

tach budowy, remontu lub w inny sposób pozyskać lokal i zrzekł się roszczeń z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.”;

2) dodaje się ust. 13 w brzmieniu:

„13. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi warunkami społecznymi lub zdrowotnymi, Prezydent Miasta Poznania może postanowić, bez zachowania zasady określonej w ust. 8, o wynajęciu lokalu socjalnego osobom, którym na podstawie prawomocnego orzeczenia sąd nakazał opuszczenie i opróżnienie lokalu. O tych szczegól-

nych przypadkach będzie informowana Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej”.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

1019

UCHWAŁA Nr L/670/V/2009 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 3 marca 2009 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009-2013

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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 roku Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) uchwala się, co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1. 1. Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009-2013.

2. Ogólne cele programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009-2013:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych mieszkańców Miasta Poznania o niskich dochodach,
- 2) poprawienie jakości życia mieszkańców zasobu komunalnego,
- 3) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

3. Realizacja celów określonych w pkt 2 nastąpi poprzez:

- 1) renowację kamienic miejskich,
- 2) termomodernizację zasobu komunalnego,
- 3) budownictwo komunalne,
- 4) likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 5) likwidację zasobu substandardowego.

4. 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.);
- 2) „mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania” – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta Poznania albo miejskich osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Miasta Poznania, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale znajdujące się w samoistnym posiadaniu tych podmiotów;

- 3) „lokalu” - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;
- 4) „lokalu zamiennym” – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się na terenie Miasta Poznania, 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 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20m² tej powierzchni;
- 5) „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 5m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 6) „wynajmującym” – należy przez to rozumieć Miasto Poznań oraz jednostki organizacyjne Miasta Poznania władające lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, komunalne osoby prawne, spółki prawa handlowego utworzone z udziałem Miasta Poznania z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego;
- 7) „zarządzającym” – należy przez to rozumieć osoby fizyczne, osoby prawne lub podmioty nieposiadające osobowości prawnej, które wyłonione w drodze zamówienia publicznego zarządzają w imieniu wynajmującego częścią lub całością mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;
- 8) „gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania” – należy przez to rozumieć gospodarowanie zasobem, a w szczególności: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, sporządzanie planu wykorzystania zasobu, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczanie należności za używanie nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności, jak również organizowanie współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa i publicznym zasobem mieszkaniowym, a także właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, przygotowanie opracowań geodezyjno - prawnych i projektowych;
- 9) „instalacji wodociągowej” - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną lub ciepłą wodę, w tym hydrofor oraz instalacje do ogrzewania wody znajdującej się w lokalu;
- 10) „instalacji kanalizacyjnej” - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki lub ścieki i wody opadowe;
- 11) „wc” - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie z doprowadzoną instalacją wodno - kanalizacyjną lub kanalizacyjną w budynku lub poza budynkiem umożliwiającą podłączenie miski ustępowej;
- 12) „łazience” – należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika, itp., instalację ciepłej wody lub inną instalację typu piecyk gazowy, bojler, przepływowy podgrzewacz wody;
- 13) „centralnym ogrzewaniu” – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub znajdujących się w budynku) i pieców ogrzewania etażowego znajdującego się w lokalach;
- 14) „remont” – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
- 15) „modernizacji” – należy przez to rozumieć inwestycję prowadzoną w stosunku do budynku, której zakres robót polega na wprowadzeniu nowych rozwiązań funkcjonalnych lub materiałowych;
- 16) „programach” – należy przez to rozumieć różne programy realizowane w mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania, służące podniesieniu jakości życia zamieszkujących lokatorów oraz zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Poznania;
- 17) „instalacji ciepłej wody sieciowej” – należy przez to rozumieć instalację doprowadzającą ciepłą wodę układem przewodów z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych;
- 18) „instalacji gazowej” - należy przez to rozumieć zasilany z sieci gazowej układ połączonych przewodów za zaworem głównym, prowadzonych na zewnątrz lub wewnątrz budynku wraz z armaturą, wyposażeniem, a także urządzeniami do pomiaru zużycia gazu, urządzeniami gazowymi oraz przewodami spalinowymi lub powietrzno - spalinowymi;
- 19) „instalacji elektrycznej siłowej” – należy przez to rozumieć instalację trójfazową, zasilającą urządzenia grzejne lub podgrzewacze wody o dużej mocy znamionowej (powyżej 6 kW na 1 fazę);
- 20) „lokalu wspólnym” – należy przez to rozumieć lokal, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoju, w.c. lub innych pomieszczeń;
- 21) „lokalu samodzielnym” - jest wydzielona trwałymi ścianami, w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 22) „kuchni” – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie wyposażone w tron kuchenny, instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- 23) „aneksie kuchennym” - należy przez to rozumieć część pomieszczenia, np. pokoju lub przedpokoju wyposażoną w

trzon kuchenny i instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;

24) „poddaszu” – należy przez to rozumieć kondygnację w obrysie dachu, zawartą między najwyższym stropem a dachem budynku;

25) „remontie kapitalnym dachu” – należy przez to rozumieć prace remontowe obejmujące wymianę zużytych elementów konstrukcyjnych, wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi oraz przemurowanie kominów;

26) „zasobie Miasta Poznania” – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych znajdujących się na terenie wyznaczonym granicami administracyjnymi Miasta Poznania, niezależnie od tego, czyją stanowią własność bądź w czym posiadaniu się znajdują;

27) „koncesji na roboty budowlane” – należy przez to rozumieć koncesję udzieloną w trybie i na zasadach zgodnych z treścią ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz.U. z 2009 r. Nr 19, poz. 101);

28) „dochodzie” – należy przez to rozumieć dochód, o jakim mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zmianami).

5. Do gospodarowania lokalami wynajętymi przez Miasto Poznań z przeznaczeniem na podnajem stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały.

6. Do gospodarowania lokalami nie stanowiącymi odrębnej własności, znajdującymi się w budynkach posadowionych na nieruchomościach stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Miasta Poznania, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności nieruchomości oraz najmu lokali. Przepisy niniejszej uchwały stosowane będą odpowiednio wyłącznie wtedy, gdy właściciele nieruchomości wyrażą na to zgodę.

II. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA POZNANIA, Z PODZIAŁEM NA LOKALE MIESZKALNE I SOCJALNE.

§2. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009 – 2013 określa warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych poprzez zapewnienie lokali socjalnych, lokali mieszkalnych oraz lokali zamiennych. Miasto Poznań wykorzystywać będzie w tym celu mieszkaniowy zasób Miasta Poznania, którego wielkość powinna wynosić nie mniej niż 3% wielkości zasobu Miasta Poznania.

2. Miasto Poznań w celu realizacji przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych, podejmować będzie działania polegające na:

1) tworzeniu infrastruktury technicznej na obszarach niezabudowanych przewidzianych pod budownictwo mieszkaniowe;

2) zwiększaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

3. Zakłada się pozyskanie lokali w drodze:

1) pozyskiwania lub budowy lokali w ilości, uwzględniającej zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, będące wynikiem sprzedaży w trybie przetargu, rozbiórek, wyłączenia lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania z powodu złego stanu technicznego;

2) pozyskiwania lub budowy lokali w ilości minimum 100 rocznie ponad wielkość wynikającą z pkt 1

3) budowy budynków mieszkalnych, w oparciu o system: „BOT – Buduj, Mieszkaj, Oddaj”, PPP – Partnerstwo Publiczno - Prywatne, itp;

4) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a także adaptacji poddaszy i innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale;

5) realizacji programów;

6) zakupu całego budynku z wszystkimi wolnymi lokalami albo lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności;

7) zamiany nieruchomości na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych, w których wszystkie lokale są wolne, albo zamiany lokali stanowiących własność wynajmujących na lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności osób fizycznych lub osób prawnych.

4. Wynajmujący w celu racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania oraz poprawy stanu windykacji należności z tytułu czynszu za najem, zorganizuje i wdroży system zamiany mieszkań z udziałem innych władających;

5. Wynajmujący będący komunalną osobą prawną albo spółką prawa handlowego utworzoną z udziałem Miasta Poznania nie może wnieść do spółki, spółdzielni mieszkaniowej lub fundacji, aportu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Poznania.

§3. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania Prezydent Miasta Poznania wydziela lokale, które będą przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

§4. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690).

2. Nieruchomości, w których znajdują się lokale, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję nakazującą remont, którego realizacja wymaga ich opróżnienia i wyłączenia z użytkowania lub dalsza ich eksploatacja albo remont nie są opłacalne, będą przeznaczane do rozbiórki lub zbycia.

§5. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Poznania, w tym ewidencję lokali socjalnych, a także ich bieżącą aktualizację, prowadzi Prezydent Miasta Poznania.

III. ANALIZA POTRZEB FINANSOWYCH ORAZ PLAN ROZBIÓREK, REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2009-2013

§6. 1. Wynajmujący gospodaruje mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania dążąc do poprawy warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nim lokatorów i w tym celu podejmuje działania służące poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

2. Wynajmujący będzie sukcesywnie zapewniał samodzielność lokali poprzez modernizację pomieszczeń wspólnych dla dwóch lub więcej lokali, w szczególności w lokalach znajdujących się w starych budynkach, w trakcie renowacji tych obiektów, jak również w miarę możliwości technicznych na bieżąco, zarówno w celu polepszenia warunków mieszkaniowych najemców, jak i umożliwienia im wykupu zajmowanych lokali.

3. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w stanie niepogorszonym, jak również wobec wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2009-2013, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§7. 1. Docelowy standard budynku, w którym znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Stan techniczny i docelowy standard lokali, o których mowa w ust. 1 określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Stan techniczny i minimalny standard lokali socjalnych określa załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§8. 1. Ustala się priorytety remontowe wg kategorii pilności, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

2. Wynajmujący zobowiązany jest do corocznej aktualizacji zestawień potrzeb remontowych i modernizacyjnych, obejmujących okres trzyletni, uwzględniających obowiązujące standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

IV. SPRZEDAŻ LOKALI

§9. 1. Wynajmujący może sprzedawać lokale na rzecz najemców i w trybie przetargowym, a w przypadku sprzedaży przetargowej lokali mieszkalnych zajętych przez najemców, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji właściwej do spraw polityki mieszkaniowej. Wynajmujący realizuje sprzedaż w ilości zabezpieczającej poziom określony w §2 ust. 1 uchwały.

W tym celu wynajmujący przygotowuje do sprzedaży co najmniej 500 lokali mieszkalnych rocznie.

2. Wynajmujący wydzielać będzie z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania zasób nie podlegający sprzedaży.

