianą,
- 74 budynki, tj. 7,3 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada konstrukcję żelbetową,
- 5 budynków, tj. 0,5 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada konstrukcję stalową.

1.1.5. Wyposażenie techniczne budynków:

1.1.5.1. Wyposażenie w wodę:

- 1004 budynki, tj. 99,5% całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada przyłącze wodociągowe do sieci miejskiej, w tym:
 - a) 784 budynki, tj. 77,7 % z budynków posiadających przyłącze wodociągowe, posiada samodzielne przyłącze,
 - b) 220 budynków, tj. 21,8 % z budynków posiadających przyłącze wodociągowe, posiada wspólne przyłącze z innymi nieruchomościami, najczęściej z nieruchomościami, które nie są zarządzane przez ADM Sp. z o.o.,
- I. 5 budynków, tj. 0,5 % całego zasobu mieszkaniowego gminy nie posiada przyłącza wodociągowego.

1.1.5.2. Wyposażenie w kanalizację sanitarną:

- 987 budynków, tj. 97,8 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada przyłącze kanalizacyjne do sieci miejskiej, w tym:
 - a) 789 budynków, tj. 78,2 % z budynków posiadających przyłącze kanalizacyjne, posiada samodzielne przyłącze,
 - b) 198 budynków, tj. 19,6 % z budynków posiadających przyłącze kanalizacyjne, posiada wspólne przyłącze z innymi nieruchomościami, najczęściej z nieruchomościami, które nie są zarządzane przez ADM Sp. z o.o.,
- 22 budynki, tj. 2,2 % nie jest podłączonych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, lecz korzysta z szamb, dołów kłocznych.

1.1.5.3. Wyposażenie w instalację gazową:

- 589 budynków, tj. 58,4 % całego zasobu mieszkaniowego gminy wyposażonych jest w instalację gazową,
- 7 budynków z 242 lokalami zmodernizowanych lub wybudowanych w ostatnich 20 latach nie wymaga wyposażania w instalację gazową bowiem źródłem do przygotowania posiłków są kuchenki elektryczne a ciepła kotłownie gazowe lub węzły ciepne.

1.1.5.4. Wyposażenie w ogrzewanie:

1.1.5.4.1. Ogrzewanie z kotłowni gazowych:

- 6 budynków, tj. 0,6 % całego zasobu mieszkaniowego gminy ogrzewanych jest z 5 sztuk kotłowni gazowych, z których dwie stanowią własność gminy, a trzy własność KPEC-u.

1.1.5.4.2. Ogrzewanie z sieci miejskiej:

- 63 budynki, tj. 6,2 % całego zasobu mieszkaniowego gminy przyłączonych jest do miejskiej sieci ciepłej (19 węzłów ciepłych stanowi własność gminy, a pozostałe KPEC-u), z tego 62 budynki, tj. 6,1 % całego zasobu mieszkaniowego gminy wyposażonych jest w instalację c.o.:

- a) 60 budynków posiada samodzielne przyłącze,
- b) 3 budynki posiadają wspólne przyłącza z inną nieruchomością.

1.1.5.4.3. Ogrzewanie z indywidualnych kotłów gazowych (całe budynki):

- 18 budynków, tj. 1,8 % całego zasobu mieszkaniowego gminy wyposażonych jest w kotły gazowe.

1.1.5.4.4. Ogrzewanie piecami kaflowymi (całe budynki):

- 416 budynków, tj. 41,2 % całego zasobu mieszkaniowego gminy ogrzewanych jest piecami kaflowymi.

1.1.5.4.5. Ogrzewanie etażowe na paliwo stałe (całe budynki):

- 24 budynki, tj. 2,4 % całego zasobu mieszkaniowego gminy ogrzewanych jest piecami na paliwo stałe.

1.1.5.4.6. Ogrzewanie elektryczne (całe budynki):

- 5 budynków, tj. 0,5 % całego zasobu mieszkaniowego gminy ogrzewanych jest piecami elektrycznymi.

1.1.5.4.7. Ogrzewanie mieszane:

- 477 budynki, tj. 47,3 % całego zasobu mieszkaniowego gminy posiada mieszane źródło grzania, tzn. piece kaflowe i ogrzewanie gazowe, piece kaflowe i ogrzewanie elektryczne, piece kaflowe i ogrzewanie etażowe na paliwo stałe lub drewno.

W 728 budynkach występują piece kaflowe, w tym w 416 budynkach we wszystkich lokalach tych budynków. Ogółem w budynkach całego zasobu mieszkaniowego gminy występuje 5.354 sztuk pieców kaflowych.

W 212 budynkach, tj. 21,0 % całego zasobu mieszkaniowego gminy występuje ogrzewanie kotłami gazowymi, w tym w 18 budynkach we wszystkich lokalach.

W 173 budynkach tj. 17,1 % całego zasobu mieszkaniowego gminy występuje ogrzewanie etażowe na paliwo stałe, w tym w 24 budynkach we wszystkich lokalach.

W 33 budynkach tj. 3,3 % całego zasobu mieszkaniowego gminy występuje ogrzewanie elektryczne, w tym w 5 budynkach we wszystkich lokalach.

1.1.5.5. Ciepła woda użytkowa:

- z sieci miejskiej - 47 budynków (całe budynki), tj. 4,6 % całego zasobu mieszkaniowego gminy,
- z kotłowni lokalnych - 6 budynków (całe budynki), tj. 0,6% całego zasobu mieszkaniowego gminy,
- z kotłów gazowych - 18 budynków, tj. 1,8 % całego zasobu mieszkaniowego gminy we wszystkich lokalach i w 176 budynkach lecz nie we wszystkich lokalach,
- z podgrzewaczy elektrycznych - 5 budynków (całe budynki), tj. 0,5 % i w 310 budynkach lecz nie we wszystkich lokalach,
- z etażowego ogrzewania - 93 budynki (nie wszystkie lokale w tych budynkach), tj. 9,2% całego zasobu mieszkaniowego gminy.

