



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 8 marca 2018 r.

Poz. 2155

### UCHWAŁA NR XLVII/737/18 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 28 lutego 2018 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki w latach 2018-2022**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005, Nr 31, poz. 266, zm. Dz. U. z 2005r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r., Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, z 2007 r., Nr 249, poz. 1833, Nr 128, poz. 902, z 2008 r., Nr 173, poz. 1218.) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1.** W zakresie polityki mieszkaniowej obowiązki gminy wynikają w szczególności z następujących przepisów prawa:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 poz. 1875 ze zm.);
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz. 1610 ze zm.);
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 poz. 1892 ze zm.);
- 4) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121 ze zm.);
- 5) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 poz. 79 ze zm.);
- 6) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (j.t. Dz. U. z 2017 poz. 827);
- 7) aktów prawa miejscowego oraz aktów wykonawczych do ww. ustaw.

**§ 2.** Uchwała określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb i wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację lokali i budynków wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach;

- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) ustawie o własności lokali - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Oborniki;
- 4) PGKiM Sp. z o. o. – należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Obornikach;
- 5) zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Oborniki;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oborniki;
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
- 9) budynku komunalnym albo lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek albo lokale stanowiące własność Gminy Oborniki albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy Oborniki, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 10) suterenu – należy przez to rozumieć kondygnację budynku lub jej część zawierającą pomieszczenia, w której poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu przylegającego do tej strony budynku;
- 11) poddaszu mieszkalnym – należy przez to rozumieć kondygnację zawartą między najwyżej położonym stropem a dachem budynku, wykorzystywanym w celach mieszkaniowych;
- 12) ciemnej kuchni – należy przez to rozumieć pomieszczenie przeznaczone do sporządzania posiłków nie wyposażone w otwór okienny stanowiące element powierzchni użytkowej mieszkania;
- 13) łazience - należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu na koszt wynajmującego pomieszczenie posiadające instalację wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłą wodę (dostarczaną centralnie bądź z lokalnej kotłowni, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu) lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego itp.);
- 14) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego;
- 15) urządzeniach wodociągowo-kanalizacyjnych – należy przez to rozumieć również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szambo) zainstalowane na koszt wynajmującego;
- 16) przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz

innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania;

- 17) nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 18) obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynków określonych we właściwej Polskiej Normie.

## **Rozdział 2.**

### **Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Oborniki**

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Oborniki stanowią lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Gminy, lokale komunalne, których Gmina jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale komunalne w budynkach użyteczności publicznej oraz inne lokale będące w posiadaniu samoistnym Gminy.

2. Wykaz budynków z wyszczególnieniem liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Oborniki według stanu na 31 grudnia 2017r. przedstawia (załącznik Nr 1).

## **Rozdział 3.**

### **Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Większość budynków, zwłaszcza tych, które stanowią własność Gminy wykazuje bardzo duże zużycie techniczne. Dotyczy to głównie budynków wybudowanych przed 1939 r. Ponadto większość budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne pochodzi z XIX oraz 1 połowy XX wieku i są objęte nadzorem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Budynki objęte nadzorem konserwatorskim, wymagają dodatkowych środków finansowych. Jak wynika z doświadczeń, koszty remontów tych budynków są wyższe szacunkowo o około 40% w stosunku do budynków, które nie wymagają prac konserwatorskich.

2. Budynki, które zostały pobudowane przed 1939r. ze względu na okres eksploatacji ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym:

- 1) ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych,
- 2) stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zniszczone lub uszkodzone, na części elementów konstrukcyjnych drewnianych występuje zarażenie grzybem domowym,
- 3) dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
- 4) tynki wewnętrzne są spękane i częściowo zmurszałe,
- 5) piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,
- 6) przewody wentylacyjne są nieszczelne i spękane,
- 7) stolarka okienna przeznaczona jest w większości przypadków do wymiany,
- 8) elewacje i balkony wymagają remontów ze względu na zniszczone posadzki balkonów,
- 9) izolacje pionowe i poziome ścian są uszkodzone lub w ogóle nie występują, co prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku,
- 10) instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie

nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe,

- 11) instalacje gazowe w budynkach w większości nie spełniają obecnych wymogów technicznych: gazomierze usytuowane wewnątrz lokali mieszkalnych, brak zaworów odcinających, rury wykonane z materiałów, które nie spełniają obecnych norm wytrzymałościowych,
- 12) przewody kominowe, do których zostały podłączone urządzenia gazowe (podgrzewacze wody, kotły gazowe), nie posiadają wymaganych obecnie wkładów kominowych,
- 13) instalacje ciepłej i zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność, wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii (zalania mieszkań),
- 14) instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów. Część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowane inwestycje, pozyskiwanie mieszkań. Strategia inwestycyjna w zakresie mieszkalnictwa.**

