



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 listopada 2025 r.

Poz. 7741

UCHWAŁA NR XXII/257/25 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 r. poz. 1153 tj.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 tj.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki na lata 2026-2030” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Paweł DREWICZ

Załącznik
do uchwały nr XXII/257/25
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 29 sierpnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki na lata 2026-2030

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Niniejszy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki na lata 2026-2030, zwany dalej „Programem”, określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Oborniki w poszczególnych latach;
- 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 Oborniki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem 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 Oborniki, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Oborniki jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związany z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. 1. Pojęciom używanym w Programie należy nadawać znaczenie jakie zdefiniowano w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

2. Ilekroć w programie 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 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;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 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 albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych z udziałem Gminy, 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 najwyższym 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 (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 mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Rozdział 2**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 3. 1. Wykaz budynków z wyszczególnieniem liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawia załącznik do Programu,

2. Gmina posiada na dzień 31 grudnia 2024 r.;

- 1) lokali komunalnych ogółem: 589 sztuk w 83 budynkach komunalnych;
- 2) lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych: 211 sztuk w 61 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) powierzchnia mieszkań wynosi: 25976,03 m², w tym 9420,82 m² we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego określona została w ust. 4-5.

4. 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 30% w stosunku do budynków, które nie wymagają prac konserwatorskich.

5. Budynki, które zostały pobudowane przed 1939 r. 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.

6. Liczba budynków komunalnych odpowiadających poszczególnym podziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

Lata budynku	1850-1900	1901-1950	1951-1970	1971-1990	1991-2020
Liczba budynków	42	18	11	8	4

7. Średni stopień zużycia budynku według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. określa poniższa tabela:

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia Ilości	Ilość budynków
Bardzo dobry	0-2%	4
Dobry	10-30%	16
Średni	30-80%	55
Zły	80-100%	8
Razem		83

8. Prognoza stanu budynków komunalnych na lata 2026-2030

Stan techniczny budynku	Rok	Udział w zasobie	Liczba budynków
Bardzo dobry	2026	6,02	5
	2027	6,02	5
	2028	7,23	6
	2029	8,43	7
	2030	9,64	8
Dobry	2026	15,66	13
	2027	20,48	17
	2028	21,69	18
	2029	22,89	19
	2030	22,89	19
Średni	2026	69,88	58
	2027	66,27	55
	2028	63,86	53
	2029	62,65	52
	2030	61,45	51
Zły	2026	8,43	7
	2027	7,23	6
	2028	7,23	6
	2029	6,02	5
	2030	6,02	5

9. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych prowadzone będą remonty modernizacyjne budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańcom oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania oparta na paliwach stałych, w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkania.

10. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Oborniki

	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale w budynkach komunalnych	568	564	559	554	550
W tym najem socjalny	48	48	49	49	49
Lokale komunalne we wspólnotach mieszkaniowych	213	217	222	227	231

11. Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacji budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

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

- 1) 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:

- a) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy,
- b) nabywanie budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych, (obiekty po PKP, Popówko 20, Bąblin 35),
- c) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- d) powiększanie zasobów mieszkaniowych poprzez nadbudowy i adaptacje powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,

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

§ 5. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Gminie opiera się na następujących założeniach. Na podstawie list oczekujących na mieszkania szacuje się, że przeciętnie ogólna liczba wnioskodawców oczekujących na zawarcie umów najmu będzie wzrastać:

- 1) zapotrzebowanie na mieszkania komunalne na dzień 31 grudnia 2024 r. – 196 wniosków:

Lp.	Stan w rodzinie	Ilość wniosków 2026	2027	2028	2029	2030
1.	6 osób	9	9	9	8	7
2.	5 osób	29	25	25	23	22
3.	4 osób	26	28	28	28	30
4.	3 osób	59	57	57	55	54
5.	2 osób	32	30	29	27	25
6.	1 osoba	41	39	38	36	38
	Razem	196	188	186	177	176

- 2) zapotrzebowanie na zamianę mieszkań w 2024 r. - 41 wniosków. Większość najemców wyraża chęć zamiany na większe mieszkanie z uwagi na wzrost liczby osób w rodzinie oraz na wyższy standard mieszkania (centralne ogrzewanie);
- 3) zapotrzebowanie na lokale socjalne – 36 wyroków eksmisyjnych (w tym 25 z orzeczeniem o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego).