3. Najemcy zamieszkujący w zasobie, o którym mowa w ust. 2 mogą ubiegać się o zamianę lokalu na lokal podlegający sprzedaży.

4. Złożenie przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

5. Najemcy lokali stanowiących własność Miasta Poznania, jak również najemcy lokali, które w okresie obowiązywania uchwały staną się własnością Miasta Poznania i którzy złożyli wnioski o sprzedaż lokali na własność do dnia 31 grudnia 2008 r., zachowują uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

6. Najemcy, którzy do dnia 31 grudnia 2008 r. złożyli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego, a następnie w drodze zamiany bądź poprzez przyjęcie oferty lokalu zamiennego zawarli umowę najmu innego lokalu mieszkalnego, zachowują uprawnienie określone w ust. 5 pod warunkiem, że wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożyli w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu.

7. Najemca traci uprawnienia określone w ust. 5 i 6, jeżeli z przyczyn leżących po stronie najemcy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu w terminie wyznaczonym przez właściwy organ.

V. ZASADY POLITYKI CZYNszOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNszU

§10. 1. Wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających na podstawie ilości punktów określonej według kryterium punktowego różnicowania stawek czynszu określonego w załączniku nr 6 do niniejszej uchwały.

2. Minimalna stawka czynszu nie może być niższa niż 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu, a maksymalna stawka czynszu nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obowiązującej w dniu wejścia w życie uchwały Nr XXXVII/385/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 13 maja 2008 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2004-2008.

3. Podwyższanie czynszu za lokal nie będzie dokonywane częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

4. Podwyżka czynszu za lokal nie może być wyższa niż 10% czynszu dotychczasowego.

5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, określone w załączniku nr 6 do niniejszej uchwały.

6. Podział Miasta Poznania na strefy czynszowe określa załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.

7. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

§11. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§12. 1. Stawka czynszu za lokal wynajęty na podstawie §3 pkt 3, 4 uchwały Rady Miasta Poznania Nr XXXVII/384/V/2008 z dnia 13 maja 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania ustalana jest w sposób określony w §10 i §12 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu:

- 1) uzyskanego w drodze zamiany wynosi 150% należnej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
- 2) wynajętego w wyniku pisemnego przetargu ofertowego nie może być niższa niż 150% należnej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 3) powstałego po adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych, wynosi 150% należnej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
- 4) wynajętego najemcom części lokalu wspólnego po zwolnieniu się jego pozostałej części lub najemcom lokalu, którzy dokonali adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, zwiększając powierzchnię użytkową dotychczasowego lokalu, w przypadku wypowiedzenia przez nich warunków umowy najmu, nie może być niższa niż 150% należnej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalonej w wyniku negocjacji stawki czynszu,

3. Stawka czynszu za lokal uzyskany w drodze zamiany lub powstałego po adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych, ustalana jest w sposób określony w §10 niniejszej uchwały, jeżeli w lokalu na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m² powierzchni pokoi.

4. Powierzchnię określoną w ust. 3 powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

5. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U. Nr 123, poz. 776 z późn. zm.).

6. Roczna podwyżka czynszu za lokale wynajęte na podstawie §3 pkt 3,4,5 uchwały Rady Miasta Poznania Nr XXXVII/384/V/2008 z dnia 13 maja 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Miasta Poznania nie może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu.

§13. 1. 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 lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu;
- 4) obniżka przysługuje najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w niniejszej uchwale i zajmującym lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni, z zastrzeżeniem pkt 5 i 8;
- 5) obniżka przysługuje najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w niniejszej uchwale i zajmują lokal większy niż opisany w pkt 7 z zastrzeżeniem pkt 8, o ile złożą wniosek o zamianę na lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni, z zastrzeżeniem pkt 8. Prawo do obniżki przysługuje jeden rok od dnia złożenia wniosku o zamianę, nie dłużej jednak niż do dnia przedstawienia przez wynajmującego oferty zamiany lokalu odpowiadającego kryteriom opisanym w pkt 7 z zastrzeżeniem pkt 8. Wniosek o zamianę na zasadach opisanych w niniejszym punkcie najemca może złożyć wyłącznie jeden raz.
- 6) obniżka nie przysługuje najemcom, w stosunku do których wynajmujący wszczął procedurę związaną z wypowiedzeniem umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 pkt 1-3, ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy;
- 7) normatywna powierzchnia lokalu lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal, z zastrzeżeniem pkt 8, nie może przekraczać:
 - 35 m² dla 1 osoby,
 - 40 m² dla 2 osób,
 - 45 m² dla 3 osób,
 - 55 m² dla 4 osób,
 - 65 m² dla 5 osób,
 - 70 m² dla 6 osób,

a w przypadku gdy w lokalu zamieszkuje większa niż 6 liczba osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m²;

- 8) normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju;

- 9) o wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U. Nr 123, poz. 776 z późn. zm.);
- 10) obniżka przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:
- a) 40% albo
 - b) 60% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%;
- 11) ustala się następującą obniżkę czynszu:
- a) w wysokości 25% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
 - b) w wysokości 20% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
 - c) w wysokości 10% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Zasady określone w §13 nie mają zastosowania do najemców, z którymi zawarto umowy najmu lokalu socjalnego lub lokalu będącego pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA POZNANIA

§14. 1. Wynajmujący gospodaruje mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania w ten sposób, że zleca zarządzanie wyłącznie w drodze zamówienia publicznego, a sam wykonuje zadania właścicielskie.

2. Wynajmujący w celu zapewnienia rzetelnego realizowania uprawnień i obowiązków związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, jest zobowiązany do kontroli zarządców mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, w zakresie prawidłowości realizacji uprawnień i obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz zobowiązań wynikających z umów o zarządzanie nieruchomością.

3. Wynajmujący gospodarując mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania jest zobowiązany wykorzystywać narzędzia informatyczne gwarantujące posiadanie rzetelnej i aktualnej informacji o mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania np. wielkość, stan techniczny, standard itp.

§15. 1. Zasady i tryb pobierania kaucji zabezpieczającej z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz jej zwrotu określa załącznik nr 8 do uchwały.

2. Kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali nie pobiera się:

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, prowadzonej przez wynajmującego, są:

2. Zaciągnięcie przez wynajmującego będącego komunalną osobą prawną albo spółką prawa handlowego z udziałem Miasta Poznania zobowiązań, których następstwem będzie obciążenie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, wymaga zgody Rady Miasta Poznania.

3. Wynajmujący może pozyskiwać środki na realizację zadań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania wykorzystując instytucję koncesji na

roboty budowlane, w rozumieniu ustawy prawo zamówień publicznych.

§17. 1. W koszt eksploatacji zalicza się w szczególności: wynagrodzenie zarządców, wydatki na utrzymanie porządku i zieleni oraz koszty mediów.

2. Wskaźnik stawki remontowej (wyrażony procentowo) powinien być wyliczony jako stosunek iloczynu stawki remontowej x liczby 12 x liczby 100 do wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Poznania.

3. Nakłady roczne na inwestycje związane z pozyskiwaniem lokali socjalnych powinny utrzymywać się na poziomie nie niższym niż 10 milionów zł rocznie, tak aby Miasto Poznań nie zwiększało kosztów związanych z wypłatą odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych.

4. Nakłady roczne na inwestycje powinny być ponoszone w wysokości pozwalającej na utrzymanie wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

5. Nakłady o których mowa w ust. 3 i 4 wynajmujący w pierwszej kolejności przeznaczać będzie na mieszkaniowy zasób Miasta Poznania nie podlegający sprzedaży.

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA POZNANIA

§18. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobem Miasta Poznania podejmować będzie działania polegające na:

1) zamianach lokali, w tym:

- a) zamianach lokali na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej;
- b) zamianach lokali mających na celu dostosowanie kosztów utrzymania lokalu do możliwości płatniczych lokatora;

c) zamianach lokali niesamodzielnych lub niespełniających warunków przewidzianych dla lokali mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wynikających z przepisów prawa budowlanego, na lokale samodzielne lub spełniające warunki przewidziane na stały pobyt dla ludzi;

d) zamianach lokali znajdujących w budynkach, zlokalizowanych na obszarach objętych programami;

2) stopniowej likwidacji lokali niesamodzielnych;

3) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;

4) zmianie przeznaczenia lokalu na niemieszkalny w celu jego oddania w najem bądź sprzedaży albo uznania za część wspólną nieruchomości;

5) stopniowego wyłączeniu z użytkowania lokali nie spełniających warunków przeznaczonych na stały pobyt dla ludzi, wynikających z przepisów prawa budowlanego;

6) oferowaniu lokali mieszkalnych lub socjalnych w zamian za lokal dotychczas zajmowany, w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku lub gdy dalsza ich eksploatacja albo remont nie są opłacalne lub gdy budynek, w którym znajdują się lokale przeznaczony jest do modernizacji, remontu, renowacji, rozbiórki albo do zbycia.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§20. Uchyła się uchwałę Rady Miasta Poznania Nr XLIX/645/V/2009 z dnia 10 lutego 2009 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009-2013.

§21. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr L/670/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 3 marca 2009 r.

ANALIZA POTRZEB FINANSOWYCH ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2009-2013

Wstęp

1.1. Przyjęta strategia i realizowane programy.

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania przyjęto strategię ukierunkowaną na długotrwałą realizację celów użytkowych, tzn. dążenie do tego, aby budynki (lokalne mieszkalne) mogły pełnić rolę użytkową w dłuższym przedziale czasowym. Służyć temu ma kontynuacja rozpoczętych już programów inwestycyjnych wdrażanych i realizowanych przez Miasto Poznań: „Program Renowacji Kamienic Miejskich” oraz nowe budownictwo komunalne.

Wśród programów inwestycyjnych wpisujących się w strategię rozwoju Miasta Poznania podkreślić należy znaczenie budowy nowych komunalnych obiektów mieszkalnych, których od 2003 r. powstało 13 z ponad 250 mieszkaniem. Od 2004 r. gmina realizuje również „Program Renowacji Kamienic Miejskich”, którym aktualnie objętych jest 27 budynków (I etap renowacji) oraz 87 kolejnych obiektów wytypowanych do objęcia programem. Wykonanie renowacji związane jest z koniecznością wyprowadzenia wszystkich użytkowników budynku i poddania go kapitalnemu remontowi, który w większości przypadków podlega ścisłemu nadzorowi konserwatora zabytków. W ramach programu wykonano renowację 11 zabytkowych kamienic miejskich (ok. 120 lokali mieszkalnych), 7 kolejnych budynków przygotowywanych jest do tego procesu w okresie objętym niniejszą uchwałą.