1.2. Wyposażenie techniczne lokali.

Tab. nr 7 - Wyposażenie techniczne lokali

Rodzaj wyposażenia	Lokale				Pomieszczenia tymczasowe		Liczba lokali i pomieszczeń	Procentowy udział w stosunku do całości zasobu
	mieszkalne		socjalne		Liczba lokali	% udział w stos. do wszystkich p.t.		
	Liczba lokali	% udział w stos. do wszystkich l.m.	Liczba lokali	% udział w stos. do wszystkich l.s.				
Instalacja wodociągowa	4688	96,5	1077	98,5	24	36,4	5789	96,2
Instalacja kanalizacyjna	4688	96,5	1074	98,3	24	36,4	5786	96,2
Instalacja gazowa	3308	68,1	519	47,5	4	6,1	3831	63,7
Instalacja c.o. (sieć miejska)	1044	21,5	441	40,3	5	7,6	1490	24,8
Instalacja c.o. (kotłownia gazowa)	182	3,7	128	11,7	-	-	310	5,2
Kotły gazowe	625	12,9	19	1,7	-	-	644	10,7
Ogrzewanie etażowe (paliwo stałe)	342	7,0	19	1,7	-	-	361	6,0
Ogrzewanie piecami kaflowymi	2616	53,9	462	42,3	16	24,2	3094	51,4
Ogrzewanie elektryczne	48	1,0	24	2,2	-	-	72	1,2
Ciepła woda (z sieci miejskiej)	842	17,3	311	28,5	5	7,6	1158	19,2
Ciepła woda (z kotłowni lokalnej)	166	3,4	21	1,9	-	-	187	3,1
Ciepła woda (z kotłów gazowych)	703	14,5	19	1,7	-	-	722	12,0
Ciepła woda (z podgrzewaczy elektrycznych)	613	12,6	182	16,7	2	3,0	797	13,2
Ciepła woda (z etażowego źródła)	191	3,9	13	1,2	-	-	204	3,4

* Na 66 pomieszczeń tymczasowych 21 z nich wyposażonych jest w źródło grzania, natomiast w 45 brak jest źródła grzania - lokatorom wskazano jedynie miejsce włączenia źródła grzania.

2. Potrzeby remontowe na lata 2017-2021.

Potrzeby remontowe na lata 2017-2021 wynikają z przeglądów stanu technicznego budynków i instalacji dokonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, posiadanych ekspertyz, standardu wyposażenia budynków i lokali oraz struktury wiekowej budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2.1. Potrzeby remontowe w układzie finansowym.

Tab. nr 8 - Potrzeby remontowe w układzie finansowym

Rodzaj robót	Ogółem 2017-2021	Potrzeby remontowe w tys. zł				
		2017	2018	2019	2020	2021
Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji wynikające z posiadanych ekspertyz i projektów	3 510	1 240	1 200	600	235	235
Remonty pokryć dachowych i naprawy	6 300	1 600	1 600	1 100	1 000	1 000
Elewacje	7 450	1 050	800	1 600	2 000	2 000
Remont instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	3 100	700	900	400	550	550
Remont instalacji elektrycznej	7 500	1 400	1 600	1 600	1 450	1 450
Remont instalacji gazowej	430	-	140	110	90	90
Wymiana stolarki okiennej	5 600	1 800	1 800	700	700	600
Wymiana stolarki drzwiowej	3 100	500	1 000	500	600	500
Dokumentacja techniczna - ekspertyzy, opinie stanu technicznego	1 530	350	420	260	250	250
Roboty ogólnobudowlane w lokalach zamieszkałych	6 150	1 100	850	1 300	1 400	1 500
Remont klatek schodowych	5 700	700	600	1 600	1 500	1 300
Roboty zduniskie	1 450	350	300	300	250	250
Roboty rozbiórkowe	4 600	1 400	1 600	900	400	300
Remont wewnętrznej instalacji c.o.	260	60	50	50	50	50
Remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	500	100	100	100	100	100
RAZEM	57 180	12 350	12 960	11 120	10 575	10 175

2.2. Potrzeby remontowe w układzie rzeczowym.

Tab. nr 9 - Potrzeby remontowe w układzie rzeczowym

Rodzaj robót	Ogółem 2017-2021	Potrzeby remontowe według ilości				
		2017	2018	2019	2020	2021
Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji wynikające z posiadanych ekspertyz i projektów <i>- budynki w sztukach</i>	60	13	21	17	7	7
Remonty pokryć dachowych i naprawy <i>- budynki w sztukach</i>	385	75	90	80	70	70
Elewacje <i>- budynki w sztukach</i>	178	17	28	43	45	45
Remont instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej <i>- budynki w sztukach</i>	190	50	36	24	40	40
Remont instalacji elektrycznej <i>- lokale w sztukach</i>	1670	320	350	350	325	325
Remont instalacji gazowej <i>- budynki w sztukach</i>	49	-	17	12	10	10

Wymiana stolarki okiennej - stolarka w sztukach	2493	740	1039	307	238	169
Wymiana stolarki drzwiowej - stolarka w sztukach	1025	125	390	167	192	151
Dokumentacja techniczna - ekspertyzy, opinie stanu technicznego - w sztukach	324	90	79	48	48	59
Roboty ogólnobudowlane w lokalach zamieszkałych - lokale w sztukach	650	113	94	140	149	154
Remont klatek schodowych - budynki w sztukach	323	36	39	84	84	80
Roboty zduńskie - w sztukach	1000	240	210	210	170	170
Roboty rozbiórkowe - budynki w sztukach	171	35	64	43	18	11
Remont wewnętrznej instalacji c.o. - budynki w sztukach	10	2	2	2	2	2
Remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia - lokale w sztukach	50	10	10	10	10	10

2.3. Plan remontów na lata 2017-2021.

Plan remontów uwzględnia priorytety przyjęte do uzyskania poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, podniesienia warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców i mienia, a także poprawę estetyki.