§ 6. 1. W okresie obowiązywania Programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty oraz modernizację lokali i budynków:

ROK	Wysokość wydatków na remonty i modernizację budynków komunalnych i lokali
2026	1.500.000,00 zł
2027	1.600.000,00 zł
2028	1.400.000,00 zł
2029	1.350.000,00 zł
2030	1.350.000,00 zł

Rodzaj prac	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty dachów	2	2	2	1	1
Adaptacja mieszkań przed zasiedleniem	8	7	8	8	5
Wymiana stolarki okiennej	20	18	15	15	10
Remonty instalacji gazowej i elektrycznej	25	20	20	15	15
Przestawienie pieców	10	10	8	8	8
Razem środki na remonty	1.500.000,00	1.600.000,00	1.400.000,00	1.350.000,00	1.350.000,00

2. Budynki, które należą do Gminy 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).

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 tworzą następujących priorytetów:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
 - 3) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.
5. Plan, o którym mowa w ust. 4, będzie sporządzany przez PGKiM Sp. z o. o. w terminie określonym, w uchwale Nr 14/2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 sierpnia 2016 r., a następnie zatwierdzany przez Burmistrza Obornik.
6. Plan, o którym mowa w ust. 4, 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. 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 10%.
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 2002 r. przez Radę Ministrów. W zasobach Gminy znajduje się 18 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 i 1080).

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 mieszkaniowych ze względu na ważny interes Gminy.
2. W latach 2026-2030 Gmina będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Obornikach Nr XXVIII/347/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Oborniki i bonifikat przysługujących ich nabywcom (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r. poz. 1267, z 2014 r. poz. 656, z 2015 r. poz. 5087 oraz z 2017 r. poz. 280).
3. W sprzedaży lokali mieszkaniowych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co uzasadnione jest względami ekonomicznymi, gdyż utrzymanie części wspólnych nieruchomości generuje wysokie koszty.
4. Prognozuje się sprzedaż następującej liczby mieszkań:

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba mieszkań	5	4	5	5	4

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz weryfikacja dochodów

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszowych w latach 2026-2030, 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 narażona 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.

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, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 9. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Stawki czynszu za 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej, ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego dalej „wskaźnikiem przeliczeniowym”.

4. Stawka czynszu za najmu socjalny nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

5. 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. Najemcom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Burmistrz Obornik, 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. 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 sukcesywne podnoszenie stawki bazowej czynszu zgodnie z poniższą tabelą:

ROK	STAWKA BAZOWA MAKSYMALNA CZYNSZU
2026	8,00 zł
2027	8,50 zł
2028	9,00 zł
2029	9,50 zł
2030	10,00 zł

§ 11. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu wraz z procentową wartością zmniejszenia tej stawki:

- 1) położenie budynku – 5% w przypadku nieruchomości położonej poza granicami miasta;
- 2) położenie lokalu w budynku:
 - a) 4% w przypadku lokalu usytuowanego w suterenie,
 - b) 4% w przypadku lokalu usytuowanego na poddaszu mieszkalnym;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) 7% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu toalety,
 - b) 4% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu łazienki,
 - c) 4% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu c.o.,
 - d) 4% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu c.w.,
 - e) 4% w przypadku braku w wyposażeniu lokalu instalacji gazowej;
- 4) ogólny stan techniczny budynku – 2% w przypadku stanu technicznego budynku określonego w protokole kontroli okresowej obiektu budowlanego jako niedostateczny.

§ 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 uchwale 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 najem 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 socjalnego.

Rozdział 6

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

§ 13.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza PGKiM Sp. z o. o. na podstawie uchwały Nr 14/2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie ustalania sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki.

2. Nadzór gminy nad działalnością zarządcy sprawuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego Urzędu Miejskiego w Obornikach.

§ 14.1. 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 możliwe jak najwięcej obniżyć koszty eksploatacji lokali.