§ 5. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Wobec ustawowo nałożonych na Gminę obowiązków zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach Gmina przewiduje powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

2. Priorytetem w zakresie pozyskiwania mieszkań jest pozyskiwanie lokali socjalnych i zamiennych. W tym celu postanawia się przyjęcie następujących kierunków działań:

- 1) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy,
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych (obiekty po PKP, budynki gospodarcze wolnostojące Uścikówiec, ul. Kopernika 3 Oborniki),
- 3) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- 4) powiększanie zasobów mieszkaniowych poprzez nadbudowy i adaptacje powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 5) adaptację budynków gospodarczych, strychów i powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- 6) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne,
- 7) podział lokali dużych powierzchniowo, celem uzyskania lokali mieszkalnych o mniejszej powierzchni,
- 8) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.

3. W przypadku braku możliwości dostarczenia lokalu osobie uprawnionej do tego z mocy wyroku sądowego Gmina na mocy art. 18 ust. 5 ustawy wypłaca odszkodowanie na podstawie:

- 1) wyroku sądowego;
  - 2) ugody sądowej;
  - 3) ugody zawartej w wydziale właściwym do spraw mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Obornikach
4. Gmina dąży do optymalizacji wydatków z tytułu wypłaty odszkodowania.

#### **Rozdział 5.**

##### **Analiza potrzeb oraz wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizacje lokali i budynków, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 6. 1. Gmina posiada na dzień 31 grudnia 2017r.

- 1) Lokali komunalnych ogółem: 643 szt., w tym 251 szt. we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) Budynków ogółem: 148 szt. w tym 61 szt. to wspólnoty mieszkaniowe;

2. Powierzchnia mieszkań wynosi: 28.926,71m<sup>2</sup>, w tym 11.474,27 m<sup>2</sup> we wspólnotach mieszkaniowych.
3. Wykaz budynków komunalnych Gminy przedstawia załącznik nr 1 do uchwały.
4. Potrzeby mieszkaniowe Gminy są następujące:

1) zapotrzebowanie na mieszkania komunalne na dzień 31.10.2017 r. – 17 wniosków

Lp.	Ilość wniosków	Stan w rodzinie
1.	1	6 osób
2.	1	5 osób
3.	2	4 osób
4.	6	3 osób
5.	1	2 osób
6.	6	1osoba

2) zapotrzebowanie na lokale socjalne na dzień 31.10.2017 r.– wnioski 180szt. oraz wyroki sądowe 40szt.

Lp.	Ilość wniosków	Stan w rodzinie
1.	3	6
2.	16	5
3.	30	4
4.	41	3
5.	21	2
6.	69	1

3) zapotrzebowanie na zamianę mieszkań – 39 wniosków. Większość najemców wyraża chęć zamiany na większe mieszkanie z uwagi na wzrost liczby osób w rodzinie oraz na wyższy standard mieszkania (centralne ogrzewanie).

§ 7. 1. W okresie obowiązywania programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty oraz modernizację lokali i budynków.

ROK	Wysokość wydatków na remonty i modernizacje lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych
2018	1.520.000
2019	1.672.000
2020	1.839.200
2021	2.023.120
2022	2.225.432

2. Budynki, które należą do Gminy Oborniki poddawane są bieżącym remontom i modernizacjom. Będą one realizowane z różnicy wynikającej z wpływów z tytułu czynszów oraz kosztów utrzymania nieruchomości, kosztów zaliczek na fundusz remontowy i kosztów zarządu nieruchomościami.

3. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, których zły stan techniczny może powodować zagrożenia dla użytkowników (instalacje elektryczne, gazowe), w tym:

Rodzaj prac	2018	2019	2020	2021	2022
Remonty dachów	450.000	400.000	370.000	350.000	350.000
Adaptacja mieszkań przed zasiedleniem	195.000	195.000	180.000	175.000	0.000
Wymiana stolarki okiennej	8.000	8.000	7.500	7.000	6.500
Roboty budowlane w budynkach	75.000	70.000	70.000	65.000	60.000
Remonty instalacji gazowej i elektrycznej	40.000	40.000	40.000	35.000	30.000
Przestawienie pieców	35.000	32.000	30.000	28.500	27.100
Razem środki na remonty	803.000	745.000	697.500	660.500	643.600

4. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzono plan robót, dostosowany do środków finansowych przeznaczonych na ten cel w kolejnych latach. Plan tworzone z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
- 3) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

5. Plan taki będzie sporządzany przez PGKiM Sp. z o. o. w terminie określonym uchwałą nr 14/2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 sierpnia 2016r, a następnie zatwierdzany przez Burmistrza.

6. Plan ten będzie określał wysokość środków finansowych niezbędnych do wykonania remontów bieżących na dany rok.

7. Prognozując wydatki uwzględniono środki, które Gmina przeznacza na fundusz remontowy, wpłacany na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale. Wysokość zaliczek na fundusz remontowy ustalana jest podczas zebrań wspólnot mieszkaniowych. Przyjmowana jest zgodnie z podjętymi uchwałami a uzależniona od uchwalonych na dany rok planów remontów, przyjętych przez współwłaścicieli nieruchomości. Miasto wpłaca zaliczki na fundusz remontowy do wysokości swoich udziałów. Prognozując wysokość wpłat na fundusz remontowy, należy założyć, że wpłaty w każdym roku będą wzrastały o 8%.

8. Osobnym problemem do rozwiązania jest usuwanie azbestu z budownictwa zgodnie z „Programem usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski” przyjętym w 2002r. przez Radę Ministrów. W zasobach Miasta znajduje się 17 budynków, na których dachy pokryte są azbestem. Wymianę pokryć dachowych z azbestu należy zakończyć do 2032 r. Gmina sukcesywnie będzie występować o środki na powyższy cel do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

9. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu gminy Oborniki, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzania stanu technicznej sprawności obiektów, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.)

## **Rozdział 6. Planowana sprzedaż lokali**

§ 8. 1. Do sprzedaży przeznacza się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyłączeniem lokali socjalnych oraz lokali znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej oraz innych lokali mieszkaniowych ze względu na ważny interes Gminy

2. W latach 2018–2022 Gmina Oborniki będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych w oparciu o Uchwałę Nr. XXIV/284/12 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 4 września 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiącej własność Gminy Oborniki -(załącznik nr.2)

3. Prognozuje się sprzedaż następującej ilości mieszkań:

Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość mieszkań	20	13	10	8	6

## **Rozdział 7. Polityka czynszowa**

§ 9. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszowych w latach 2018-2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansowania gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynku, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawka czynszu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w stanie niepogorszonym.

3. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Gmina będzie narażone na dalszą degradację budynków

4. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty ubezpieczeń budynku, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości (wewnątrz i wokół budynków), energię elektryczną, ubezpieczenia budynku.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

**§ 10. 1.** Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala zgodnie z obowiązującymi przepisami Burmistrz Obornik.

3. Wysokość stawek czynszu określana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego dalej wskaźnikiem przeliczeniowym.

4. Przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 ust 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2016 poz. 1610 ze zm.).

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki bazowej. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu (bądź uregulowania stanu prawnego) do uiszczania comiesięcznego odszkodowania, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

6. Najemcą będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Burmistrz Miasta, w drodze zarządzenia, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu, w formie świadczenia rzeczowego a także poprzez zawarcia ugody w zakresie wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia.

7. Czynsz najmu płatny jest z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

8. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie powinno być w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

9. Wynajmujący może wprowadzić opłatę za zwiększoną (większą niż jeden) ilość pomieszczeń gospodarczych. Opłata wynosi 0,50zł za m<sup>2</sup>.