2.3.1. Finansowy plan prac remontowych.

Tab. nr 10 - Finansowy plan prac remontowych

Rodzaj robót	Ogółem 2017-2021	Plan remontów w tys. zł				
		2017	2018	2019	2020	2021
Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji wynikające z posiadanych ekspertyz i projektów	500	95	95	60	150	100
Remonty pokryć dachowych i naprawy	4 413	923	1 090	1 000	750	650
Elewacje	2 100	200	300	600	500	500
Remont instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	686	66	70	100	250	200
Remont instalacji elektrycznej	4 551	951	800	900	950	950
Remont instalacji gazowej	90	-	15	10	25	40
Wymiana stolarki okiennej	2 789	689	700	500	450	450
Wymiana stolarki drzwiowej	789	169	150	150	160	160
Dokumentacja techniczna - ekspertyzy, opinie stanu technicznego	248	38	40	40	65	65
Roboty ogólnobudowlane w lokalach zamieszkałych	2 789	949	400	490	550	400
Remont klatek schodowych	1 280	155	275	300	400	150
Roboty zduńskie	519	79	100	100	150	90
Roboty rozbiórkowe	3 130	1 149	840	600	420	121
Wymiana, regulacja lub remont wewnętrznej instalacji c.o.	235	56	25	50	80	24
Remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	500	100	100	100	100	100
RAZEM	24 619	5 619	5 000	5 000	5 000	4 000

2.3.2. Plan rzeczowy.

Tab. nr 11 - Plan rzeczowy

Rodzaj robót	Ogółem 2017-2021	Ilość planowanych remontów				
		2017	2018	2019	2020	2021
Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji wynikające z posiadanych ekspertyz i projektów <i>- budynki w sztukach</i>	21	4	4	3	6	4
Remonty pokryć dachowych i naprawy <i>- budynki w sztukach</i>	293	52	62	70	55	54
Elewacje <i>- budynki w sztukach</i>	14	1	2	5	3	3
Remont instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej <i>- budynki w sztukach</i>	51	5	5	10	18	13
Remont instalacji elektrycznej <i>- lokale w sztukach</i>	956	195	170	191	200	200
Remont instalacji gazowej <i>- budynki w sztukach</i>	18	-	2	2	5	9
Wymiana stolarki okiennej <i>- stolarka w sztukach</i>	1096	270	272	194	180	180
Wymiana stolarki drzwiowej <i>- stolarka w sztukach</i>	167	35	32	32	34	34
Dokumentacja techniczna - ekspertyzy, opinie stanu technicznego <i>- w sztukach</i>	130	23	25	25	28	29
Roboty ogólnobudowlane w lokalach zamieszkałych <i>- lokale w sztukach</i>	234	62	40	44	48	40
Remont klatek schodowych <i>- budynki w sztukach</i>	64	6	15	17	20	6
Roboty zduniskie <i>- w sztukach</i>	368	56	71	70	107	64
Roboty rozbiórkowe <i>- budynki w sztukach</i>	98	29	25	20	18	6
Wymiana, regulacja lub remont wewnętrznej instalacji c.o. <i>- budynki w sztukach</i>	9	2	2	2	2	1
Remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia <i>- lokale w sztukach</i>	50	10	10	10	10	10

3. Analiza potrzeb inwestycyjnych.

Potrzeby inwestycyjne określono na podstawie standardu wyposażenia budynków i lokali mieszkaniowego zasobu gminy a zwłaszcza w zakresie wyposażenia w przyłącza i instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, źródło ogrzewania, możliwości podłączenia budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, a także do sieci gazowej.

3.1. Finansowe potrzeby na inwestycje w latach 2017-2021.

Tab. nr 12 - Finansowe potrzeby na inwestycje w latach 2017-2021

Rodzaj robót	Ogółem 2017-2021	Potrzeby inwestycyjne w tys. zł				
		2017	2018	2019	2020	2021
Modernizacja lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	40 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000

Podniesienie standardu technicznego zamieszkałych lokali	7 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Podłączenie budynków do sieci gazowej i wyposażenie w instalację gazową	5 100	680	1 020	1 020	1 190	1 190
Podłączenie budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej	775	155	155	155	155	155
Podłączenie budynków do miejskiej sieci wodociągowej	350	70	70	70	70	70
Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłej wraz z wyposażeniem budynków w instalacje c.o. i c.w.u.	21 000	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200
Termomodernizacja budynków	40 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Rewitalizacja społeczno-gospodarcza budynków Starego Fordonu	9 000	1 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Likwidacja niskiej emisji w budynkach objętych Programem KAWKA - kompleksowa termomodernizacja budynków mieszkalnych	6 514	2 716	3 798	-	-	-
Przebudowa i modernizacja budynków mieszkalnych	15 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
RAZEM	145 239	29 321	31 743	27 945	28 115	28 115

