



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 30 października 2024 r.

Poz. 4926

### UCHWAŁA NR V/54/2024 RADY MIEJSKIEJ W MYŚLIBORZU

z dnia 26 września 2024 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myślibórz na lata 2024 -2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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) Rada Miejska w Myśliborzu uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myślibórz na lata 2024 – 2028” w brzmieniu ustalonym w załączniku do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Myśliborza.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Myśliborzu Nr XXXI/236/2012 z dnia 30 października 2012 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myślibórz na lata 2013-2023.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Bożena Srokowska**

**Załącznik do Uchwały Nr V/54/2024 Rady Miejskiej w Myśliborzu z dnia 26 września 2024 r.**



**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY MYŚLIBÓRZ NA LATA 2024-2028**

## **Rozdział 1**

### **Postanowienia ogólne**

**1.1.** Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myślibórz (dalej Gminy) na lata 2024 – 2028 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**1.2.** Celem programu jest określenie strategicznych kierunków działania w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Myślibórz latach 2024-2028.

## **Rozdział 2**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

**2.1.** Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określane są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), a także opinii i wizji lokalnych zarządcy. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków przypisuje się priorytetowy charakter.

**2.2.** Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31 sierpnia 2024 roku stanowi 603 lokali komunalnych. Strukturę własnościową przedstawia poniższa tabela nr 1.

*Tabela 1. Struktura własnościowa budynków i lokali mieszkalnych wg stanu na 31 sierpnia 2024 r.*

Lp.	Wyszczególnienie statusu właścicieli	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali m <sup>2</sup>	%
1.	Budynki 100% Gminy	74	333	14.944,47 m <sup>2</sup>	55,68 %
2.	Budynki we wspólnotach mieszkaniowych	103	270	11.896,04 m <sup>2</sup>	44,32 %
<b>Razem</b>		177	603	26.840,51 m <sup>2</sup>	100 %

Z powyższego zestawienia w stosunku do poprzedniego okresu obowiązywania WPM wynika zmiana struktury powierzchni części dotyczącej wspólnot mieszkaniowych - w 2012 r. było to 135 budynków i 505 lokali o powierzchni 23.413,14 m<sup>2</sup>, co stanowiło 61,74%.

**2.3.** Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Myślibórz w latach 2024-2028 uwzględnia planowaną budowę nowych lokali mieszkalnych, sprzedaż lokali mieszkalnych oraz wyłączenie lokali z eksploatacji ze względu na ich stan techniczny i przewiduje na koniec obowiązywania Uchwały zasób mieszkaniowy na poziomie 620 lokali.

**2.4.** Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkalnego w budynkach mieszkalnych stanowiących w 100% własność Gminy Myślibórz przedstawia tabela nr 2.

*Tabela 2. Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych*

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)
<b>2024</b>	74	25	41	8
<b>2025</b>	71	27	38	6
<b>2026</b>	69	29	36	4
<b>2027</b>	67	31	34	2
<b>2028</b>	65	34	31	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) stan techniczny dostateczny – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) stan techniczny niezadawalający – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

**2.5.** Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Myślibórz ustalany będzie na podstawie uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

**2.6.** Gmina Myślibórz tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych poprzez przekwalifikowanie na ten cel lokale o najniższym standardzie.

**2.7.** Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na okres do 1 roku. Umowy mogą być przedłużane na następne okresy określone w latach, nie dłuższe niż trzyletnie, przy czym okresy przekraczające jeden rok mogą dotyczyć wyłącznie osób nie posiadających zadłużenia.

**2.8.** Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawierane są na okres 1 miesiąca. Przedłużenie umowy może dotyczyć wyłącznie osób nie posiadających zadłużenia i określone jest w miesiącach, lecz nie dłużej niż 6 miesięcy. Warunkiem przedłużenia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego jest złożenie wniosku do Burmistrza w terminie 10 dni przed upływem daty obowiązywania dotychczasowej umowy. Osoby otrzymujące prawo do pomieszczenia tymczasowego, położonego w mieszkaniowym zasobie Gminy, ponoszą opłaty niezależne od właściciela ze stawką czynszu najmu lokalu socjalnego.

### **Rozdział 3**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

**3.1.** Na podstawie wykazu potrzeb remontowych oraz przyznawanych na ten cel środków finansowych opracowuje się plan remontów nieruchomości stanowiących własności Gminy do realizacji w danym roku budżetowym.