**§ 11. 1.** Przez wyposażenie w mieszkaniu należy rozumieć:

- 1) w.c. – ubikację stanowiącą element powierzchni użytkowej mieszkania,
- 2) łazienkę – pomieszczenie wyposażone w wannę, kabinę natryskową lub brodzik i stanowiące element powierzchni użytkowej mieszkania,
- 3) c.o. – centralne ogrzewanie doprowadzone do mieszkania przez wynajmującego,
- 4) c.w. – ciepłą wodę doprowadzoną do mieszkania przez wynajmującego,
- 5) instalację gazową – instalację gazową doprowadzoną do budynku i dalej do mieszkania przez wynajmującego.

2. Mając na względzie sytuację społeczną mieszkańców miasta proponuje się sukcesywne podnoszenie stawki bazowej czynszu zgodnie z poniższą tabelą :

ROK	STAWKA BAZOWA MAKSYMALNA CZYNSZU
2018	5,40
2019	5,60

2020	5,80
2021	6,00
2022	6,10

§ 12. 1. Ustala się zmniejszenie stawki bazowej o:

- 1) 7% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu WC,
- 2) 4% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu łazienki,
- 3) 4% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu c.o.,
- 4) 4% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu c.w.,
- 5) 4% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu instalacji gazowej,
- 6) 4% w przypadku lokalu usytuowanego w suterenie,
- 7) 4 % w przypadku lokalu usytuowanego na poddaszu mieszkalnym.
- 8) 5% w przypadku nieruchomości położonej na wsi.

§ 13. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:

- 1) Obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy.
- 2) Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- 3) Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
- 4) Obniżka przysługuje najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w § 6 Uchwały Nr XXVII/328/12 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 14 grudnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i zajmującym lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni, określonej w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- 5) Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.
- 6) W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
- 7) Zasady określone w niniejszym paragrafie nie mają zastosowania do najemców, z którymi zawarto umowy najmu lokalu socjalnego.

## **Rozdział 8.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Obornik**

§ 14. Mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki zarządza Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Obornikach na podstawie Uchwały Nr.14/2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie ustalania sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki.

§ 15. 1. Zarządzanie zasobem gminy powinno umożliwić realizację następujących celów wg niżej wymienionych priorytetów:

- 1) utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu w celu przeciwdziałania procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
- 2) racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- 3) identyfikacja działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
- 4) poprawy stanu technicznego zasobu, aby możliwe jak najwięcej obniżyć koszty eksploatacji lokali,
- 5) maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.



2. Realizacja ww. celów będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem i tak należy:

- 1) prowadzić taką politykę remontową, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty dotyczące budynków:
  - a) ze względu na bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
  - b) ze względu na możliwą dewastację budynków – roboty dekarские, instalacje wod-kan, c.o. i c.w.,
  - c) obniżając koszty eksploatacji – wymiana i naprawa stolarki okienno-drzwiowej, roboty murarskie, uszczelniające, ocieplanie,
  - d) ze względu na poprawienie estetyki (części wspólnych) – roboty malarskie, posadzki, podłogi, elewacje,
- 2) intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań,
- 3) prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

3. Zgodnie z umową najmu Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpanych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 5) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 6) centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;
- 8) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych grzewczych.

4. Przy zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem lokalu zamiennego i socjalnego, wprowadza się kaucje zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu.

5. Kaucja nie może przekroczyć 12 – sto krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

6. W uzasadnionych przypadkach organ wykonawczy może rozłożyć kaucje na raty.

## **Rozdział 9.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

§ 16.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Oborniki w latach 2018-2022 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe
- 3) środki z budżetu Miasta.

- 4) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych
- 5) środki uzyskanie z wynajmu powierzchni reklamowych na budynkach komunalnych
- 6) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizację,
- 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych,
- 3) środki z funduszy unijnych.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 17. 1. Planowane wydatki, w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w zł				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty zarządu nieruchomościami	340.000	347.000	355.000	380.000	410.000
2.	Eksploatacja bieżąca budynków, fundusz remontowy	377.000	580.000	786.700	982.620	1.171.832
3.	Remonty budynków	803.000	745.000	697.500	660.500	643.600
	Razem	<b>1.520.000</b>	<b>1.672.000</b>	<b>1.839.200</b>	<b>2.023.120</b>	<b>2.225.432</b>

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

#### **Rozdział 11.**

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zaspokajania potrzeb jej mieszkańców poza zasobem.**

§ 18. Inne działania zmierzające do poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy :

- 1) zamiany w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny jak i sytuacji materialnej,
- 2) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, w oparciu o art. 11 ust.3 ustawy,
- 3) zmianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. lokali użytkowych, które nie znajdują najemców, adaptacji wolnych przestrzeni w budynkach,
- 4) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 5) sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 6) udostępnianie lokali komunalnych w związku z realizacją programów, w tym współfinansowanych ze źródeł zewnętrznych, mających na celu zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej.