3.2. Rzeczowe potrzeby inwestycyjne na lata 2017-2021.

Tab. nr 13 - Rzeczowe potrzeby inwestycyjne na lata 2017-2021

Rodzaj robót	Ogółem 2017-2021	Potrzeby inwestycyjne według ilości				
		2017	2018	2019	2020	2021
Modernizacja lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia <i>- lokale w sztukach</i>	1 500	300	300	300	300	300
Podniesienie standardu technicznego zamieszkałych lokali <i>- lokale w sztukach</i>	250	50	50	50	50	50
Podłączenie budynków do sieci gazowej i wyposażenie w instalację gazową <i>- budynki w sztukach</i>	300	40	60	60	70	70
Podłączenie budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej <i>- budynki w sztukach</i>	40	8	8	8	8	8
Podłączenie budynków do miejskiej sieci wodociągowej <i>- budynki w sztukach</i>	20	-	5	5	5	5
Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłej wraz z wyposażeniem budynków w instalacje c.o. i c.w.u. <i>- budynki w sztukach</i>	60	12	12	12	12	12
Termomodernizacja budynków <i>- budynki w sztukach</i>	80	20	15	15	15	15
Rewitalizacja społeczno-gospodarcza budynków Starego Fordonu <i>- budynki w sztukach</i>	11	3	2	2	2	2

Likwidacja niskiej emisji w budynkach objętych Programem KAWKA - kompleksowa termomodernizacja budynków mieszkalnych <i>- budynki w sztukach</i>	19	10	9	-	-	-
Przebudowa i modernizacja budynków mieszkalnych <i>- budynki w sztukach</i>	20	6	5	4	3	2

3.3. Plan inwestycji dla mieszkaniowego zasobu gminy.

Plan inwestycji opracowano z uwzględnieniem priorytetów przyjętych do uzyskania poprawy standardu wyposażenia budynków i lokali mieszkalnych, zamieszkałych jak i lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia, poprzez wykonanie w nich ulepszeń w zakresie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Planuje się w latach 2017-2021 przyłączyć 300 budynków do sieci gazowej a 240 budynków wyposażyć w instalację gazową. W potrzebach i planach inwestycyjnych dotyczących przyłączenia i wyposażenia w instalację gazową nie uwzględniono około 100 budynków, które z uwagi na stan techniczny, standard wyposażenia, wymagane duże nakłady remontowe i inwestycyjne, brak opłacalności ekonomicznej działań remontowych i inwestycyjnych oraz przeznaczenie w planie miejscowym nie są przewidziane do dalszej eksploatacji na cele mieszkaniowe. Wyposażenie zasobu w instalację gazową umożliwi wynajmującemu i najemcom modernizację systemów grzewczych poprzez wykonanie ogrzewania gazowego kotłami dwufunkcyjnymi i likwidację pieców węglowych. Powyższe wraz z zaplanowanymi działaniami polegającymi na przyłączaniu budynków do miejskiej sieci ciepłej spowoduje zmniejszenie emisji zanieczyszczeń środowiska a także wpłynie na poprawę standardu życia i komfortu mieszkańców Bydgoszczy.

3.3.1. Finansowy plan inwestycji.

Tab. nr 14 - Finansowy plan inwestycji

Rodzaj robót	Ogółem 2017-2021	Plan inwestycji w tys. zł				
		2017	2018	2019	2020	2021
Modernizacja lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	34 670	6 170	6 000	7 500	7 500	7 500
Podniesienie standardu technicznego zamieszkałych lokali	3 739	639	700	800	800	800
Podłączenie budynków do sieci gazowej i wyposażenie w instalację gazową	4 503	538	675	1 020	1 135	1 135
Podłączenie budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej	375	55	80	80	80	80
Podłączenie budynków do miejskiej sieci wodociągowej	120	-	30	30	30	30
Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłej wraz z wyposażeniem budynków w instalacje c.o. i c.w.u.	3 972	180	792	1 000	1 000	1 000
Termomodernizacja budynków	11 574	2 669	1 425	2 570	2 455	2 455
Rewitalizacja społeczno-gospodarcza budynków Starego Fordonu	4 550	550	1 000	1 000	1 000	1 000
Likwidacja niskiej emisji w budynkach objętych Programem KAWKA - kompleksowa termomodernizacja budynków mieszkalnych	6 514	2 716	3 798	-	-	-
Przebudowa i modernizacja budynków mieszkalnych	3 570	70	500	1 000	1 000	1 000
RAZEM	73 587	13 587	15 000	15 000	15 000	15 000

3.3.2. Rzeczowy plan inwestycji.
Tab. nr 15 - Rzeczowy plan inwestycji

Rodzaj robót	Ogółem 2017-2021	Ilość planowanych inwestycji				
		2017	2018	2019	2020	2021
Modernizacja lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia <i>- lokale w sztukach</i>	1 500	300	300	300	300	300
Podniesienie standardu technicznego zamieszkałych lokali <i>- lokale w sztukach</i>	103	8	20	25	25	25
Podłączenie budynków do sieci gazowej i wyposażenie w instalację gazową, w tym: - przyłączenie do sieci i dokumentacja projektowa - wyposażenie budynków i lokali w instalację gazową <i>- budynki w sztukach</i>	300	60	60	60	60	60
Podłączenie budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej <i>- budynki w sztukach</i>	25	1	6	6	6	6
Podłączenie budynków do miejskiej sieci wodociągowej <i>- budynki w sztukach</i>	8	-	2	2	2	2
Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłej wraz z wyposażeniem budynków w instalacje c.o. i c.w.u. <i>- budynki w sztukach</i>	17	1	4	4	4	4
Termomodernizacja budynków <i>- budynki w sztukach</i>	43	11	5	9	9	9
Rewitalizacja społeczno-gospodarcza budynków Starego Fordonu <i>- budynki w sztukach</i>	11	3	2	2	2	2
Likwidacja niskiej emisji w budynkach objętych Programem KAWKA - kompleksowa termomodernizacja budynków mieszkalnych <i>- budynki w sztukach</i>	19	10	9	-	-	-
Przebudowa i modernizacja budynków mieszkalnych <i>- budynki w sztukach</i>	5	1	1	1	1	1

Rozdział IV Analiza potrzeb mieszkaniowych

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki miasta oraz zadania określone w uchwale Rady Miasta Bydgoszczy określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bydgoszczy. Podstawowym zadaniem miasta jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym szczególnie dla gospodarstw o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych na realizację ww. potrzeb.