**3.2.** Analiza opłacalności remontu kapitalnego dla budynku o funkcji mieszkalnej uwzględnia koszt podejmowanych remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali zamiennych. W przypadku negatywnej oceny rozważyć należy rozbiórkę lub sprzedaż lub zmianę sposobu użytkowania.

**3.3.** Corocznej analizie podlegać będzie również potrzeba modernizacji budynków i lokali przewidzianych do remontu nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje oraz w pomieszczenia łazienek.

### **Rozdział 4**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

**4.1.** Z mieszkaniowego zasobu Gminy Myślibórz wydziela się budynki i lokale niepodlegające sprzedaży:

- 1) Armii Polskiej 10
- 2) Armii Polskiej 11
- 3) Bohaterów Warszawy 3
- 4) Bohaterów Warszawy 12
- 5) Bohaterów Warszawy 17a
- 6) Bohaterów Warszawy 40

- 7) Bohaterów Warszawy 42
- 8) Bohaterów warszawy 43
- 9) Bohaterów Warszawy 51A
- 10) Bohaterów Warszawy 64
- 11) Grunwaldzka 2
- 12) Grunwaldzka 3
- 13) Grunwaldzka 9
- 14) Kamienna 7
- 15) Łużycka 24
- 16) Mickiewicza 4
- 17) Mickiewicza 6
- 18) Niedziałkowskiego 5
- 19) Pomorska 6
- 20) Pomorska 8
- 21) Pomorska 9/9a
- 22) Pomorska 11
- 23) Przemysłowa 6
- 24) Przemysłowa 6a
- 25) Przemysłowa 9,9a
- 26) Przemysłowa 10
- 27) Ratuszowa 12
- 28) Ratuszowa 16/16A
- 29) Ratuszowa 26
- 30) Rynek im. Jana Pawła II 2
- 31) Rynek im. Jana Pawła II 3
- 32) Rynek im. Jana Pawła II 4
- 33) Rynek im. Jana Pawła II 7
- 34) Rynek im. Jana Pawła II 14
- 35) Rynek im. Jana Pawła II 17
- 36) Rynek im. Jana Pawła II 18
- 37) Strzelecka 34
- 38) Strzelecka 37a/4
- 39) Wieżowa 1
- 40) Wieżowa 2
- 41) Wieżowa 3
- 42) Chłopowo 13.

Lokale mieszkalne w powyższych budynkach zwolnione lub pozyskane w drodze zamiany będą przeznaczone do najmu jako lokale na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu lub jako pomieszczenia tymczasowe.

**4.2.** Z wyjątkiem lokali oddanych w najem socjalny lokalu lub jako pomieszczenia tymczasowe oraz lokale zarządzane przez kierowników jednostek budżetowych pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży.

**4.3.** Przewiduje się, że w kolejnych latach Programu będzie realizowana sprzedaż co najmniej dziesięciu lokali mieszkalnych rocznie.

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

**5.1.** Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie zachodniopomorskim, ogłaszany jest przez Wojewodę Zachodniopomorskiego co 6 miesięcy. Aktualna stawka ustalona na okres marzec – wrzesień 2024 r. wynosi 6.169 zł. Maksymalny czynsz miesięczny przy zawarciu umowy i zastosowaniu tego wskaźnika w mieszkaniowym zasobie Gminy Myślibórz to 185,07/m<sup>2</sup>/rok i 15,42 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stawka ta nie wymaga uzasadnienia.

**5.2.** W mieszkaniowym zasobie Gminy Myślibórz przy ustalaniu czynszu na poziomie 3% stosuje się obniżki użytkowo-techniczne uwzględniające:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