Ponadto przyjęto założenie ukierunkowania działań remontowych na termomodernizację budynków (w tym m.in. obiektów użyteczności publicznej) przyczyniającą się do podwyższenia standardu lokali komunalnych w tych budynkach przy jednoczesnym obniżeniu kosztów utrzymania i uzyskaniu efektu ekologicznego.

1.2. Założenia programu

Realizacja celów użytkowych zakłada utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji budynków i jego ele-

mentów konstrukcyjnych. Przy realizacji tego zakresu robót budowlanych przeprowadzanych w ramach remontów i modernizacji budynków należy brać pod uwagę określone (przewidywane) wielkości środków finansowych pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe. Należy podkreślić fakt, iż środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy pochodzą z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe i o ile są wystarczające na pokrywanie kosztów bieżących remontów, to jednak nie pozwalają na realizację zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych. W związku z powyższym konieczne jest pozyskiwanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowania, o których mowa w §16 niniejszej uchwały

2. Analiza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

2.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób gminy Poznań, którego dotyczy niniejszy program obejmuje powierzchnię 316.712,5 m² lokali znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własność komunalną, jak również powierzchnię 5.216,86 m² pojedynczych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących zasób spółdzielni mieszkaniowych oraz osób fizycznych, od których Miasto wynajmuje lokale. Ponadto Miasto Poznań jest właścicielem 512.965,03 m² lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Aktualnie w Poznaniu funkcjonuje 767 wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta. Średnia wysokość procentowa udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych wynosi 47,22%

Zasób socjalny gminy Poznań stanowi 422 lokali, wyszczególnionych w załączniku do Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania z dnia 20 sierpnia 2008 r. . Nr 488/2008/P Prezydenta Miasta Poznania w sprawie zmiany zarządzenia Nr 580/2005/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie wydzielenia z zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania lokali o niższym standardzie oraz lokali, w których najem, zawierany jest na czas oznaczony.

2.2. Potrzeby mieszkaniowe Miasta Poznań wg stanu na 1 stycznia 2009 r.



Zakładając, że Miasto Poznań zrealizuje w 2009 r. potrzeby mieszkaniowe dotyczące obowiązku dostarczenia wyłącznie lokali socjalnych i zamiennych należy wydatkować środki finansowe w wysokości 415.638.000 zł.

- średnia wielkość mieszkania – 50 m²;
- aktualna wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Poznania – 5.160 zł.
- potrzeby w zakresie obowiązku dostarczenia lokali socjalnych i zamiennych – $1.611 \cdot 50 \text{ m}^2 \times 5.160 \text{ zł} \cdot 1.611 = 415.638.000 \text{ zł}$

2.3. Stan techniczny zasobu komunalnego

- 1) Na skutek postępującej sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców zasób komunalny generalnie ulega zmniejszeniu. Jednocześnie jednak należy zauważyć, iż konsekwencją sprzedaży mieszkań komunalnych jest fakt, iż Miasto wyzbywając się powierzchni mieszkalnej jednocześnie „traci” najemców zdyscyplinowanych finansowo, którzy wszelkie zobowiązania wynikające ze stosunku najmu regulowali na bieżąco i w pełnej wysokości.

- 2) Na podstawie dokonywanych corocznie przeglądów technicznych budynków komunalnych, jak również w oparciu o dane inwentaryzacyjne dotyczące okresu budowy poszczególnych budynków należy stwierdzić, że zdecydowana większość zasobu komunalnego to budynki wzniesione w latach 1950 – 60, jak również kamienice i budynki wybudowane przed 1900 rokiem, będące jednocześnie zabytkami wpisanymi do rejestru, lub zlokalizowanymi w strefie ochrony konserwatorskiej. Najstarsze obiekty zlokalizowane są w rejonie Starego Rynku oraz na Jeżycach i Łazarzu. Średni stopień zużycia tych budynków przekracza 50% są to budynki wymagające kompleksowego remontu, obejmującego w wielu przypadkach oprócz wymiany instalacji również wymianę elementów konstrukcyjnych. Duża ilość budynków (87) objęta jest listą obiektów przeznaczonych do renowacji w ramach gminnego „Programu Renowacji Kamienic Miejskich”.

- 3) Największy stopień zużycia technicznego występuje w budynkach komunalnych, w których znajduje się od 5-10 lokali mieszkalnych. Zarówno w tych budynkach, jak i w obiektach przeznaczonych do renowacji zauważyć można następujące zużycie techniczne:

- 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 wykazują znaczne zniszczenia i ubytki. Część elementów konstrukcyjnych, drewnianych wykazuje zarażenie grzybem domowym oraz obecność owadów (konieczność wymiany elementów),
- c) dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
- d) tynki wewnętrzne spękanе, częściowo zmurzałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,
- e) piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,
- f) przewody wentylacyjne nieszczelne, spękanе,
- g) stolarka okienna do wymiany,
- h) elewacje i balkony wymagają remontów nie tylko ze względu na ich nieestetyczny wygląd. Przez zniszczone posadzki balkonów, skorodowane opierzenia i nieszczelne pokrycia dachów woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku, powodując ich dalszą degradację, stwarzając zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców oraz osób trzecich,
- i) izolacje pionowe i poziome ścian uszkodzone lub ich brak. Prowadzi to do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, powstawanie pleśni i zagrzybienia, a w konsekwencji do konieczności wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku.

Powyższe budynki wymagają remontów gruntownych, które należy połączyć z ich modernizacją. Z tego też powodu obiekty te zostały objęte „Programem Renowacji kamienic komunalnych”. Celem renowacji jest przywrócenie budynkowi jego pierwotnej wartości technicznej, a przez modernizację polegającą na przebudowie układów funkcjonalnych mieszkań, wykonaniu brakujących instalacji i urządzeń sanitarnych – uzyskanie pełnowartościowych lokali mieszkalnych.

Głównym problemem budynków wzniesionych w okresie lat 50-70 z wielkiej płyty jest fakt, iż nie posiadają one odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, powoduje to przemarzanie ścian: w mieszkaniach panuje wilgoć, widoczne są ślady pleśni. W przypadku niesprawnej wentylacji proces występowania wilgoci nasila się. Takie budynki w pierwszej kolejności typowane są do objęcia termomodernizacją.

2.4. Rozbiórki

Część obiektów w szczególnie złym stanie technicznym przeznaczona została do rozbiórki. Są to wyłącznie obiekty o charakterze niemieszkalnym, o niewielkiej powierzchni zabudowy i kubaturze. Miasto Poznań systematycznie prowadzi rozbiórki tych obiektów, które z uwagi na duży stopień zużycia technologicznego i technicznego, są niezdadne do dalszej eksploatacji. Należy podkreślić, iż tylko w stosunku do jedne-

go budynku mieszkalnego została wydana decyzja organu nadzoru budowlanego nakazująca wyłączenie go z eksploatacji i przeprowadzenie kompleksowego remontu (ul. Szamarskiego 29).

2.5. Baraki mieszkalne

Odrębną, istotną dla Miasta kwestią są baraki mieszkalne. Gmina posiada w użytkowaniu 110 baraków mieszkalnych w różnym stanie technicznym, w których znajduje się ogółem 571 lokali mieszkalnych:

- a) 11 baraków w bardzo złym stanie technicznym i bardzo wysokich kosztach utrzymania; jedynym ekonomicznym rozwiązaniem jest ich rozbiórka,
- b) 82 baraki w dostatecznym stanie technicznym, kwalifikujące się jeszcze do remontów zabezpieczających, z docelowym przeznaczeniem na lokale socjalne o najniższym przewidzianym standardzie mieszkań,
- c) 17 baraków do wykorzystania na cele socjalne, które należałoby utrzymać w stanie niepogorszonym i na poziomie standardów ustalonych w uchwale w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania. Należy podkreślić fakt, iż gmina rozpoczęła już program likwidacji baraków mieszkalnych koncentrując się przede wszystkim na obiektach będących w najgorszym stanie technicznym, których dalsza eksploatacja była niemożliwa ze względu na zużycie techniczne oraz występujące zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców. Od 2005 roku zlikwidowanych zostało 10 baraków.

2.6. Remont lokali zwolnionych.

Każdego roku zwalnia się w zasobie komunalnym ok. 300 lokali, na skutek wyprowadzenia się dotychczasowych najemców, opuszczania lokali bądź zgonu najemcy. Miasto Poznań podejmuje starania pilnego i ekonomicznego zagospodarowania zwolnionych lokali poprzez wskazanie kolejnym użytkownikom do remontu we własnym zakresie, sprzedaży lokali o powierzchni powyżej 80 m² na wolnym rynku w ramach przetargu, bądź też łączenia (podziału) powierzchni w celu wyodrębnienia lokali samodzielnych. Ostatecznym rozwiązaniem jest wykonanie remontu zwolnionego lokalu mieszkalnego na koszt gminy i ponowne włączenie do obrotu gospodarczego. Średnio gmina wykonuje remont ok. 120 lokali mieszkalnych.

3. Analiza potrzeb remontowych

Stan techniczny zasobu komunalnego, z uwzględnieniem jego wieku oraz stopnia zużycia, wyznacza potrzeby remontowe oraz modernizacyjne poszczególnych obiektów. Mając na uwadze obowiązujący na dzień 31 grudnia 2008 r. koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynoszący 5.160 zł. – wymagane na ten cel nakłady stanowią kwotę ok. 1,6 mld zł. tylko dla powierzchni kamienic stanowiących 100% własność komunalną. Natomiast przyjmując średnią stawkę kosztów remontu budynków mieszkalnych na poziomie 2.000 zł. – wysokość nakładów finansowych niezbędnych do pokrycia tzw. luki remontowej – wyniosłaby ok. 630 mln zł.

Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno - budowlanymi.

Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich, w związku z tym w pierwszej kolejności realizowane są prace remontowe, które zmierzają do zabezpieczenia instalacji w budynkach (szczególnie instalacji gazowych, elektrycznych oraz wentylacyjnych) a następnie remonty obejmujące elementy konstrukcyjne (stropy, dachy, izolacja ścian fundamentowych itp). W dalszej kolejności znajdują się prace remontowe o charakterze zachowawczym (odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych).

Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności:

1. eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków;
2. zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
 - a) wyprowadzenie zaworów gazu na zewnątrz budynku;

- b) udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;
 - c) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz instalacji odgromowych;
3. naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego;
 4. wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie);
 5. remonty dachów;
 6. remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego;
 7. remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem;
 8. remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali);
 9. przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia

POTRZEBY REMONTOWE ZASOBU KOMUNALNEGO NA LATA 2009-2013

Lp.	Przedmiot		2009	2010	2011	2012	2013	Łącznie
1	Remonty budynków komunalnych	zł	17.000.000	19.000.000	20.000.000	18.000.000	16.000.000	90.000.000
	- roboty ogólnobudowlane	zł	9.000.000	9.500.000	10.300.000	10.000.000	9.000.000	47.800.000
	- roboty instalacyjne	zł	4.000.000	4.000.000	4.500.000	4.000.000	3.500.000	20.000.000
	- wymiana stolarki okiennej	zł	1.000.000	2.000.000	2.000.000	1.000.000	800.000	6.800.000
	- rozbiórki i decyzje nadzoru budowlanego	zł	1.000.000	1.000.000	700.000	500.000	200.000	3.400.000
	- awarie i drobne naprawy	zł	2.000.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	12.000.000
2	Remonty lokali mieszkalnych (w budynkach komunalnych i wspólnotach mieszkaniowych)	zł	7.000.000	7.500.000	6.500.000	6.000.000	5.000.000	32.000.000
	Razem	zł	24.000.000	26.500.000	26.500.000	24.000.000	21.000.000	122.000.000

Tabela nr 1

Wielkość nakładów, wynikająca z potrzeb remontowych budynków, została opracowana na podstawie zapotrzebowania zgłaszanego przez zarządców budynków i lokali komunalnych.

Poniżej prezentowana jest tabela zawierająca informacje będące projekcją finansową wysokości przypisu stawki czynszowej za najem komunalnych lokali mieszkalnych, funkcjonującej w oparciu o system punktowy. Należy jednakże zwrócić uwagę na fakt, iż osiągnięcie stawki czynszu odpowia-

dającej ilości punktów przyznanych poszczególnym lokalom mieszkalnym nastąpi dopiero po upływie około czterech lat od wprowadzenia systemu punktowego w Poznaniu. System punktowego naliczania stawki czynszowej, uzależnionej od standardu technicznego lokalu, budynku, usytuowania mieszkania oraz jego wyposażenia w urządzenia techniczne do pomiaru dostawy mediów wprowadzony został w Poznaniu w połowie 2008 r. (ze skutkiem na koniec 2008 r.).

Do projekcji finansowej zawartej w tabeli nr 2 i 3 przyjęto następujące założenia:

1. wzrost stawki czynszu za lokale mieszkalne na poziomie 10% rocznie,
2. roczny ubytek powierzchni mieszkalnej 35.000 m²,
3. wartość wskaźnika stawki remontowej określonej wg definicji §17 ust. 2 uchwały.

**PROJEKCJA FINANSOWA OBEJMUJĄCA WPŁYWY CZYNSZOWE
I WYDATKI NA EKSPLOATACJĘ I REMONTY W LATACH 2009-2013**

		Jedn.	2009	2010	2011	2012	2013
przychody	Przypis czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczony na remonty i eksploatację	zł	60.833.391	63.471.713	67.465.998	68.553.246	70.855.571
koszty	Planowany koszt eksploatacji budynków komunalnych	zł	19.092.000	20.667.000	20.464.000	20.262.000	20.059.000
	Stawka eksploatacyjna w budynkach komunalnych	zł/m2/m-c	1,98	2,25	2,33	2,42	2,53
	Planowany koszt remontów budynków i lokali komunalnych	zł	12.000.000	12.000.000	15.000.000	15.000.000	16.000.000
	Stawka remontowa w mieszkalnych lokalach komunalnych	zł/m2/m-c	1,18	1,23	1,60	1,68	1,88
	Planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	zł	20.700.000	21.650.000	22.600.000	23.500.000	24.350.000
	Planowana zaliczka na fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych	zł	9.000.000	9.100.000	9.350.000	9.700.000	10.100.000
bilans		zł	41.391	54.713	51.998	91.246	346.571

Tabela nr 2

Projekcja finansowa obejmująca wpływy czynszowe i wydatki na eksploatację i remonty w latach 2009-2013 uwzględniająca zapotrzebowanie

		Jedn.	2009	2010	2011	2012	2013
przychody	Przypis czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczony na remonty i eksploatację	zł	60.833.391	63.471.713	67.465.998	68.553.246	70.855.571
koszty	Planowany koszt eksploatacji budynków komunalnych	zł	19.092.000	20.667.000	20.464.000	20.262.000	20.059.000
	Stawka eksploatacyjna w budynkach komunalnych	zł/m2/m-c	1,98	2,25	2,33	2,42	2,53
	Planowany koszt remontów budynków i lokali komunalnych zgodny z zapotrzebowaniem	zł	24.000.000	26.500.000	26.500.000	24.000.000	21.000.000
	Stawka remontowa w mieszkalnych lokalach komunalnych zgodna z zapotrzebowaniem	zł/m2/m-c	2,35	2,71	2,83	2,69	2,47
	Planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	zł	20.700.000	21.650.000	22.600.000	23.500.000	24.350.000
	Planowana zaliczka na fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych	zł	9.000.000	9.100.000	9.350.000	9.700.000	10.100.000
bilans		zł	-11.958.609	-14.445.287	-11.448.002	-8.908.754	-4.653.429

Tabela nr 3

Wykazane w tabeli nr 2 koszty remontów pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym, natomiast wartości przedstawione w tabeli nr 3 jako koszty remontów zgodne z zapotrzebowaniem skutkować będą zatrzymaniem dalszej degradacji zasobu po 2013 roku.

Z powyższej analizy wynika także, iż przychody z tytułu wzrostu stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne nie wystarczą na pokrycie kosztów planowanych wydatków na utrzymanie mieszkalnego zasobu komunalnego. Różnica może

zostać pokryta z części przychodów uzyskiwanych przez Miasto z najmu lokali użytkowych.

Plan remontów zasobu komunalnego na lata 2009-2013

Branża	2009	2010	2011	2012	2013
Remonty lokali mieszkalnych odzyskanych	2.500.000	2.700.000	3.000.000	3.300.000	3.600.000
Roboty ogólnobudowlane w tym:	4.500.000	4.500.000	6.000.000	6.000.000	6.500.000
- blacharsko – dekarские	1.700.000	1.700.000	2.500.000	2.500.000	2.600.000
- malarskie, murarskie, izolacyjne	1.700.000	1.800.000	2.400.000	2.600.000	3.000.000
- kominiarskie	180.000	150.000	200.000	100.000	100.000
- stolarskie	250.000	300.000	300.000	200.000	200.000
- zduńskie	450.000	350.000	300.000	200.000	100.000
- posadzkarskie	150.000	100.000	150.000	200.000	250.000
- ślusarskie	70.000	100.000	150.000	200.000	250.000
Roboty instalacyjne	2.000.000	2.000.000	2.800.000	2.600.000	2.600.000
Wymiana stolarki okiennej	1.000.000	900.000	900.000	700.000	700.000
Rozbiórki i decyzje powiatowego Inspektora Nadzoru budowlanego	500.000	300.000	500.000	400.000	400.000
Awarie i drobne naprawy	1.500.000	1.600.000	1.800.000	2.000.000	2.200.000
Razem	12.000.000	12.000.000	15.000.000	15.000.000	16.000.000

Tabela nr 4

Zagrożeniem dla realizacji powyższej projekcji finansowej dla zasobu komunalnego, zaprezentowanej w powyższych tabelach jest przede wszystkim obniżenie wpływów z tytułu czynszu poprzez zmniejszenie się grupy najemców regularnie uiszczających opłaty na skutek wykupu lokali mieszkalnych od gminy.

W celu realizacji zadań remontowych zgodnie z założonym planem celowym jest pozyskanie innych źródeł finansowania, takich jak:

- a) kredyty (np. kredyty termomodernizacyjne, kredyty z Europejskiego Banku Inwestycyjnego),
- b) fundusze celowe (Gminny Fundusz Ochrony Środowiska, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych),

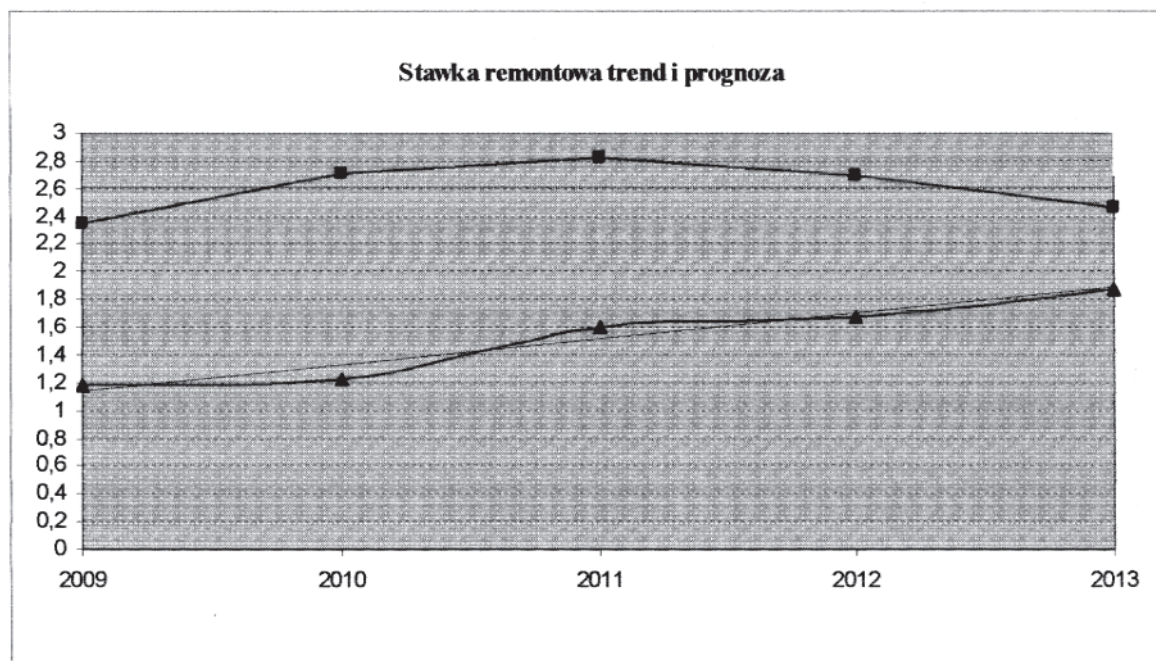
- c) premie termomodernizacyjne,
- d) środki unijne

Niezbędne jest też stworzenie programów pomocnych do prowadzenia polityki remontowej w oparciu o opracowaną komputerowo bazę stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

Prognoza stawki remontowej 2009 – 2013

	Jedn.	2009	2010	2011	2012	2013
Prognozowana stawka remontowa w komunalnych lokalach mieszkalnych - „plan”	zł/m2/m-c	1,18	1,23	1,60	1,68	1,88
Prognozowana stawka remontowa w komunalnych lokalach mieszkalnych – „zapotrzebowanie”	zł/m2/m-c	2,35	2,71	2,83	2,69	2,47