1. Zadania Miasta Bydgoszczy.

Obowiązkiem ustawowym miasta jest tworzenie i powiększanie zasobu lokali socjalnych, niezbędnych do realizacji wyroków eksmisyjnych z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego oraz zapewnianie lokali zamiennych najemcom i ich rodzinom z budynków objętych nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego. Oprócz ww. obowiązków wynikających z ustawy, miasto zobowiązane jest do zapewniania lokali zamiennych i socjalnych w ramach realizacji zadań określonych w przepisach prawa miejscowego z następujących tytułów:

1. opróżnienie budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z planowaną inwestycją miasta,
2. realizacja listy osób zakwalifikowanych przez Miejską Komisję Mieszkaniową do otrzymania lokalu z zasobu miasta,
3. realizacja wniosków osób ubiegających się o zamianę na inny lokal.

Tab. nr 16 - Prognozowane potrzeby mieszkaniowe w latach 2017-2021

Podstawa do wskazania lokalu	Potrzeby na dzień 31.10.2016 r.	Średnia roczna liczba zgłaszanych potrzeb przyjęta w oparciu o dane z lat 2014-2016					
		2017	2018	2019	2020	2021	Razem 2017-2021
Rodziny oczekujące na realizację wyroków eksmisyjnych	942	179	179	179	179	179	895
Rodziny zakwalifikowane przez Miejską Komisję Mieszkaniową do otrzymania lokalu socjalnego	24	100	70	50	50	50	320
Rodziny zakwalifikowane przez Miejską Komisję Mieszkaniową do otrzymania lokalu mieszkalnego	92	200	140	100	100	100	640
Rodziny do wykwaterowania w związku z realizacją decyzji PINB nakazujących opróżnienie budynku	0	12	12	12	12	12	60
Rodziny do wykwaterowania z budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami i prowadzoną polityką mieszkaniową	87	52	52	52	52	52	260
Rodziny do wykwaterowania z lokali socjalnych zlokalizowanych w budynkach nie stanowiących w 100 % własności Miasta Bydgoszczy	27	0	0	0	0	0	0
RAZEM	1172	543	453	393	393	393	2175

Rozdział V Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

W latach 2017-2021 planuje się kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych.

Zasady i warunki sprzedaży lokali mieszkalnych zawarte są w odrębnych uchwałach Rady Miasta Bydgoszczy: nr XXXIV/652/16 z dnia 28 września 2016 r. 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 2016 r. 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 2017-2021:

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców:
 - średnia cena sprzedaży za m² lokalu mieszkalnego w roku 2016 - 2.986 zł
 - średnia powierzchnia sprzedanego lokalu w roku 2016 - 47,25 m²
 - średnia wartość lokalu w roku 2016 - 2.986 zł/m² x 47,25 m² = 141.088,50 zł
 - średnia cena lokalu po zastosowaniu 70 % bonifikaty - 42.326,55 zł

Tab. nr 17 - Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021

Rok	Liczba lokali	Planowane wpływy w tys. zł przy uwzględnieniu 70 % bonifikaty
2017	40	1 693
2018	40	1 693
2019	40	1 693

2020	40	1 693
2021	40	1 693
RAZEM	200	8 465

2. Sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do wynajęcia:

- średnia cena sprzedaży za m² lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem stanu technicznego w roku 2016 - 1.797 zł/m²
- średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży - 80,00 m²
- średnia wartość lokalu - 1.797 zł/m² x 80,00 m² = 143.760,00 zł

Tab. nr 18 - Planowana sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do wynajęcia w latach 2017-2021

Rok	Liczba lokali	Planowane wpływy w tys. zł
2017	20	2 875
2018	20	2 875
2019	20	2 875
2020	20	2 875
2021	20	2 875
RAZEM	100	14 375

Rozdział VI**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu****1. Ogólne zasady ustalania stawki czynszu.**

- 1.1. Wysokość czynszu ustala się w oparciu o bazową stawkę czynszu, do której stosuje się zwyżki i zniżki odpowiednio do występowania czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
- 1.2. Czynniki wpływających na wysokość czynszu nie stosuje się do czynszu najmu lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych. Przy ustalaniu czynszu najmu pracowni twórców stosuje się takie same zasady, jak przy ustalaniu czynszu najmu lokali na cele mieszkaniowe wynajmowanych na czas nieoznaczony.
- 1.3. Stawka bazowa czynszu powinna być ustalana na takim poziomie, który pozwala uzyskiwać w skali roku czynsz na poziomie możliwie zbliżonym do 3,0% wartości odtworzeniowej lokalu.
- 1.4. Dopuszcza się odstępstwo od zastosowania zwyżki stawki czynszu w oparciu o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu w zakresie, w jakim zastosowanie zwyżki skutkowałoby tym, że wysokość roczna czynszu przekroczy 3,0% wartości odtworzeniowej lokalu.
- 1.5. W budynkach nowych i zmodernizowanych wysokość czynszu może przekroczyć 3,0 % wartości odtworzeniowej lokalu, bowiem nakłady inwestycyjne usprawiedliwiają pobieranie wyższego czynszu.
- 1.6. Stawka czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych powinna być ustalana na takim poziomie, który pozwala uzyskiwać w skali roku czynsz na poziomie nieprzewyższającym 0,75 % wartości odtworzeniowej lokalu.
- 1.7. Podwyższanie stawki bazowej nie będzie odbywać się częściej, niż co 12 miesięcy.