§ 19. Traci moc Uchwała Nr XXX/373/13 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki w latach 2013-2017.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
(-) Paweł Drewicz

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVII/737/18 Rady  
Miejskiej w Obornikach z dnia 28 lutego 2018r.

Wykaz budynków komunalnych  
stan na dzień 31.12. 2017r.

Miasto Oborniki

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m2
1.	Armii Poznań 16	2	111,64
2.	11 Listopada 13	2	139,37
3.	Czarnkowska 8	7	244,59
4.	Czarnkowska 34	2	85,60
5.	Czarnkowska 42C	2	145,38
6.	Droga Leśna 80	5	198,14
7.	Droga Leśna 82	8	274,38
8.	Droga Leśna 84	6	223,66
9.	Droga Leśna 86	7	292,79
10.	Gołaczyńska 35	6	294,12
11.	Jagiellońska 2	5	220,82
12.	Kopernika 17	5	250,73
13.	Kopernika 23	5	170,23
14.	Kowalska 3	4	143,49
15.	Kowalska 8	1	53,47
16.	Lipowa 6	11	583,95
17.	Łazienkowa 2	1	91,30
18.	Mickiewicza 4	2	62,33
19.	Obrzycka 78	3	160,93
20.	Ogrodowa 9	2	68,14
21.	Piłsudskiego 3	3	149,40
22.	Piłsudskiego 18	7	252,39
23.	Piłsudskiego 35	14	619,69
24.	Piłsudskiego 47A	5	250,92
25.	Powst. Włkp. 4	3	152,27
26.	Powst. Włkp. 13	7	192,74
27.	Powst. Włkp. 16	13	532,08
28.	Rynek 13	6	255,54
29.	Rynek 16	7	322,42
30.	Rynek 19	5	223,32
31.	Rynek 21	8	369,26
32.	Rynek 22	12	408,19
33.	Sądowa 4	8	277,49
34.	Średnia 2	6	250,54
35.	Staszica 29	9	489,59
36.	Staszica 29A-kontener I	6	274,08
37.	Staszica 29B-kontener II	6	274,08
38.	Wybudowanie 279	4	137,49

39.	Wybudowanie 281-bud.socjalny	4	97,00
40.	Zamkowa 5	6	247,29
41.	Zamkowa 7	11	390,98
42.	Lopatyńskiego 1	1	36,00
43.	Piłsudskiego 76	1	56,58
44.	Młyńska 2a	1	27,30
	Razem:	239	10101,70

## Gmina

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m2
1.	Bogdanowo 28	4	141,85
2.	Chrustowo 13	3	154,95
3.	Kiszewko 29	2	133,90
4.	Kiszewo 32	1	68,68
5.	Kiszewo36	2	95,00
6.	Kowanowo 6	6	209,35
7.	Kowanówko -ul.Sanatoryjna 30	2	117,05
8.	Kowanówko ul. Sanatoryjna 36	1	30,30
9.	Łukowo 38	10	338,73
10.	Maniewo 2	6	212,35
11.	Nieczajna 18	2	118,22
12.	Niemieczkowo 14	1	109,40
13.	Nowołoskoniec 26	3	118,60
14.	Nowołoskoniec 28	4	185,30
15.	Objezierze 6	3	164,84
16.	Pacholewo 24	1	47,83
17.	Pacholewo 25	1	44,95
18.	Popówko 20	3	194,21
19.	Popówko 36	2	97,44
20.	Roźnowo 76-ul.Dworcowa 23	1	43,30
21.	Roźnowo 78-ul.Kościelna 5	1	37,00
22.	Roźnowo 85-ul.Mickiewicza11A	1	34,73
23.	Słonawy 28	9	427,42
24.	Uścikowo 33	4	173,72
25.	Uścikowo 30	7	363,23
26.	Uścikówiec 11	2	92,75
27.	Uścikówiec 16	1	59,17
28.	Uścikówiec 18	1	76,24
29.	Wargowo 104 - Szkoła	8	306,79
30.	Objezierze 7	4	225,94
31.	Objezierze 24b	4	127,49
32.	Wargowo 8	1	49,00
33.	Kiszewko 34(PKP)	2	151,12
34.	Słonawy 35(PKP)	2	145,71
35.	Roźnowo- ul.Krzyżanowskiego 5	12	561,70
36.	Roźnowo- ul.Krzyżanowskiego 6	15	819,83
37.	Bablin 19	2	188,27