Tabela nr 5



Wartość wskaźnika stawki remontowej wyliczona wg definicji §17 ust. 2 uchwały

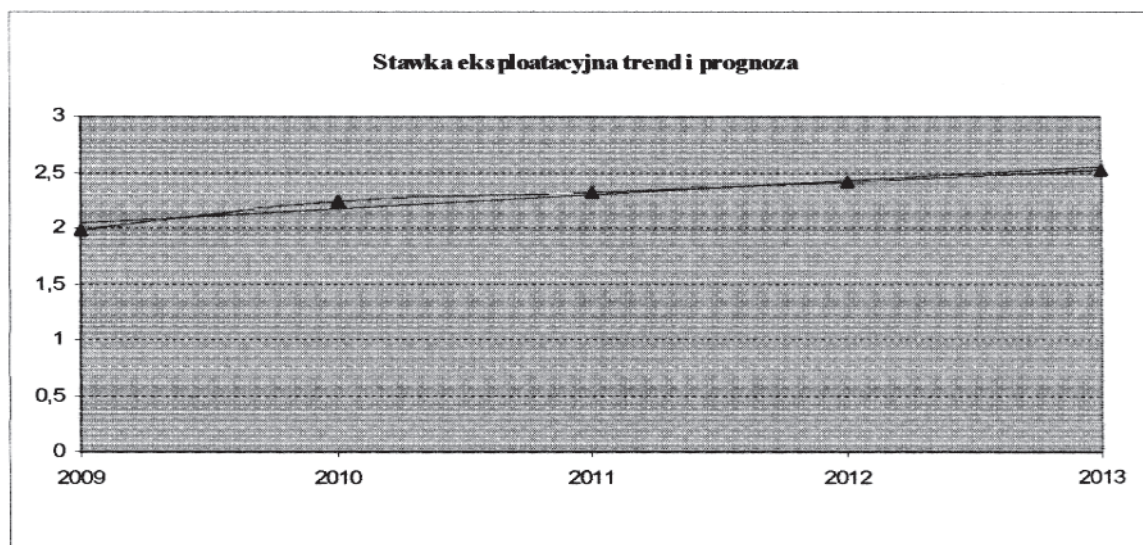
		Jedn.	2009	2010	2011	2012	2013
Wartość wskaźnika stawki remontowej przy założeniu utrzymania na stałym poziomie wartości odtworzeniowej 1m2 w zasobie komunalnym	plan	%	0,36	0,38	0,49	0,52	0,58
	zapotrzebowanie		0,73	0,84	0,87	0,83	0,76
Wartość wskaźnika stawki remontowej przy założeniu corocznego wzrostu o stopień inflacji, kształtującego się na poziomie 5% wartości odtworzeniowej 1m2 w zasobie komunalnym	plan	%	0,35	0,34	0,43	0,43	0,45
	zapotrzebowanie		0,69	0,76	0,76	0,68	0,60

Tabela nr 6

Prognoza stawki eksploatacyjnej 2009 – 2013

	Jedn.	2009	2010	2011	2012	2013
Prognozowana stawka eksploatacyjna w budynkach komunalnych	zł/m2/m-c	1,98	2,25	2,33	2,42	2,53

Tabela nr 7



Planowany koszt eksploatacji budynków komunalnych 2009 – 2013

	2009	2010	2011	2012	2013
Utrzymanie terenów komunalnych (w tym sprzętanie i zieleni)	2.371.000	2.371.000	2.371.000	2.371.000	2.371.000
Utrzymanie terenów komunalnych przy wspólnotach mieszkaniowych (w tym sprzętanie i zieleni)	2.025.000	1.823.000	1.620.000	1.418.000	1.215.000
Pozostałe koszty eksploatacyjne (w tym media)	4.708.000	4.708.000	4.708.000	4.708.000	4.708.000
Wynagrodzenie administratorów	9.988.000	11.765.000	11.765.000	11.765.000	11.765.000
Planowany koszt eksploatacji budynków komunalnych	19.092.000	20.667.000	20.464.000	20.262.000	20.059.000

Tabela nr 8

Tabela nr 9 przedstawia prognozę stawki funduszu remontowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem

Miasta Poznania, obejmującą lata 2009 – 2013, wraz z ilustracją graficzną (wykres).

Prognoza stawki funduszu remontowego	2008	2009	2010	2011	2012	2013
zł/m ² /m-c	2,75	2,99	3,25	3,53	3,83	4,15

Tabela 9

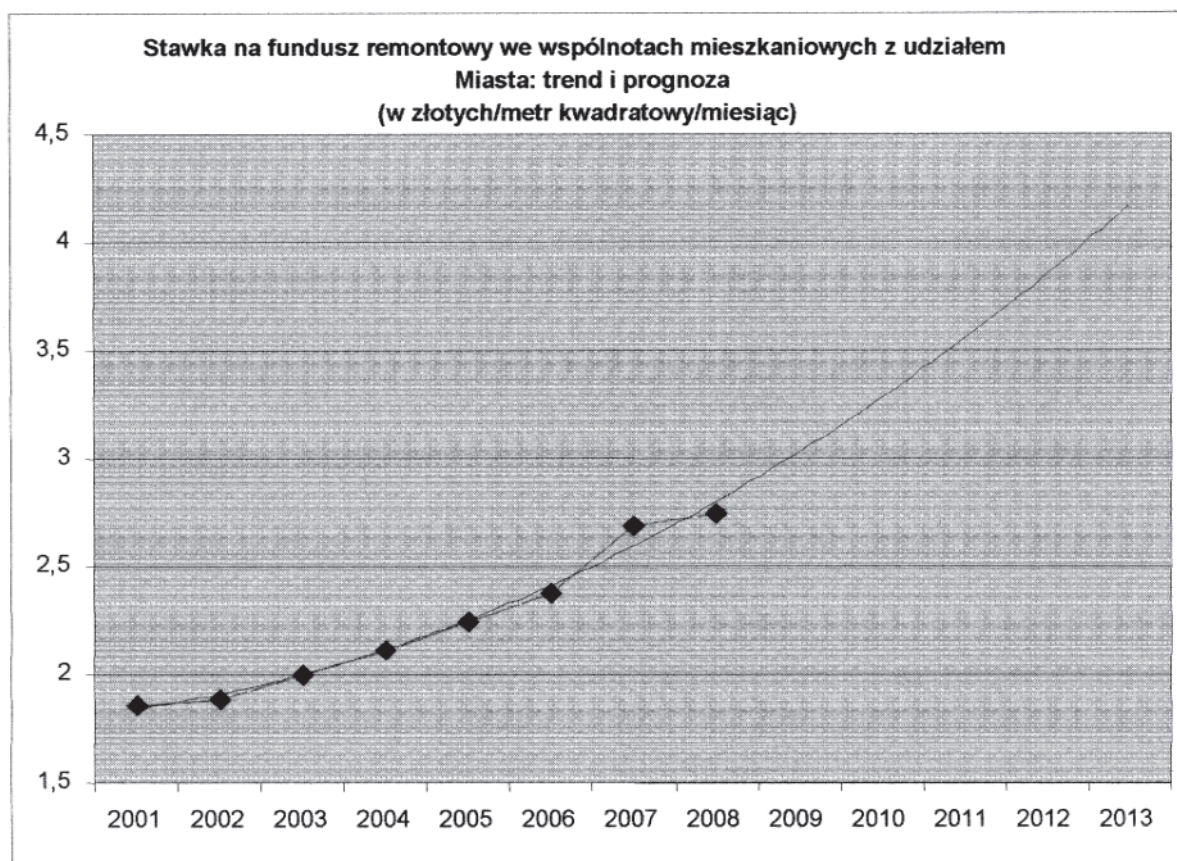


Tabela nr 10 przedstawia prognozę stawki funduszu eksploatacyjnego w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem

Miasta Poznania, obejmującą lata 2009 – 2013, wraz z ilustracją graficzną (wykres).

Prognoza stawki funduszu eksploatacyjnego	2008	2009	2010	2011	2012	2013
zł/m ² /m-c	1,22	1,28	1,36	1,46	1,58	1,72