2. Zasady określające obniżki czynszu ze względu na niskie dochody.

- 2.1. Wysokość dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, jak i ich zróżnicowania zgodnie z tabelą z punktu 2.2.3. poniżej, określa uchwała nr XXXVI/704/16 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bydgoszczy.
- 2.2. Wprowadza się następujące zasady i warunki obniżania czynszu ze względu na niski dochód najemcy:
 - 2.2.1. Obniżki można udzielić wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanego.
 - 2.2.2. Obniżka może zostać udzielona osobie, która posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub płaci odszkodowanie wynikające z oczekiwania przez niego na lokal socjalny lub zamienny, które zobowiązane jest dostarczyć Miasto na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 - 2.2.3. Obniżki mogą być udzielane w kwotach ograniczonych niższymi wskaźnikami określonymi procentowo w relacji do czynszu wyliczonego w oparciu o stawkę bazową:

Tab. nr 19 - Wysokość obniżek 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%

2.2.4. 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.

3. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez zwiększenie lub zmniejszenie wartości użytkowej lokalu.

3.1. Ilekroć postanowienia programu traktują o:

- 3.1.1. lokalu wspólnym - należy przez to rozumieć lokal, w którym część pomieszczeń takich jak korytarz, przedpokój, kuchnia, łazienka, wc służy do wspólnego użytkowania różnych najemców,
- 3.1.2. ubikacji - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie, mogące pełnić również funkcje łazienki, wraz z doprowadzoną do niego instalacją wodociągową i kanalizacyjną, umożliwiającą zainstalowanie w nim muszli sedesowej i spłuczki,
- 3.1.3. 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 kąpielowych takich jak wanna, prysznic z brodzikiem itp.,
- 3.1.4. lokalu bez centralnego ogrzewania - należy przez to rozumieć lokal, który nie jest zasilany energią ciepłą dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych, kotłowni umieszczonych w budynkach lub wytwarzaną z jednego urządzenia zainstalowanego w lokalu lub poza lokalem,
- 3.1.5. lokal bez ciepłej wody - należy przez to rozumieć lokal, w którym nie zainstalowano urządzeń do poboru ciepłej wody użytkowej z sieci miejskiej, kotłowni lokalnych oraz indywidualnych źródeł podgrzania wody,
- 3.1.6. pomieszczeniach strychowych - należy przez to rozumieć kondygnację w obrysie dachu budynku zawartą pomiędzy najwyższym stropem a dachem budynku,
- 3.1.7. strefie staromiejskiej - należy przez to rozumieć określony w uchwale XXI/396/12 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 stycznia 2012 r. 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,
- 3.1.8. suterenu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, którego poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu,
- 3.1.9. wartości odtworzeniowej lokalu - należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

3.2. Czynniki podwyższające czynsz ze względu na położenie budynku:

- 3.2.1. budynek w strefie staromiejskiej: +5%

3.3. Czynniki obniżające czynsz ze względu na wyposażenie:

- 3.3.1. 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%
- 3.3.2. lokal bez dostępu do instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej w obrębie budynku, w którym się znajduje: -15%
- 3.3.3. lokal bez dostępu do ubikacji w obrębie mieszkania, lecz z dostępem do niej w obrębie budynku: -10%
- 3.3.4. lokal bez dostępu do łazienki w obrębie mieszkania: -10%
- 3.3.5. lokal bez dostępu do ubikacji w obrębie budynku, w którym się znajduje: -15%
- 3.3.6. lokal bez dostępu do kuchni lub wnęki kuchennej w obrębie mieszkania: -10%
- 3.3.7. lokal wspólny: -5%
- 3.3.8. lokal bez instalacji gazowej: -5%
- 3.3.9. lokal bez centralnego ogrzewania: -5%
- 3.3.10. lokal bez ciepłej wody: -5%

- 3.4. Czynniki obniżające czynsz uwzględniające położenie lokalu w budynku:
 - 3.4.1. lokal w suterenie: -30%
 - 3.4.2. lokal w pomieszczeniach zaadaptowanych z pomieszczeń strychowych: -5%
 - 3.4.3. lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego (obniżka dotyczy tylko powierzchni kuchni): -10%
 - 3.4.4. lokal jednoizbowy o powierzchni mniejszej niż 20m²: -5%
 - 3.4.5. lokal, w którym powierzchnia przedpokoju, holu lub korytarza stanowi co najmniej 30% jego ogólnej powierzchni użytkowej: -5%
- 3.5. Czynniki obniżające czynsz uwzględniające stan techniczny budynku:
 - 3.5.1. lokal w budynku, dla którego właściwy organ nadzoru budowlanego wydał decyzję nakazującą opróżnienie z uwagi na zły stan techniczny: -50%
- 3.6. Czynniki podwyższające i obniżające czynsz sumuje się, przy czym łączna obniżka nie może przekroczyć 50%.
- 3.7. 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 porozumienie, zgodnie z którym najemcy nie przysługują i nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot tak poczynionych ulepszeń lub ich wartości.
- 3.8. Zniżki i zwwyżki dotyczące właściwości lokalu stosowane na podstawie uchwały Rady Miasta Bydgoszczy nr XXIV/474/12 z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy na lata 2012-2016 stosowane są do czasu wypowiedzenia najemcom dotychczasowej wysokości czynszu najmu.

Rozdział VII

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 kompetencje zastrzeżone dla organu wykonawczego gminy przepisami ustawy, a w szczególności ustala stawkę bazową czynszu. Prezydent gospodaruje zasobem, przy czym większość czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami powierzona została Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. stosownie do uchwały Rady Miasta Bydgoszczy nr XLVII/1011/13 z dnia 30 października 2013 r. w sprawie powierzenia wykonywania zadań własnych z zakresu zarządzania zasobem nieruchomości Miasta Bydgoszczy Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o.

Spółka „ADM” wykonuje te czynności w imieniu i na rzecz Miasta, działając w oparciu o stosowne pełnomocnictwa udzielone przez Prezydenta.

