

**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**

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 (t.j.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, zm. Dz. U. z 2005 r. 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) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) 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;
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.);
- 4) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.);
- 5) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.);
- 6) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236);
- 7) aktów prawa miejscowego.

§ 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 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², 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 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² 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 ciepłą 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 (hydrofory) i kanalizacyjne (szambo) zainstalowane na koszt wynajmującego.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Oborniki

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Gminy, lokale komunalne, których Gmina jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych, 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 według stanu na 31 grudnia 2012 r. przedstawia załącznik nr 1 do uchwały.

3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

- 1) pogarszający się stan techniczny budynków w dużej mierze 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 I połowy XX wieku i są objęte nadzorem konserwatora zabytków. Budynki objęte nadzorem konserwatorskim wymagają dodatkowych środków finansowych. Koszty remontów tych budynków są wyższe szacunkowo o około 30% w stosunku do budynków, które nie wymagają prac konserwatorskich;
- 2) budynki, które zostały pobudowane przed 1939 r. ze względu na okres eksploatacji, ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym:
 - a) ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych,
 - b) 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,
 - c) dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
 - d) piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,
 - e) przewody wentylacyjne są nieszczelne i spękane,
 - f) tynki wewnętrzne są spękane i częściowo zmurzałe,
 - g) stolarka okienna przeznaczona jest w większości przypadków do wymiany,
 - h) elewacje i balkony wymagają remontów ze względu na zniszczone posadzki,
 - i) 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,
 - j) 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 i wymagają modernizacji.
 - k) 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,
 - l) przewody kominowe, do których zostały podłączone urządzenia gazowe (podgrzewacze wody, kotły gazowe), nie posiadają wymaganych obecnie wkładów kominowych,

m) 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),

m) instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów. Część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów.

§ 5. Planowane inwestycje, pozyskiwanie mieszkań, strategia inwestycyjna w zakresie mieszkalnictwa.

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 restrukturyzację własnego zasobu mieszkaniowego polegającą między innymi na sprzedaży mieszkań starego zasobu, budowie nowych mieszkań (Oborniki ul. Wybudowanie 279), adaptacji pomieszczeń na mieszkania (Górka 29b, Górka 29c, Słonawy 35, Kiszewko 35), przebudowie budynków po byłych stacjach uzdatniania wody i przepompowniach na mieszkania (Bąblin, Chrustowo, Rożnowo).

2. Priorytetem w zakresie pozyskiwania mieszkań jest pozyskiwanie lokali socjalnych i zamiennych. W tym celu przyjmuje się następujące kierunki działań:

- 1) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy (między innymi Oborniki ul. Wybudowanie, 24 lokale);
- 2) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne (np. Słonawy – były obiekty PKP);
- 3) powiększanie zasobów mieszkaniowych poprzez nadbudowę i adaptację powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne;
- 4) pozyskiwanie lokali w drodze umowy najmu od osób prawnych i fizycznych.

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 3.

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:

- 1) lokali komunalnych ogółem : 831 szt., w tym 228 szt. we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) budynków ogółem: 157 szt., w tym 39 szt. to wspólnoty mieszkaniowe;

2. Powierzchnia mieszkań wynosi: 38417,61m², w tym 10567,61 m² 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 31.12.2012 r. - ilość wniosków 22 szt.;

Lp.	Ilość	Ilość osób
-----	-------	------------

	wniosków	w rodzinie
1.	1	6 i więcej
2.	2	5
3.	2	4
4.	6	3
5.	5	2
6.	6	1

2) zapotrzebowanie na lokale socjalne na dzień 31.12.2012 r. – wnioski i wyroki sądowe 106 szt.;

Lp.	Ilość wniosków	Ilość osób w rodzinie
1.	4	6 i więcej
2.	8	5
3.	28	4
4.	16	3
5.	14	2
6.	36	1

3) zapotrzebowanie na zamianę mieszkań – 31 wniosków. Większość najemców wyraża chęć zamiany na większe mieszkanie z uwagi na wzrost liczby osób w rodzinie.