Tabela nr 10

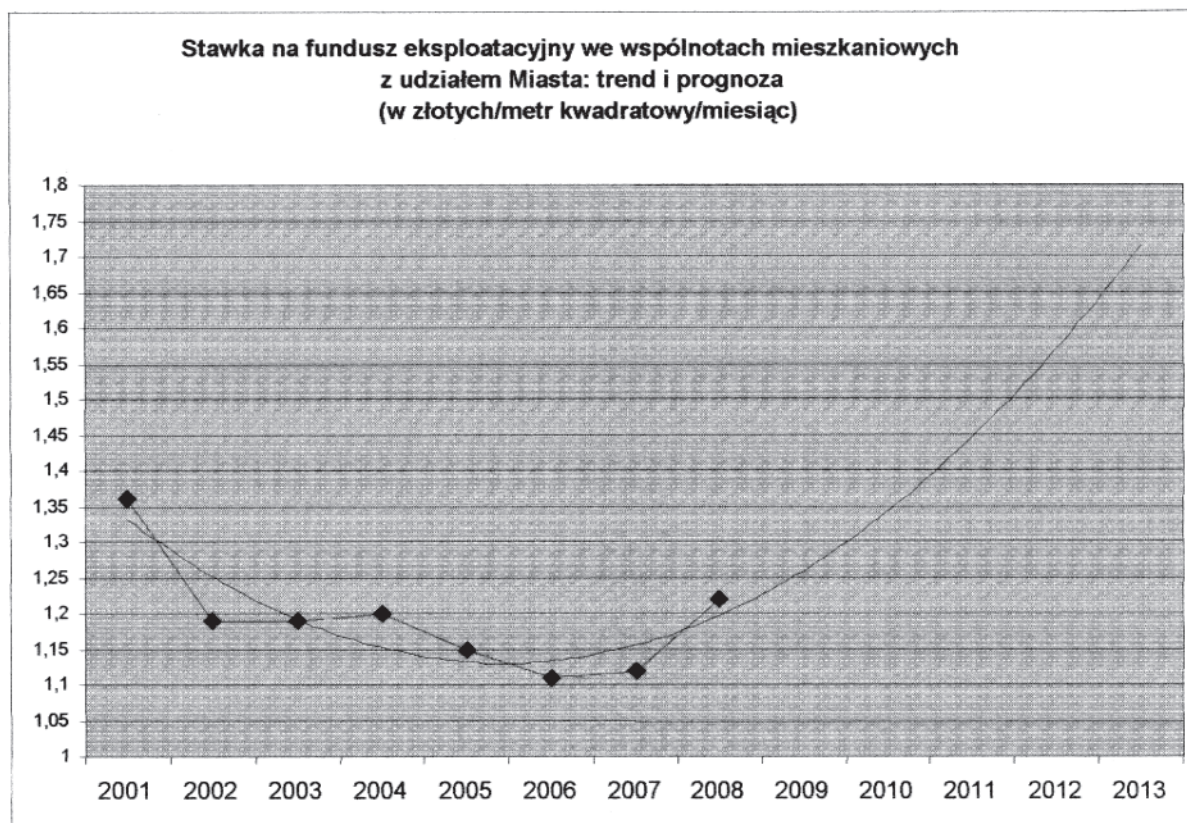
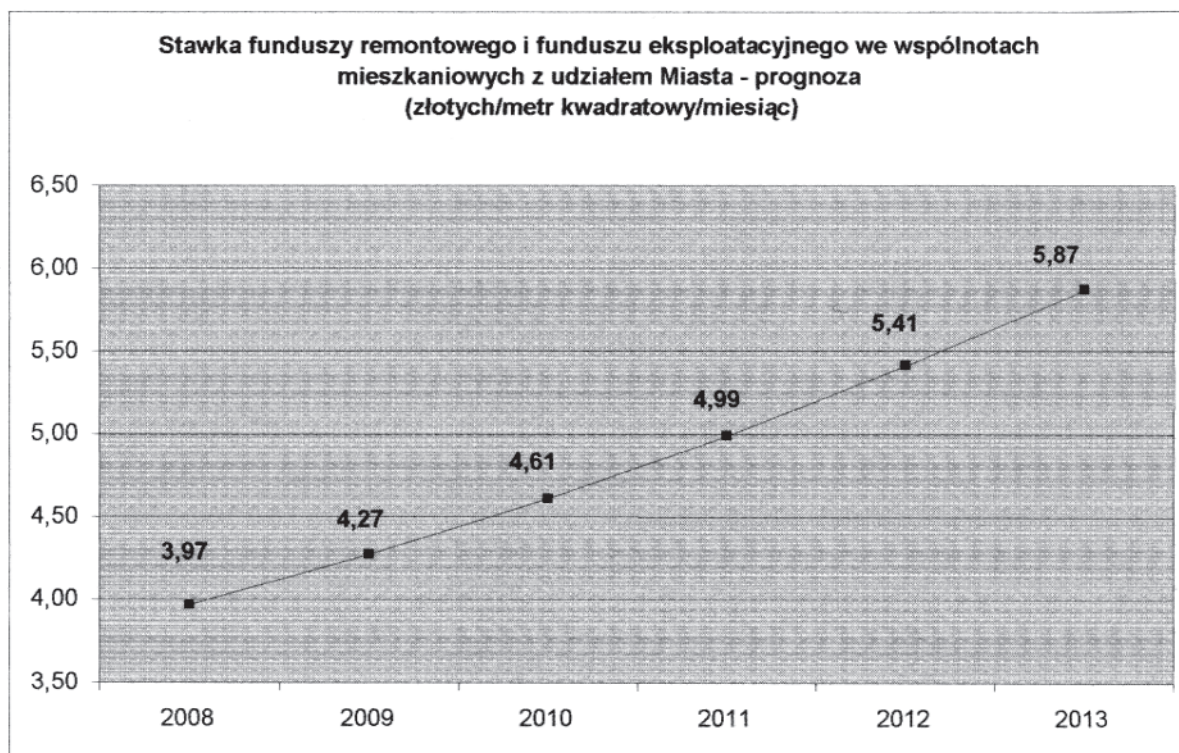


Tabela nr 11 przedstawia prognozę sumy stawek funduszu eksploatacyjnego i funduszu remontowego w budynkach

wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania, obejmującą lata 2009 – 2013, wraz z ilustracją graficzną (wykres).

Prognoza stawki funduszu remontowego i funduszu eksploatacyjnego	2008	2009	2010	2011	2012	2013
zł/m ² /m-c	3,97	4,27	4,61	4,99	5,41	5,87

Tabela nr 11



Wykres poniżej ilustruje trend wyznaczany przez sumę powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych, będących własnością Miasta, w latach 2002 – 2013.

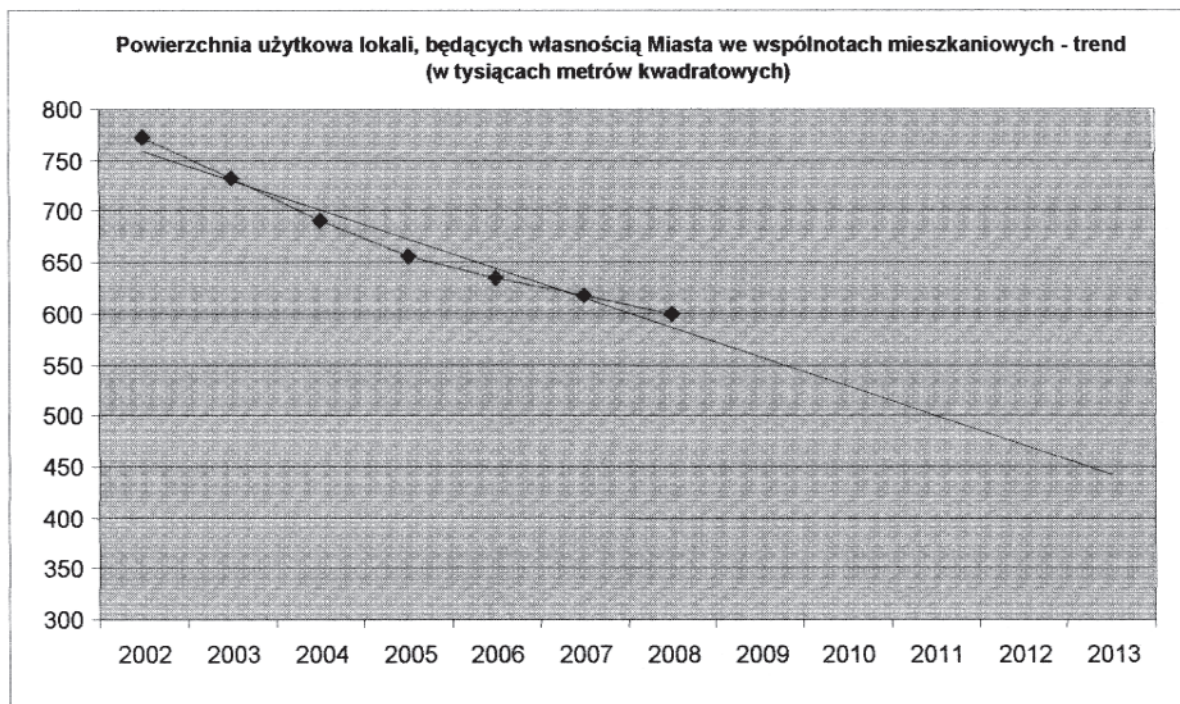


Tabela nr 12 prezentuje założenia przyjęte przy prognozowaniu wielkości powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych, będących własnością Miasta Poznania we wspólnotach

mieszkaniowych, natomiast tabela nr 13 ilustruje rzeczową prognozę na lata 2009 – 2013, w metrach kwadratowych i w zaokrągleniu do jednego tysiąca metrów kwadratowych.

Przy założeniu sprzedaży				
700	mieszkań/rok	średnio około	50,00	m ²
Przy założeniu uwolnienia sprzedaży w budynkach komunalnych				
12	nowych wspólnot/rok	średnio około	1500,00	m ²

Tabela nr 12

prognoza	1 stycznia 2009	1 stycznia 2010	1 stycznia 2011	1 stycznia 2012	1 stycznia 2013	1 stycznia 2014
m ²	587.565	570.565	553.565	536.565	519.565	502.565
prognoza	2008	2009	2010	2011	2012	2013
tys. m ²	599	579	562	545	528	511

Tabela nr 13

Wykres poniżej ilustruje graficzne ujęcie prognozy, dotyczącej wysokości powierzchni użytkowej lokali niewyodręb-

nionych, będących własnością Miasta w latach 2009-2013.

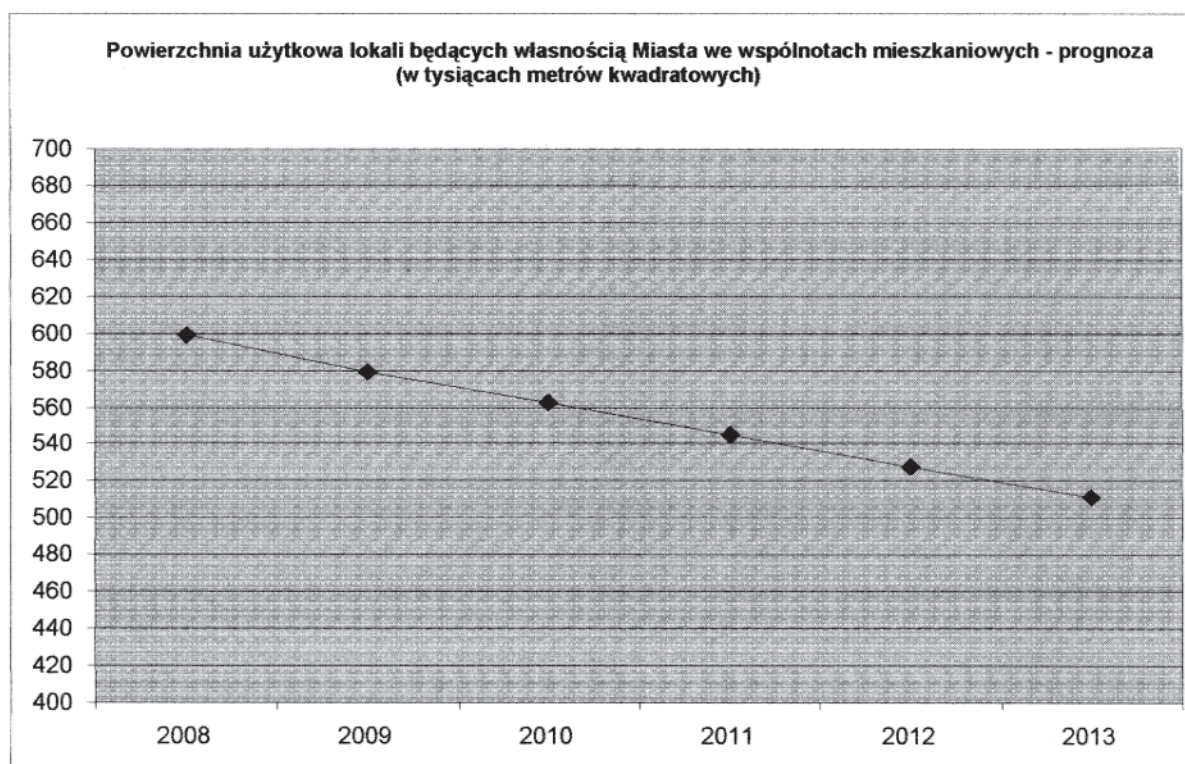


Tabela nr 14 przedstawia prognozę sumy stawek funduszu eksploatacyjnego i funduszu remontowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania, obejmującą lata 2009 – 2013, natomiast tabela nr 15 prezentuje prognozę dotyczącą wielkości powierzchni użytkowej Miasta Poznania w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2009 – 2013.