38.	Górka 29A	8	361,88
39.	Górka 29B	3	94,57
40.	Górka 29C	1	72,69
41.	Objezierze 25	4	173,20
42.	Wypalanki	1	87,40
43.	Objezierze 18	2	94,64
	Razem:	153	7350,74

<b>RAZEM</b>	<b>392</b>	<b>17452,44</b>
--------------	------------	-----------------

**Wykaz powierzchni użytkowej i ilości lokali komunalnych w budynkach, w których są zawiązane wspólnoty mieszkaniowe.**

L.P.	ADRES	Ilość mieszk.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Armii Krajowej 3	5	259,50
2.	11 Listopada 24	5	254,92
3.	11 Listopada 26	6	272,55
4.	11 Listopada 28	1	58,18
5.	Kopernika 16	13	586,70
6.	Czarnkowska 18	3	111,33
7.	Droga Leśna 28	11	625,43
8.	Młyńska 6A	8	345,28
9.	Młyńska 10	6	291,86
10.	Młyńska 12	6	226,90
11.	Piłsudskiego 9	5	202,35
12.	Piłsudskiego 56	1	44,59
13.	Piłsudskiego 60	5	201,30
14.	Powst. Włkp. 48	1	59,10
15.	Stefanowicza 27	5	256,96
16.	Stefanowicza 32	2	116,22
17.	Stefanowicza 34	3	189,51
18.	Stefanowicza 36	1	84,40
19.	Stefanowicza 38	3	136,07
20.	Staszica 23A	2	102,2
21.	Staszica 31	1	46,39
22.	Bąblin 35	2	41,58
23.	Kowanówko ul.Harcerska 1	2	98,50
24.	Kowanówko-ul.Sanatoryjna 4	1	39,20
25.	Wargowo 5	2	102,10
26.	Wargowo 6	3	94,50
27.	Czarnkowska 14	5	210,13
28.	Jagiellońska 1	6	349,26
29.	Jagiellońska 8	1	98,86
30.	Kopernika 24	5	197,44
31.	Piłsudskiego 10	8	276,38

32.	Piłsudskiego 15	4	151,21
33.	Piłsudskiego 21	3	127,13
34.	Piłsudskiego 24	2	109,00
35.	Piłsudskiego 38	2	91,25
36.	Powst. Włkp. 38	3	158,70
37.	Rynek 10	6	245,79
38.	Rynek 18	6	284,73
39.	Powst. Włkp. 34	4	222,90
40.	Czarnkowska 17	3	124,00
41.	Zamkowa 3	2	92,24
42.	Czarnkowska 3a	5	249,90
43.	Powst. Włkp. 18	2	121,40
44.	Powst. Włkp. 3a	6	244,20
45.	Lulin 26	2	101,61
46.	Lipowa 1	1	60,65
47.	Lipowa 2	3	119,87
48.	Kiszewo 55	3	147,99
49.	Słonawy 19	1	67,70
50.	Kopernika 26	7	279,68
51.	Piłsudskiego 44	6	290,54
52.	Piłsudskiego 46	4	173,49
53.	Kopernika 3	3	111,41
54.	Objezierze 31	1	52,00
55.	Objezierze 34	1	50,46
56.	Łukowska 13	20	736,42
57.	Piłsudskiego 29	5	252,80
58.	Obrzycka 19	4	195,93
59.	Czarnkowska 42A	5	205,12
60.	Czarnkowska 42B	2	87,78
61.	Obrzycka 17	7	338,68
<b>RAZEM lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych</b>		<b>251</b>	<b>11474,27</b>

<b><u>Ogółem:</u></b>	<b><u>643</u></b>	<b><u>28.926.71</u></b>
-----------------------	-------------------	-------------------------