„ADM” Sp. z o.o. gospodaruje nieruchomościami, stanowiącymi własność Miasta Bydgoszczy. Powierzone zadania realizuje w ramach czterech Rejonów Obsługi Mieszkańców, położonych centralnie do ich obszarów działania, przez osoby posiadające licencję zarządcy nieruchomości. Obecnie Spółka zarządza 1.622 budynkami mieszkalnymi z udziałem Miasta Bydgoszczy, w tym 646 budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych, 62 budynkami mieszkalnymi w samoistnym posiadaniu oraz 7 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi jej własność. Ponadto „ADM” Sp. z o.o. zarządza lokalami Miasta w 191 budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych i 26 budynkach mieszkalnych spółdzielni mieszkaniowych, zarządzanych przez innych zarządców.

Analiza funkcjonowania „ADM” Sp. z o.o. w ostatnich latach wskazuje, że aktualny sposób zarządzania zasobem Miasta jest właściwy zarówno pod względem ekonomicznym jak i z punktu widzenia realizacji spraw technicznych i uprawnień właścicielskich. Nie przewiduje się zatem dokonywania zmian w sposobie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Sposób gospodarowania zwalnianymi lokalami mieszkalnymi jest determinowany wysokością środków przeznaczonych na remonty oraz możliwościami ich przeprowadzenia wynikającymi ze stanu technicznego zarządzanych nieruchomości. Lokale głównie odzyskiwane są w wyniku zgonu, eksmisji oraz w wyniku wyprowadzenia się lokatorów w związku z podejmowaniem inicjatywy przez mieszkańców zasobów gminnych w celu polepszenia sobie warunków życiowych we własnym zakresie. Ze wszystkich odzyskanych lokali znaczna część to lokale o niskim standardzie (powinny być przeznaczone do likwidacji). Lokale te nie będą przystosowane do ponownego zamieszkania i nie będą przynosiły przychodu.

Co do pozostałych lokali prowadzona jest analiza ukierunkowana na ustalenie ich przeznaczenia. Lokale pełnostandardowe znajdujące się w budownictwie typu blokowego lub w atrakcyjnych kamienicach są remontowane bez przeszkód technicznych i bez zbędnej zwłoki zasiedlane. Wobec pozostałych prowadzone są działania, które umożliwiają ich sprzedaż (najczęściej są to lokale wielkopowierzchniowe lub technicznie słabo wyposażone

wymagające angażowania wysokich nakładów) bądź podział na mniejsze samodzielne jednostki mieszkalne. Podział jest rozważany zarówno w pojedynczych lokalach jak i przy okazji przebudowy całej nieruchomości, której celem jest podniesienie standardu mieszkań. Osobną grupę lokali stanowią mieszkania, które są remontowane i przeznaczane na realizację wyroków eksmisyjnych - ich standard może być obniżony zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Proces remontowy jest niejednokrotnie składową dodatkowych czynności poprzedzających wykonanie konkretnych robót. W przypadkach takich dalsze działanie uzależnione jest od oceny możliwości wykonania prac w zwolnionym lokalu. W ramach analizy przed ostatecznym przeznaczeniem lokalu do remontu należy wykonać zakres prac i ustalić kosztorys celem oceny zasadności remontu oraz oszacowania niezbędnych nakładów. Niektóre prace wymagają zlecenia i opracowania projektu, za wykonanie którego należy ponieść dodatkowe koszty (projekty m. in. wymagane są przy montażu instalacji gazowej, która umożliwia zmianę sposobu ogrzewania mieszkań). Po opracowaniu dokumentacji projektowej i kosztorysowej możliwe jest zlecenie wykonania remontu. Proces ten odbywa się w drodze przetargu, który ma na celu wyłonienie jego wykonawcy. Dopiero po zakończeniu procedury przetargowej następuje remont mieszkania i jego zasiedlenie. Czynności te nie zawsze są wystarczające - niektóre z remontów muszą być poprzedzone m. in. uzyskaniem ekspertyzy technicznej i zebraniem środków na kosztowny remont budynku (np. w zakresie usunięcia wilgoci, wykonania izolacji, remontu lub wymiany dachu itp.) i oceny warunków technicznych. Wykonanie remontu lokali w takiej nieruchomości odkładane jest w czasie, do momentu zakończenia prac w budynku. Cały proces wymaga współpracy z rzeczoznawcami budowlanymi, projektantami, Urzędem Miasta w zakresie uzyskania stosownych decyzji i pozwoleń i wymaga rozłożenia w czasie na kilka miesięcy. Ostateczne decyzje zatem uzależnione są od stopnia zaawansowania eksploatacji substancji mieszkaniowej, ekspertyz rzeczoznawców, stopnia wyposażenia lokalu, także oceny stanu prawnego nieruchomości i wielu innych szczególnych dla każdej jednostki mieszkaniowej.

Spośród odzyskanych lokali w latach 2012-2016 w 910 zostały przeprowadzone remonty przez wynajmującego a w 107 lokalach najemcy wykonali je we własnym zakresie. W kolejnych latach 2017-2021 planuje się wykonać remonty w 1.500 zwolnionych lokalach co w sumie da liczbę ok. 2.500 lokali, czyli ponad jedną czwartą zasobu. Na poprawę komfortu zamieszkiwania będą miały także wpływ przebudowy nieruchomości gdzie kompleksowo dokonuje się analizy lokali zarówno zwolnionych jak i zasiedlonych. Ponadto nadal będzie prowadzony szereg działań porządkujących substancję mieszkaniową (wytypowanie lokali do likwidacji w związku ze złym stanem technicznym, wysokimi kosztami remontu przekraczającymi wartość lokalu lub niespełniających warunków technicznych wymaganych dla lokali przeznaczonych na pobyt ludzi i zakwalifikowanych do zmiany sposobu użytkowania głównie na cele gospodarcze, także wytypowanie lokali do sprzedaży).