Prognoza stawek na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny	2008	2009	2010	2011	2012	2013
zł/m ² /m-c	3,97	4,27	4,61	4,99	5,41	5,87

Tabela nr 14

Prognoza powierzchni użytkowej Miasta we wspólnotach mieszkaniowych	2008	2009	2010	2011	2012	2013
tys. m ²	599	579	562	545	528	511

Tabela nr 15

Odnosząc się do danych przedstawionych w tabelach nr 14 i 15, w tabeli nr 16 przedstawiono prognozę wysokości

kosztów, jakie Miasto Poznań w latach 2009 – 2013 będzie ponosić na fundusze eksploatacyjne i remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Prognoza kosztów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych (fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
tys. zł	28.536,36	29.667,96	31.089,84	32.634,60	34.277,76	35.994,84

Tabela nr 16

Wykres poniżej prezentuje graficznie ww. prognozę, dotyczącą wysokości środków finansowych Miasta Poznania prze-

znaczonych na zaliczki na fundusze eksploatacyjne i remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania w latach 2009 – 2013.

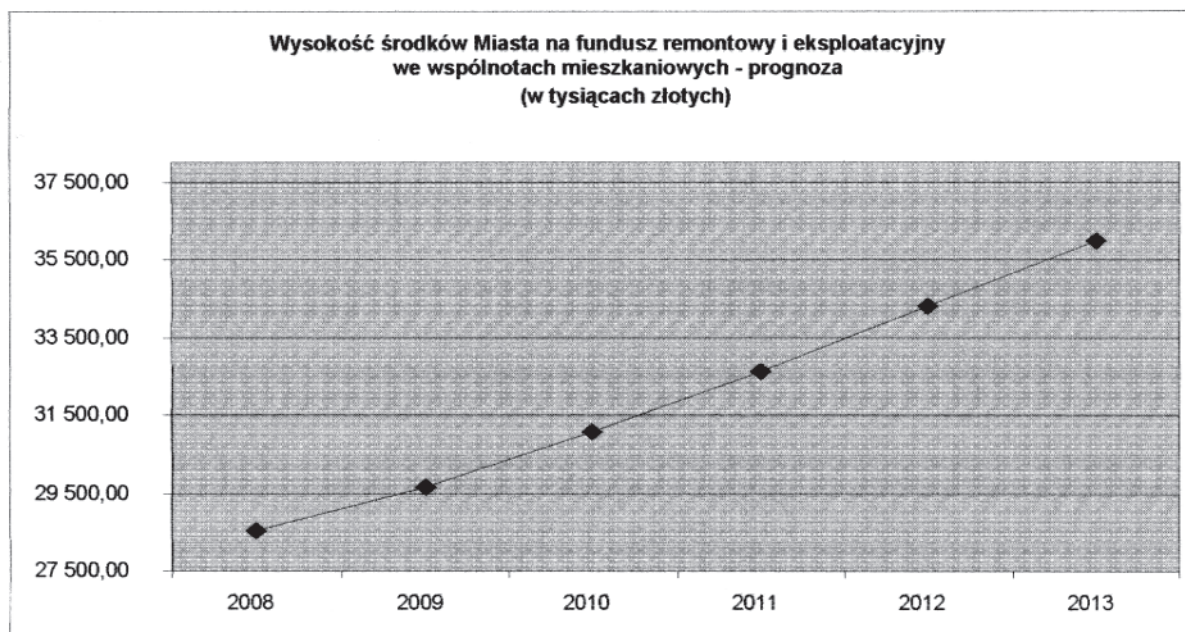


Tabela nr 17 pokazuje łącznie prognozy wysokości stawek na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny w latach

2009 – 2013 w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania.

prognoza	2008	2009	2010	2011	2012	2013
fundusz remontowy zł/m ² /m-c	2,75	2,99	3,25	3,53	3,83	4,15
fundusz eksploatacyjny zł/m ² /m-c	1,22	1,28	1,36	1,46	1,58	1,72

Tabela nr 17

Odnosząc się do wyżej pokazanych danych, w tabeli nr 18 przedstawiono prognozę wysokości kosztów, jakie Miasto

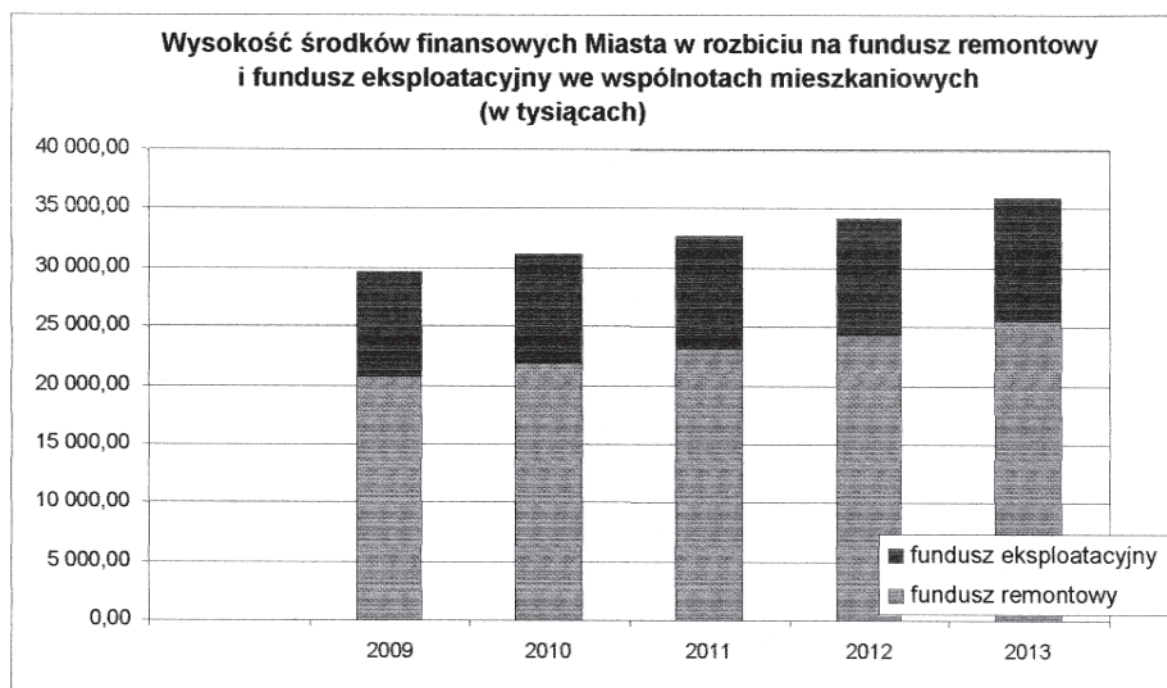
Poznań w latach 2009 – 2013 będzie ponosić na fundusze eksploatacyjne i remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

prognoza	2009	2010	2011	2012	2013
fundusz remontowy	20.774,52	21.918,00	23.086,20	24.266,88	25.447,80
zapotrzebowanie na fundusz remontowy w tys. zł, w zaokrągleniu do 100 tys. zł	20.700,00	21.900,00	23.100,00	24.300,00	25.500,00
fundusz eksploatacyjny	8.893,44	9.171,84	9.548,40	10.010,88	10.547,04
zapotrzebowanie na fundusz eksploatacyjny w tys. zł, w zaokrągleniu do 50 tys. zł	9.000,00	9.150,00	9.550,00	10.000,00	10.550,00

Tabela nr 18

Wykres poniżej prezentuje graficznie ww. prognozy, dotyczące wysokości środków finansowych Miasta Poznania przeznaczonych w latach 2009 – 2013 na zaliczki na pokrycie

kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania, w rozbiciu na fundusz eksploatacyjny i remontowy.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr L/670/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 3 marca 2009 r.

DOCELOWY STANDARD BUDYNKU KOMUNALNEGO

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
2. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej niż co 7 lat.
3. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
4. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym lub w wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego.
5. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku: numer, dzielnica, administrator.
6. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury, takie jak: murki, ławki, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.
7. Prawidłowe i zamykane wejście na dach.
8. Sprawne ławy kominiarskie na dachu.
9. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne, co 3 lata.
10. Umożliwienie odbioru programów radiowych i telewizyjnych objętych pakietem socjalnym.
11. Nieprzeciekający dach.
12. Zamykane pomieszczenia na wózki i rowery.
13. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badania kontrolne, co 1 rok.
14. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego. Średnie zapotrzebowanie mocy: 5 kW.
15. Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności i z rur o złączach spawanych. Kontrola szczelności 1 raz w roku.
16. Główny zawór gazu wyniesiony na zewnątrz.
17. Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku: odpowiednia klasa odporności ogniowej, oświetlenie i oznakowanie.
18. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) niewykazujące objawów zagrożenia.
19. Wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami - zabezpieczone przed zamarzaniem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem.
20. W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatyką pogodową.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr L/670/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 3 marca 2009 r.

STAN TECHNICZNY I DOCELOWY STANDARD LOKALU MIESZKALNEGO

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne w lokalu.

Docelowy standard:

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródła ciepła:
 - grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
 - piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
 - piece i trzony kaflowe.

3. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem splukiwanym.
4. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2-palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny.
5. Przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny.
6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające co najmniej minimalne wymagania dot. izolacji termicznej, akustycznej i ochrony ppoż.
7. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
8. Ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów domowych.
9. W pomieszczeniach dziennych, stosunek powierzchni okien do powierzchni podłóg zawarty w granicach (1/5 - 1/8).
10. Okna szklone, co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
11. Szczelne posadzki na balkonach i loggiach.
12. Wyremontowane podłogi "białe" oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
13. Sprawne i nieprzeciekające:
 - instalacje centralnego ogrzewania, z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian,
 - piony wodne i kanalizacyjne.
14. Sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy - instalacje elektryczne.
15. Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr L/670/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 3 marca 2009 r.

STAN TECHNICZNY I DOCEŁOWY MINIMALNY STANDARD LOKALU SOCJALNEGO

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne w lokalu lub poza nim.