**5.3** Wysokość obniżek o których mowa w pkt 5.2. określa poniższa tabela:

*Tabela 3 - Obniżki z uwagi na warunki techniczno-użytkowe*

Lp.	Obniżenie stawki bazowej czynszu z uwagi na warunki techniczno-użytkowe	% obniżki
<b>I.</b>	<b>POŁOŻENIE, RODZAJ LOKALU W BUDYNKU</b>	
1.	Położenie na parterze lub poddaszu, z wyłączeniem budynków jednokondygnacyjnych	5%
2.	Ciemna kuchnia lub brak kuchni z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym	5%
3.	W żadnym z pokoi w lokalu czas nasłonecznienia nie przekracza 1,5 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września)	5%
4.	Lokal w ciągu komunikacyjnym o dużym natężeniu ruchu: ul. I Maja, Bohaterów Warszawy, Lipowa 4, oraz drogi krajowe na terenie wiejskim	10%
<b>II.</b>	<b>WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA TECHNICZNE I INSTALACJE</b>	
1.	Wewnętrzne instalacje kanalizacyjne nie są podłączone do gminnej sieci kanalizacyjnej	10%
2.	Ogrzewanie lokali piecami węglowymi lub innymi indywidualnymi urządzeniami (brak korzystania z SEC lub DUON)	10%
3.	Brak instalacji ciepłej wody z kotłowni SEC lub lokalnej na budynku	5%
4.	Brak łazienki	5%
5.	WC poza lokalem, ale do wyłącznego użytku	5%
6.	WC poza lokalem do wspólnego użytku	10%
<b>III.</b>	<b>OGÓLNY STAN TECHNICZNY LOKALU</b>	

1.	Położenie w budynku wybudowanym w latach 1990 - 2020	10%
2.	Położenie w budynku wybudowanym w latach 1980 - 1990	15%
3.	Położenie w budynku wybudowanym w latach 1945 - 1979	20%
4.	Położenie w budynku wybudowany przed 1945 r.	30%
5.	Położenie w budynku przeznaczonym do wykwaterowania, rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny	25%
6.	Położenie w budynku bezpośrednio na gruncie np. barak, budynek niepodpiwniczony	20%
7.	Położenie w budynku wybudowanym przed rokiem 1980, w którym nie przeprowadzono gruntownych prac remontowych w zakresie dachu lub elewacji w okresie ostatnich 10 lat	20%
8.	Wady techniczne związane z zagrzybieniem lub występowaniem związków toksycznych stwierdzone przez organ/osobę uprawnioną w formie decyzji, postanowienia lub innego orzeczenia/pisma	15%

**5.4.** Czynsz w budynkach lub lokalach, które zostały poddane kompleksowemu remontowi lub termomodernizacji może być podwyższony o 20%, a w nowym budownictwie do 30% lecz nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

**5.5.** W stosunku do najemców posiadających umowy najmu na czas nieoznaczony, w których średni dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w tabeli nr 5 stosuje się na ich wniosek obniżki czynszu. Obniżki te stosuje się po zastosowaniu obniżek techniczno-użytkowych i noszą one nazwę obniżki dochodowe. Przez dochód rozumie się dochód określony w Ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

**5.6.** Obniżki dochodowe czynszu przyznawane są z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2-11 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**5.7.** Kształtowanie się obniżek dochodowych obrazuje poniższa tabela:

*Tabela 4 - Obniżki dochodowe*

<b>Dochód gospodarstwa jednoosobowego</b>	<b>Dochód gospodarstwa wieloosobowego</b>	<b>Obniżka w %</b>
Do 125% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	25 %
126% - 150% najniższej emerytury	86% - 100% najniższej emerytury	20 %
151% - 200% najniższej emerytury	101 % - 150% najniższej emerytury	15 %

**5.8.** Obniżki dochodowe pomimo przekroczenia dochodu, o którym mowa w tabeli nr 4 stosuje się w stosunku do:



- 1) gospodarstwa domowego z osobą z orzeczoną niepełnosprawnością znacznego stopnia lub niezdolną do samodzielnej egzystencji,
- 2) gospodarstwa domowego z osobą powyżej 75 roku życia.

Tabela 5 - Obniżki dochodowe

1) jednoosobowe gospodarstwo domowe: dochód nie przekracza 250 % najniższej emerytury 2) wieloosobowe gospodarstwo domowe: dochód nie przekracza 200% najniższej emerytury	35% czynszu
1) jednoosobowe gospodarstwo domowe: dochód nie przekracza 300 % najniższej emerytury 2) wieloosobowe gospodarstwo domowe: dochód nie przekracza 250% najniższej emerytury	30% czynszu
1) jednoosobowe gospodarstwo domowe: dochód nie przekracza 350 % najniższej emerytury 2) wieloosobowe gospodarstwo domowe: dochód nie przekracza 300% najniższej emerytury	25% czynszu

**5.9.** Burmistrz jest upoważniony do stosowania dodatkowych, indywidualnych obniżek na wnioski najemcy w wyjątkowych, losowych przypadkach do wysokości 20%.

**5.10.** Suma obniżek dochodowych i obniżek techniczno-użytkowych nie może przekroczyć 50%, a w przypadku przekroczenia stosuje się ten limit. Limit nie może być mniejszy niż stawka za najem socjalny lokalu.