2. Realizacja celów, o których mowa w ust. 1, 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 wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie,
 - 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.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2026-2030 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe;
 - 3) środki z budżetu gminy;
 - 4) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 5) środki uzyskane 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.
3. W każdym roku obowiązywania Programu przewiduje się takie same źródła finansowania zgodnie z ust. 1 i 2.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli

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

L.p.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w zł				
		2026	2027 (5%)	2028 (5%)	2029 (8%)	2030 (5%)
1.	Koszty zarządu nieruchomościami	372.132,00	390.178,00	409.714,00	442.491,00	464.616,00
2.	Eksploatacja bieżąca budynków	571.744,00	600.331,00	630.347,00	680.774,00	714.812,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	119.391,00	125.360,00	131.628,00	142.158,00	149.265,00
4	Koszty remontów i modernizacji	1.500.000,00	1.600.000,00	1.400.000,00	1.3500.00,00	1.350.000,00
5	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
	Razem	2.837.780,00	3.083.100,00	3.031.390,00	3.017.900,00	3.226.200,00

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 9

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

§ 17. 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) zmianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. lokali użytkowych, które nie znajdują najemców;
- 3) adaptacji wolnych przestrzeni w budynkach;
- 4) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe:
 - a) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, w oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - b) zapobieganie powstawaniu kolejnych zaległości czynszowych, w tym:

- windykacja - kierowanie spraw o zapłatę na drogę sądową,
 - udzielanie dłużnikom pomocy w spłacie długów na podstawie przepisów prawa miejscowego,
 - dalsze tworzenie możliwości odpracowania należności czynszowych;
- 5) udostępnianie lokali komunalnych w związku z realizacją programów, w tym współfinansowanie ze źródeł zewnętrznych, mających na celu zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej;
- 6) Gmina utworzyła razem z Krajowym Zasobem Nieruchomości oraz innymi zainteresowanymi Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową pod nazwą: KZN-Zachód Sp. z o.o., która ma na celu poprawę dostępności mieszkań poprzez pobudzenie nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku mieszkań przeznaczonych na wynajem. Pozwoli to w szczególności na zwiększenie zasobów mieszkaniowych na terenie Gminy o stosunkowo niskich czynszach.

Załącznik do
Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki na lata 2026 – 2030

Wykaz budynków komunalnych - stan na dzień 31 grudnia 2024 r.
Miasto Oborniki

L.p.	Adres budynku	Ilość lok. komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Armii Poznań 16	2	111,64
2.	11 Listopada 13	2	139,37
3.	Czarnkowska 34	2	106,10
4.	Droga Leśna 80	5	201,66
5.	Droga Leśna 82	8	274,38
6.	Droga Leśna 84	6	223,66
7.	Droga Leśna 86	7	292,79
8.	Gołasińska 35	7	300,27
9.	Jagiellońska 2	5	220,82
10.	Kopernika 17	5	250,73
11.	Kopernika 23	5	169,63
12.	Kowalska 3	4	143,49
13.	Kowalska 8	1	53,47
14.	Lipowa 6	11	583,95
15.	Łazienkowa 2	1	91,30
16.	Łukowska 13A	8	304,72
17.	Łukowska 13B	8	304,72
18.	Łukowska 13C	8	304,72
19.	Łukowska 13D	8	304,72
20.	Obrzycka 78	3	160,93
21.	Ogrodowa 9	2	68,14
22.	Piłsudskiego 18	7	252,39
23.	Piłsudskiego 3	3	149,40
24.	Piłsudskiego 47A	5	250,92
25.	Powstańców Wlkp. 13	7	192,74
26.	Powstańców Wlkp. 16	13	532,08
27.	Powstańców Wlkp. 4	3	152,27
28.	Rynek 13	5	229,04
29.	Rynek 16	7	279,92
30.	Rynek 19	5	228,22
31.	Rynek 21	8	369,26
32.	Rynek 22	9	316,54
33.	Sądowa 4	8	277,49
34.	Staszica 18	2	101,26
35.	Staszica 29	9	489,59
36.	Staszica 29A-kontener I	6	274,08
37.	Staszica 29B-kontener II	6	274,08
38.	Średnia 2	6	249,92
39.	Wybudowanie 279	4	137,49
40.	Wybudowanie 281-bud.socjalny	4	97,00
41.	Zamkowa 5	6	247,29
	Razem:	231	9712,19

Wykaz budynków Gmina Oborniki (wieś)