5. W okresie obowiązywania programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty oraz modernizację lokali i budynków (przy ustalaniu wysokości wydatków założono wzrost kosztów o 4%):

Rodzaj prac \ Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Remonty dachów	250000	270000	290000	310000	330000
Adaptacje, modernizacje i roboty ogólnobudowlane	150000	150000	150000	150000	160000
Remonty lokali do ponownego zasiedlenia	60000	62400	56000	60000	55000
Wymiana stolarki otworowej	10000	10000	10000	10000	10000
Remonty instalacji	40000	40000	50000	50000	50000
Przestawienie pieców	50000	50000	50000	50000	50000
Razem środki na remonty i modernizacje	560000	582400	606000	630000	655000

6. Budynki, które należą do Gminy poddawane będą 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.

7. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, których stan techniczny nie odpowiada obecnym przepisom (instalacje elektryczne, gazowe).

8. 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 tworzą z zachowaniem następujących priorytetów:

1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;

- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
- 3) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

9. Prognozując wydatki uwzględniono środki, które Gmina przeznacza na fundusz remontowy, wpłacany na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale. Wysokość stawek na fundusz remontowy ustalana jest podczas zebrań wspólnot mieszkaniowych. Kwoty są zgodne z podjętymi uchwałami i uzależnione od uchwalonych na dany rok planów remontowych, przyjętych przez współwłaścicieli nieruchomości. Gmina 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 5%.

8. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu Gminy. Ocena dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy, sprawdzanie stanu technicznej sprawności obiektów, zgodnie z ustawą z dnia 1 września 2006 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.).

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 7. 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 mieszkalnych ze względu na ważny interes Gminy.

2. W latach 2013–2017 Gmina będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych w oparciu o Uchwałę Nr XXVIII/347/12 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Oborniki i bonifikat przysługujących ich nabywcom.

3. Prognozuje się sprzedaż następującej ilości mieszkań:

Lata	2013	2014	2015	2016	2017
Ilość mieszkań	21	18	15	13	10

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszowych w latach 2013-2017, 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. 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 części wspólnych.

4. Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, 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.

5. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale socjalne.

§ 9. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala zgodnie z obowiązującymi przepisami Burmistrz Obornik.

2. Podstawę do ustalenia stawki czynszu stanowi stawka bazowa określona przez Burmistrza Obornik.

3. Wysokość stawek czynszu nie może przekroczyć wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² 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.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki bazowej. Osoby zajmujące lokal socjalny 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. Najemcom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Burmistrz Obornik w drodze zarządzenia, może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie świadczenia rzeczowego a także poprzez zawarcie 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.

§ 10. 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 sukcesywnie podnoszenie stawki bazowej czynszu zgodnie z poniższą tabelą:

ROK	STAWKA BAZOWA MAKSYMALNA CZYNSZU (3%)
2013	5,10
2014	5,30
2015	5,50
2016	5,70
2017	5,90

§ 11. Ustala się zmniejszenie stawki bazowej o:

- 1) 7% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu w.c.;

- 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.

§ 12. 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 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oborniki

§ 12. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza PGKiM Sp. z o. o. na podstawie Uchwały Nr 3/2012 nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki.

§ 13. 1. Zarządzanie zasobem Gminy powinno umożliwić realizację następujących celów według niżej wymienionych priorytetów:

- 1) utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu w celu przeciwdziałania procesowi 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 możliwie jak najbardziej 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 – przeprowadzać remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zdunskie,
 - 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 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 zsypów, 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;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;
- 9) 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, można wprowadzić kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności z tytułu najmu.

5. Kaucja nie może przekroczyć dwunastokrotności 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 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2013-2017 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego;
- 3) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 4) środki z budżetu Gminy;
- 5) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 6) środki uzyskane z wynajmu powierzchni reklamowych na budynkach komunalnych.

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 8.

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

§ 15. Planowane wydatki ,w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w zł				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty administracji	451 000	460 000	480 000	500 000	520 000
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	266 400	276 000	286 000	296 000	306 000
3.	Koszty remontu	560 000	582 400	606 000	630 000	655 000
4.	Koszty modernizacji	50 000	50 000	50 000	50 000	60 000
5.	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych	20 000	25 000	29 000	33 000	38 000
6.	Wydatki inwestycyjne	100 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0

Rozdział 9.