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Możliwe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta:

Tab. nr 20 - Możliwe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta (w tys. zł)

Wyszczególnienie dochodów brutto	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Wpływy dotyczące lokali użytkowych, terenów, reklam, garaży (netto) oraz wpływy dotyczące lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i ogrodów	69 621	72 072	72 798	72 514	72 640
Pozostałe wpływy - odsetki od lokali użytkowych, terenów, reklam, garaży, lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i ogrodów	360	360	360	360	360
Przychody z tytułu wynagrodzenia Radcy, kosztów sądowych, pozostała sprzedaż oraz VAT do odliczenia	1 829	1 359	1 389	1 420	1 452
Dochody ze sprzedaży budynków, lokali użytkowych i lokali mieszkalnych, w tym:	8 068	7 068	7 068	7 068	7 068
- sprzedaż budynków	3 500	2 500	2 500	2 500	2 500
- sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	1 693	1 693	1 693	1 693	1 693
- sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do wynajęcia	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875
Dotacje	2 299	2 000	2 000	2 000	2 000
RAZEM	82 177	82 859	83 615	83 362	83 520

Bezpośrednim źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy czynszowe za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z tych lokali, a także dochody ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych. Od września 2017 r. zaplanowano podwyżkę czynszu za najem lokali mieszkalnych, wskutek czego począwszy od 2018 r. wpływy dotyczące lokali mieszkalnych oraz wpływy dotyczące lokali użytkowych, terenów, reklam, garaży (netto) itd. przekroczą 72 mln zł.

Rozdział IX

Wysokość wydatków 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

1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Wydatki poniesione w roku 2016 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,
- c) utrzymanie kosztów zarządu na stałym poziomie jako wypadkowa inflacyjnie rosnących kosztów zarządcy i malejącej powierzchni powierzonego zasobu.

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.

3. Wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - w ujęciu tabelarycznym.

Tab. nr 21 - Wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (w tys. zł)

Wyszczególnienie wydatków	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
C.o. i c.w., zimna woda, gaz, energia elektryczna	16 433	16 680	16 930	17 184	17 442
Podatek od nieruchomości	2 800	2 842	2 785	2 766	2 743
Opłaty na rzecz budżetów jst	4 118	4 180	4 243	4 307	4 371
Konserwacje i remonty	7 300	7 356	7 391	7 427	7 463
Opłaty za administrowanie	18 861	18 861	18 861	18 861	18 861
Ubezpieczenia budynków	233	233	233	233	233
Koszty sądowe	2 000	1 800	1 800	1 800	1 800
Pozostałe, w tym ścieki	21 881	21 810	21 730	21 623	21 522
RAZEM	73 626	73 762	73 973	74 201	74 435

4. Wydatki inwestycyjne.

Tab. nr 22 - Wydatki inwestycyjne (w tys. zł)

Rok				
2017	2018	2019	2020	2021
Wydatki w tys. zł				
13 587	15 000	15 000	15 000	15 000

Planowane dochody brutto pokrywają wydatki związane z kosztami bieżącej eksploatacji. Niemniej z uwagi na konieczność zapobiegania degradacji zasobu i podnoszenia jego standardu poprzez dostosowywanie do aktualnych warunków technicznych konieczne są dodatkowe wydatki inwestycyjne, w tym na poprawę termomodernizacyjności, zmniejszenie energochłonności budynków i likwidację źródeł ogrzewania na paliwo stałe.

5. Zestawienie wyników w poszczególnych latach na działalności bieżącej i inwestycyjnej.

Tab. nr 23 - Zestawienie wyników w poszczególnych latach na działalności bieżącej (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Dochody bieżące	71 810	73 791	74 547	74 294	74 452
Wydatki bieżące	73 626	73 762	73 973	74 201	74 435
Wynik	-1 816	29	574	93	17

Tab. nr 24 - Zestawienie wyników w poszczególnych latach na działalności inwestycyjnej (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Dochody inwestycyjne	10 367	9 068	9 068	9 068	9 068
Wydatki inwestycyjne	13 587	15 000	15 000	15 000	15 000
Wynik	-3 220	-5 932	-5 932	-5 932	-5 932

Rozdział X

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

1. Działania podejmowane w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem winny obejmować w pierwszej kolejności:

1) stopniową likwidację niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez:

- scalanie lub likwidowanie lokali mieszkalnych, o małej powierzchni użytkowej, w których nie ma możliwości wykonania pomieszczeń sanitarnych,
- scalanie mieszkań wspólnych,

- podział i modernizację - celem usamodzielnienia lokali,

2) modernizację istniejących budynków, w tym posiadających wspólne pomieszczenia sanitarne i kuchenne, oraz budowę nowych budynków z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi,

3) wprowadzenie zasad wynajmowania lokali w nowo wybudowanych budynkach osobom zajmującym lokale w istniejącym mieszkaniowym zasobie, regularnie uiszczającym opłaty za najem oraz wykazującym dbałość o stan lokalu i budynku; pozyskiwane w ten sposób zwolnione lokale powiększą bazę lokali zamiennych bądź lokali socjalnych,

4) sukcesywne przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie technicznym na lokale socjalne,

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

6) przyjęcie systemu zamiany 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,

- zamianie lokali w celu dostosowania zajmowanej powierzchni do potrzeb rodziny przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości regulowania opłat za zajmowane lokale; pozwoli to na likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
- zamianie lokali na podstawie propozycji złożonej najemcy przez wynajmującego w sytuacjach, gdy:
 - a) najemcy lokali komunalnych posiadają zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,
 - b) najemca nie skorzysta z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu,
- 7) zamiany lokali związane z remontami budynków:
 - w związku z planami sukcesywnego prowadzenia modernizacji i remontów budynków, w których znajdują się lokale z 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 80m² 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.

KONIEC.