L.p.	Adres budynku	Ilość lok. komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
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.	Kiszewo 36	1	40,30
6.	Kowanowo 6	6	209,35
7.	Kowanówko ul. Sanatoryjna 30	1	49,30
8.	Kowanówko ul. Sanatoryjna 36	1	30,30
9.	Łukowo 38	10	339,17
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	51,90
17.	Pacholewo 25	1	44,95
18.	Popówko 20	3	194,21
19.	Popówko 36	2	97,44
20.	Rożnowo 76-ul.Dworcowa 23	1	43,30
21.	Rożnowo 78-ul.Kościelna 5	1	37,00
22.	Rożnowo 85-ul.Mickiewicza 11A	1	34,73
23.	Słonawy 28	9	427,83
24.	Uścikowo 30	7	363,23
25.	Uścikówiec 11	2	67,55
26.	Uścikówiec 16	1	59,17
27.	Uścikówiec 18	1	76,24
28.	Wargowo 104 - Szkoła	8	306,79
29.	Objezierze 7	4	225,94
30.	Objezierze 24b	4	127,49
31.	Kiszewko 34(PKP)	2	151,12
32.	Słonawy 35(PKP)	4	210,48
33.	Rożnowo- ul. Krzyżanowskiego 5	13	561,70
34.	Rożnowo- ul. Krzyżanowskiego 6	15	819,83
35.	Bąblin 19	1	68,63
36.	Górka 29a	8	361,88
37.	Górka 29B	3	94,57
38.	Górka 29C	1	72,69
39.	Objezierze 25	4	173,20
40.	Objezierze 18	2	94,64
		147	6843,02

Wykaz lokali komunalnych w budynkach, w których są zawiązane wspólnoty mieszkaniowe.

L.p.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Armii Krajowej 3	1	49,00
2.	11 Listopada 24	4	216,10
3.	11 Listopada 26	5	223,07
4.	11 Listopada 28	1	58,18
5.	Bąblin 35	2	127,08
6.	Czarnkowska 14	5	196,63
7.	Czarnkowska 17	2	71,30
8.	Czarnkowska 18	3	111,33
9.	Czarnkowska 3a	4	196,60
10.	Czarnkowska 42A	5	205,12
11.	Czarnkowska 42B	2	87,78
12.	Czarnkowska 42C	1	75,38
13.	Czarnkowska 8	2	55,12
14.	Droga Leśna 28	3	165,58
15.	Jagiellońska 1	4	244,84
16.	Jagiellońska 8	1	97,30
17.	Kiszewo 55	1	48,40
18.	Kopernika 16	8	302,00
19.	Kopernika 24	5	198,20
20.	Kopernika 26	7	268,98
21.	Kopernika 3	3	112,51
22.	Kowanówko ul. Harcerska 1	2	98,50
23.	Lipowa 1	1	60,65
24.	Lipowa 2	1	26,80
25.	Lulin 26	2	101,61
26.	Łukowska 13	18	669,32
27.	Młyńska 10	4	175,12
28.	Młyńska 12	5	193,60
29.	Młyńska 6A	6	267,92
30.	Objezierze 31	1	52,00
31.	Objezierze 34	1	50,46
32.	Obrzycka 19	4	195,93
33.	Obrzycka 17	7	328,97
34.	Piłsudskiego 10	8	279,19
35.	Piłsudskiego 15	3	106,90
36.	Piłsudskiego 21	3	127,13
37.	Piłsudskiego 24	2	109,00
38.	Piłsudskiego 29	5	252,80
39.	Piłsudskiego 35	5	245,03
40.	Piłsudskiego 38	2	90,40
41.	Piłsudskiego 44	4	196,37

42.	Piłsudskiego 46	4	173,49
43.	Piłsudskiego 56	1	44,59
44.	Piłsudskiego 60	5	206,60
45.	Piłsudskiego 9	4	146,61
46.	Powstańców Wlkp. 38	2	105,80
47.	Powstańców Wlkp. 34	4	222,90
48.	Powstańców Wlkp. 3a	4	167,00
49.	Powst. Wlkp. 18	2	121,40
50.	Rynek 10	5	181,03
51.	Rynek 18	4	186,00
52.	Staszica 23A	2	102,20
53.	Staszica 31	1	48,01
54.	Stefanowicza 27	5	256,96
55.	Stefanowicza 32	1	58,60
56.	Stefanowicza 34	2	114,60
57.	Stefanowicza 38	2	101,68
58.	Uścikowo 33	3	153,35
59.	Wargowo 5	2	102,10
60.	Wargowo 6	3	94,50
61.	Zamkowa 3	2	95,20
		211	9402,82

Razem lokali komunalnych na dzień 31 grudnia 2024 r. – 589 szt.

Razem powierzchnia lokali komunalnych na dzień 31 grudnia 2024 – 25.976,03 m²