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

§ 16. 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) zmiany 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.

§ 17. Traci moc Uchwała Nr XXIV/189/2008 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki w latach 2008-2012 r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Krzysztof Hetmański

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/373/13

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 25 lutego 2013 r.

Wykaz budynków komunalnych stan na 31 grudnia 2012 r.

Miasto Oborniki

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Armii Poznań 16	2	111,64
2.	11 Listopada 13	2	139,37
3.	Czarnkowska 3a	16	815,40
4.	Czarnkowska 8	7	244,59
5.	Czarnkowska 17	15	688,38
6.	Czarnkowska 34	2	85,60
7.	Czarnkowska 42A	10	480,67
8.	Czarnkowska 42B	3	146,09
9.	Czarnkowska 42C	2	145,38
10.	Droga Leśna 80	4	197,14
11.	Droga Leśna 82	8	274,38
12.	Droga Leśna 84	6	223,66
13.	Droga Leśna 86	7	292,79
14.	Gołuszyńska 35	6	293,27
15.	Jagiellońska 2	4	218,83
16.	Kopernika 3	4	161,15
17.	Kopernika 17	5	250,73
18.	Kopernika 23	5	170,23
19.	Kopernika 26	7	279,68
20.	Kowalska 3	4	132,52
21.	Kowalska 8	1	53,47
22.	Lipowa 1	2	137,61
23.	Lipowa 2	4	161,15
24.	Lipowa 6	11	583,95
25.	Łazienkowa 2	1	91,30
26.	Łukowska 13	24	912,00
27.	Mickiewicza 4	4	103,47

28.	Młyńska 25	5	169,94
29.	Obrzycka 17	8	387,10
30.	Obrzycka 19	7	407,62
31.	Obrzycka 78	3	151,91
32.	Ogrodowa 9	2	68,14
33.	Piłsudskiego 3	3	149,40
34.	Piłsudskiego 18	7	252,39
35.	Piłsudskiego 29	7	389,32
36.	Piłsudskiego 35	14	642,60
37.	Piłsudskiego 44	11	576,01
38.	Piłsudskiego 46	8	382,14
39.	Piłsudskiego 47A	5	250,92
40.	Powst. Włkp. 3a	11	495,28
41.	Powst. Włkp. 4	3	117,46
42.	Powst. Włkp. 13	7	192,74
43.	Powst. Włkp. 16	13	532,08
44.	Powst. Włkp. 18	8	418,84
45.	Powst. Włkp. 34	20	1 120,70
46.	Rynek 13	6	255,54
47.	Rynek 16	7	322,42
48.	Rynek 19	5	223,32
49.	Rynek 21	8	369,26
50.	Rynek 22	12	408,19
51.	Sądowa 4	8	267,29
52.	Stefanowicza 36	6	422,59
53.	Średnia 2	6	245,43
54.	Staszica 23D - Przedszkole	1	97,46
55.	Staszica 29	9	489,59
56.	Staszica 29A-kontener I	6	274,08
57.	Szkolna 7	1	25,70
58.	Staszica 29B-kontener II	6	274,08
59.	Wybudowanie 130	3	119,14
60.	Wybudowanie 279	4	137,49
61.	Wybudowanie 281-bud.socjalny	4	97,00
62.	Zamkowa 3	3	154,31
63.	Zamkowa 5	6	247,29
64.	Zamkowa 7	11	405,38
65.	Łopatyńskiego 1	4	123,11
66.	Piłsudskiego 76	1	56,58
67.	Młyńska 2a	1	27,30
Razem:		426	19 141,59