Minimalny standard:

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
5. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. "lufcik" w oknie). W lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni.
6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła: grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne.
7. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze, służące m.in. jako skład opału.
8. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową lub kuchnię elektryczną.

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr L/670/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 3 marca 2009 r.

PRIORYTETY REMONTOWE USZEREGOWANE WG KATEGORII PILNOŚCI:

1. eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
2. zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
 - wyprowadzenie zaworów gazu na zewnątrz budynku,
 - udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów komiowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz instalacji odgromowych,
3. naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego;
4. wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów;
5. remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego,
6. remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
7. remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali),
8. przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

Załącznik Nr 6
do uchwały Nr L/670/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 3 marca 2009 r.

Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu	Punkty	
	min	Max
Wypożyczenie lokalu w instalacje techniczne	0	1
instalacja c.o. sieciowego	0	1
instalacja c.o. sieciowej	0	1
instalacja wodociągowa	0	1
instalacja kanalizacyjna	0	1
instalacja gazowa	0	1
instalacja elektryczna – siłowa	0	1
instalacja c.o. etażowego wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu najemcy zwrotu kosztów wykonania modernizacji	0	1
indywidualny pomiar zużycia zimnej i ciepłej wody oraz energii cieplnej	0	1
liczba punktów	0	8
Wypożyczenie lokalu w pomieszczenia higieniczno - sanitarne	min	Max
łazienka i w.c. w formie dwóch oddzielnych pomieszczeń z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną		5
łazienka z w.c. w lokalu w formie wydzielonego pomieszczenia z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną		3
brak łazienki w lokalu, w.c. w lokalu		1
łazienka w lokalu z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną, brak w.c. w lokalu	0	0
liczba punktów	0	5
Wypożyczenie lokalu w pomieszczenia kuchenne	min	Max
wydzielone pomieszczenie kuchenne z naturalnym oświetleniem		5
wydzielone pomieszczenie kuchenne bez naturalnego oświetlenia		3
pokój lub przedpokój z wydzielonym aneksem kuchennym		1
brak kuchni	0	0
liczba punktów	0	5

Elementy dodatkowe w zakresie standardu lokalu i budynku	min	Max
lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem	0	1
lokal z balkonem lub tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m ²	0	1
budynek wybudowany po 1961 roku	0	1
budynek z windą	0	1
liczba punktów	0	4
Stan techniczny budynku	min	Max
elewacja odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat	0	1
odnawiane klatki schodowe co najmniej raz na 7 lat	0	1
remont kapitalny dachu wykonany w okresie po 1 stycznia 1997	0	1
izolacja termiczna dachu lub stropodachu	0	1
urządzenia pomiarowe służące do rozliczeń z dostawcą mediów (wodomierze, ciepłomierze) poza lokalem	0	1
budynek niesubstandardowy	0	1
liczba punktów	0	6
Lokalizacja - wg położenia w ustalonych strefach	min	Max
lokal położony w budynku położonym w strefie centralnej		5
lokal położony w budynku położonym w strefie śródmiejskiej		3
lokal położony w budynku położonym w strefie pośredniej		1
lokal położony w budynku położonym w strefie peryferyjnej	0	0
liczba punktów	0	5
Funkcjonalność użytkowa lokalu	min	Max
lokal samodzielny z osobnymi wejściami z hallu do każdego z pomieszczeń		5
lokal samodzielny z pokojami w układzie amfiladowym		3
lokal wspólny lub 1- izbowy bez pomieszczeń przynależnych		0
liczba punktów	0	5
Typ budynku	min	Max
budynki mieszkalne, w których znajduje się od 1 do 4 lokali mieszkalnych		5
budynki mieszkalne, w których znajduje się 5 lub więcej lokali mieszkalnych	0	0
liczba punktów	0	5
Usytuowanie lokalu w budynku	min	Max
lokal na I, II piętrze		5
lokal na parterze i od III piętra w górę		3
lokal na poddaszu lub w oficynie		0
liczba punktów	0	5
Korekty stawki czynszu z tytułu	Współczynnik korekty	
lokal w baraku lub suterena – 0,7 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów, nie mniej niż 1,5 % wartości odtworzeniowej lokalu	0,7	
wc poza lokalem lub poza budynkiem – 0,7 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów, nie mniej niż 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu	0,7	

Załącznik nr 7
do uchwały Nr L/670/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 3 marca 2009 r.

PODZIAŁ MIASTA POZNANIA NA STREFY CZYNSZOWE

Strefa	Obszar położony w następujących granicach:
Strefa centralna	ul. Solna - od al. Niepodległości, Wolnica, Małe Garbary, E. Estkowskiego, Chwaliszewo, Mostowa, Kazimierza Wielkiego, Krakowska, T. Kościuszki, Niezłomnych, al. Niepodległości do ul. Solnej
Strefa śródmiejska	ul. Bułgarska - od ul. Grunwaldzkiej, ul. Polska, św. Wawrzyńca, Niestachowska, W. Witosy, Serbska, Szelągowska do torów kolejowych Poznań – Garbary, wzdłuż tych torów do ul. Zawady, ul. Podwale, L. Zamenhofa, Hetmańska, Głogowska, P. Ściegiennego, E. Taczanowskiego, ul. Jugosłowiańska i ul. Bułgarska
Strefa pośrednia	wzdłuż torów kolejowych przy północnej granicy miasta od ul. Biskupińskiej, wzdłuż torów kolejowych do ul. Naramowickiej i dalej do ul. Gdyńskiej, ul. Gdyńska, ul. Krańcowa do stacji PKP Poznań - Wschód, od stacji Poznań - Wschód wzdłuż linii torów kolejowych do ul. Warszawskiej, wzdłuż STRUMIENIA ZIELINKA do wschodniej granicy miasta, wzdłuż tej granicy do stacji PKP Poznań Nowa Wieś, od stacji j.w. wzdłuż torów kolejowych do ul. Bolesława Krzywoustego, ul. Bolesława Krzywoustego, Kurlandzka, Obodrzycka, Gołężycka, Ilżańska, Koprzywnicka, Sandomierska, Ożarowska, Głuszyna, Starołęcka do południowej granicy miasta, wzdłuż tej granicy do STRUMIENIA JUNIKOWSKIEGO, wzdłuż STRUMIENIA JUNIKOWSKIEGO do ul. Głogowskiej, ul. Głogowska, Fabianowo, Wołczyńska, Grunwaldzka, ul. Szarotkowa, Daliowa wzdłuż STRUMIENIA SKÓRZYŃKA do ul. Grunwaldzkiej, ul. Grunwaldzka do STRUMIENIA JUNIKOWSKIEGO, wzdłuż STRUMIENIA JUNIKOWSKIEGO do ul. Bukowskiej, ul. Bukowska zachodnia granica miasta do ul. J. H. Dąbrowskiego, Słupska, Polanowska, Beskidzka, Lutycka, Koszalińska, Walecka, Jastrowska, Biskupińska do granicy miasta
Strefa peryferyjna	obszar położony poza granicami strefy pośredniej, aż do granic administracyjnych miasta

Załącznik Nr 8
do uchwały Nr L/670/V/2009
Rady Miasta Poznania
z dnia 3 marca 2009 r.

ZASADY I TRYB POBIERANIA PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO KAUCJI ZABEZPIECZAJĄCEJ POKRYCIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NAJMU LOKALI ORAZ JEJ ZWROTU

1. Kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokali pobiera się w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Pobranie kaucji, o której mowa w ust. 1 zawieszają się na okres 3 lat w stosunku do osób, którym przywrócono tytuł prawny do zajmowanego lokalu w trybie §2 ust. 4 i §3 ust. 3 uchwały nr LXXIII/866/III/2001 Rady Miasta Poznania z dnia 27 listopada 2001 roku w sprawie zawieszania płatności czynszu i odraczania płatności należności związanych z zajmowaniem lokali mieszkalnych w komunalnych zasobach Miasta Poznania.

3. Wynajmujący może w szczególnie uzasadnionych przypadkach wyrazić zgodę na zapłatę kaucji w miesięcznych ratach płatnych w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące.

4. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu, która uzyskała zgodę na zapłatę kaucji w miesięcznych ratach, zobowiązana jest wpłacić pierwszą ratę kaucji najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy najmu.

5. Należność z tytułu kaucji staje się natychmiast wymagalna, jeżeli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub

innych opłat za używanie lokalu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

6. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz z innych obowiązków związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku, a w razie ustania stosunku najmu - z obowiązku zdania lokalu w stanie niepogorszonym, umożliwiającym jego ponowne zasiedlenie.

7. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji:

- 1) nieuiszczone odszkodowanie, czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego,
- 2) należności związane z utrzymaniem przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz związane z korzystaniem z przedmiotu najmu i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania z budynku, w zakresie obciążającym najemcę, jeżeli uchyła się od wykonania ciążących na nim w tym zakresie obowiązków,

3) należności związane z obowiązkiem zdania lokalu w stanie niepogorszonym, umożliwiającym jego ponowne zasiedlenie.

8. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

9. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

10. W razie pozostawienia w lokalu przez najemcę, po ustaniu stosunku najmu, osób nieuprawnionych do zawarcia umowy najmu, kaucja nie podlega zwrotowi do czasu opróżnienia i opuszczenia lokalu przez te osoby.

Wydawca: Wojewoda Wielkopolski

Redakcja: Wydział Nadzoru Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu - Redakcja Dziennika Urzędowego Województwa Wielkopolskiego
aleja Niepodległości 16/18, tel. 061 854 16 34, 061 854 16 21, *e-mail* – dzu@poznan.uw.gov.pl, www.poznan.uw.gov.pl

Skład, druk i rozpowszechnianie:

Skład – Ośrodek Informatyki WUW, Poznań, tel. 061 852 90 44

Druk – Drukarnia „Sparta”, Radosław Kuriata, ul. Ułańska 18a, 71-750 Szczecin, tel. 091 453 73 30, *e-mail* – r.kuriata@sparta.szczecin.pl

Rozpowszechnianie – Administracja i stały punkt sprzedaży – Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu, ul. Kościuszki 93, hol główny, tel. 061 854 1703

Egzemplarze bieżące oraz z lat ubiegłych można nabywać w punkcie sprzedaży Dziennika Urzędowego:

– Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu, Poznań ul. Kościuszki 93, hol główny, tel. 061 854 1703,
zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami są wyłożone do powszechnego wglądu w Wielkopolskim Urzędzie Wojewódzkim, w godz. 9⁰⁰-14⁰⁰

Tłoczono z polecenia Wojewody Wielkopolskiego w Drukarni „Sparta”
ul. Ułańska 18a, 71-750 Szczecin