## Rozdział 6

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

**6.1.** Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślibórz jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Myśliborzu.

**6.2.** Wykonując zadania związane z zarządzaniem zarządca powinien przestrzegać przepisy Prawa budowlanego, ochrony środowiska, ustawy o drogach, przeciwpożarowych i innych związanych z zasobem.

**6.3.** Szczegółowe zasady zarządzania zasobem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślibórz określone będą w umowie powierzenia.

**6.4.** Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych których Gmina jest współwłaścicielem, wykonują zarządcy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali i ustawie o gospodarce nieruchomościami.

**6.5.** W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

### **Rozdział 7**

#### **Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową**

**7.1.** W kolejnych latach programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będzie budżet gminy oraz inne środki finansowe pozyskiwane przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

**7.2.** W budynkach, w których część lokali została sprywatyzowana, prace remontowe i modernizacje będą finansowane z funduszu remontowego utworzonego przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości oraz kredyty na remonty i termomodernizacje.

### **Rozdział 8**

#### **Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na koszty eksploatacji, zarządu nieruchomością wspólną, remontów i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne**

**8.1.** W latach 2024 – 2028 planuje się następujące wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy:

*Tabela 6 - Planowane wydatki w latach 2024-2028 w zł*

<b>Rok</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomością wspólną</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji</b>
<b>2024</b>	643 500	1 440.000	300 000
<b>2025</b>	625 000	1 520 000	250 000
<b>2026</b>	610 000	1 540 000	250 000
<b>2027</b>	620 000	1 530 000	250 000
<b>2028</b>	620 000	1 520 000	250 000
<b>Razem</b>	<b>3 118 500</b>	<b>7 550 000</b>	<b>1 550 000</b>

**8.2.** Wydatki inwestycyjne uzależnione będą od sytuacji ekonomicznej Gminy. Planuje się, że w okresie obowiązywania programu poniesione zostaną wydatki inwestycyjne w celu:

- 1) uzyskania co najmniej 30 lokali mieszkalnych;
- 2) zakończenia procesu dostarczania lokali zamiennych;

3) zmiany zasad i sposobu rozliczania mediów, w szczególności w stosunku do najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych.

## **Rozdział 9**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**9.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą w szczególności następujące działania:

1. w zakresie technicznego utrzymania zasobu:
  - a) prowadzenie remontów oraz modernizacji budynków i lokali w celu:
    - podnoszenia standardu zasobu,
    - zwiększania dostępności dla osób z niepełnosprawnościami,
  - b) przydzielenie materiałów budowlanych w celu przeprowadzenia określonych prac remontowych we własnym zakresie przez najemców lokali na podstawie umów zawartych z zarządcą,
  - c) adaptacja części wspólnych przez osoby fizyczne na podstawie zawartej z zarządcą umowy,
  - d) uczestniczenie przez Gminę w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych zgodnie z podjętymi uchwałami,
2. w zakresie poprawy energetycznej budynków: kontynuacja termomodernizacji budynków i wymiany źródeł ciepła na ekologiczne,
3. w zakresie poprawy wizerunku miasta:
  - a) poprawa otoczenia budynków mieszkalnych,
  - b) rewitalizacja starej substancji mieszkaniowej oraz przyległych nieruchomości, w szczególności w zakresie ul. Bohaterów Warszawy, Armii Polskiej, Pionierów, Przemysłowej i Grunwaldzkiej,
4. w zakresie działań zmierzających do poprawy płynności finansowej najemców:
  - a) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
  - b) współpraca z instytucjami zajmująca się polityką społeczną w celu wypracowania modelu wsparcia najemcy,
5. w zakresie racjonalizacji wydatków na substancję mieszkaniową i sprzedaży lokali w celu ograniczenia kosztów eksploatacyjnych i administracyjnych oraz ich koncentracji na mniejszej ilości zasobu:
  - a) zintensyfikowanie działań w zakresie typowania budynków do sprzedaży w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Myślibórz (wspólnoty mieszkaniowe) z możliwością zastosowania dodatkowych bonifikat przy wnoszeniu opłat jednorazowych,

- b) ograniczenia wydatków poprzez rozwiązania techniczne pozwalające na zawieranie indywidualnych umów na opłaty niezależne od właściciela (woda, ścieki, ogrzewanie lokalu itp.),