Gmina Oborniki

L.p.	Adres budynku	Ilość lok. komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m²
1.	Bogdanowo 28	4	141,85
2.	Chrustowo 13	3	154,95
3.	Górka 44	4	216,44
4.	Kiszewko 20	2	133,90
5.	Kiszewo 32	1	68,68
6.	Kiszewo 34 (Zachnoc)	1	46,03
7.	Kiszewo 54	4	195,90
8.	Kiszewo-Agr.	2	76,50
9.	Kowanowo 6	6	209,35
10.	Kowanówko -ul.Sanatoryjna 30	2	63,55
11.	Kowanówko ul. Sanatoryjna 36	1	30,30
12.	Lulin 26	3	177,00
13.	Łukowo 38	10	338,73
14.	Maniewo 2	6	212,35
15.	Nieczajna 18	2	118,22
16.	Nieczajna-Agr.	2	139,64
17.	Niemieczkowo 14	1	109,40
18.	Nowołoskoniec 20	1	53,00
19.	Nowołoskoniec 26	3	118,60
20.	Nowołoskoniec 28	4	185,30
21.	Objezierze (biblioteka)	3	164,84
22.	Pacholewo 24	1	47,83
23.	Pacholewo 25	1	44,95
24.	Podlesie	1	112,80
25.	Popówko 20	3	166,84
26.	Popówko 36-Agr.	2	97,44
27.	Rożnowo 76-ul.Dworcowa 23	1	43,30
28.	Rożnowo 78-ul.Kościelna 5	2	92,00
29.	Rożnowo 85-ul.Mickiewicza 11A	3	138,03
30.	Słonawy 19	3	184,75
31.	Słonawy-willa	9	427,42
32.	Sycyn	1	86,70
33.	Uścikowo 16	4	173,72
34.	Uścikowo 30	7	363,23
35.	Uścikówek 11	2	92,75
36.	Uścikówek 16	1	59,17
37.	Uścikówek 18	1	76,24
38.	Wargowo 104 - Szkoła	8	306,79

39.	Żerniki 24	4	173,75
40.	Objezierze 7	3	178,22
41.	Objezierze 24b	4	127,49
42.	Wargowo 8	1	49,00
43.	Kiszewko 34(PKP)	2	151,12
44.	Słonawy 35(PKP)	2	145,71
45.	Dołęga 1	1	52,13
46.	Rożnowo -ul Krzyżanowskiego 5	12	561,70
47.	Rożnowo-ul.Krzyżanowskiego 6	15	819,83
48.	Bablin 21	2	173,39
49.	Łukowo 3	8	445,97
50.	Górka 29a	8	361,88
Razem:		177	8 708,68

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

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
	Armii Krajowej 3	6	335,10
	11 Listopada 24	9	447,58
	12 Listopada 26	10	445,42
	13 Listopada 28	1	58,18
	Kopernika 16	21	939,50
	Czarnkowska 18	5	198,85
	Droga Leśna 28	11	625,43
	Młyńska 6A	23	937,08
	Młyńska 10	10	490,35
	Młyńska 12	7	271,30
	Piłsudskiego 9	5	202,48
	Piłsudskiego 56	1	44,59
	Piłsudskiego 60	6	253,40
	Powstańców Wlkp. 22	6	283,80
	Powstańców Wlkp. 48	3	177,30
	Stefanowicza 27	5	256,96
	Stefanowicza 32	3	151,24
	Stefanowicza 34	3	189,51
	Stefanowicza 38	4	173,80
	Staszica 23A	3	154,28
	Staszica 23B	1	57,90
	Staszica 31	2	87,98

	Bąblin 35	2	41,58
	Kowanówko ul. Harcerska 1	2	98,50
	Kowanówko ul. Sanatoryjna 4	3	133,00
	Wargowo 5	2	102,10
	Wargowo 6	3	94,50
	Cazenkowska 14	5	210,13
	Jagiellońska 1	6	349,26
	Jagiellońska 8	1	98,86
	Kopernika 24	6	235,20
	Piłsudskiego 10	10	429,25
	Piłsudskiego 15	4	151,21
	Piłsudskiego 21	4	156,30
	Piłsudskiego 24	2	121,64
	Piłsudskiego 38	4	180,54
	Powstańców Wlkp. 38	16	830,40
	Rynek 10	6	245,79
	Rynek 18	7	307,32
	Razem:	228	10 567,61

Ogółem: 831 38 417,88

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą, Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Ponieważ poprzedni wieloletni program dotyczył lat 2008-2012 należało opracować program na lata 2013-2017.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.