



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 czerwca 2026 r.

Poz. 4418

UCHWAŁA NR XXXIII/216/2026 RADY MIEJSKIEJ W OKONKU

z dnia 25 maja 2026 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Okonek na lata 2026 – 2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) w związku z 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 Okonku uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Okonek na lata 2026-2030 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, zasad polityki czynszowej, sposobu i zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Henryk Berczyński

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY OKONEK NA LATA 2026-2030**

R O Z D Z I A Ł I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach.**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy – według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. – tworzą 83 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 3.409,59 m², w tym 5 lokali socjalnych o powierzchni 113,99 m².

Lokale położone są:

- 1) w budynkach stanowiących w całości własność gminy - 4 budynki,
- 2) w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych osób fizycznych - 39 budynków.

2. W budynkach stanowiących własność gminy znajduje się 11 lokali mieszkalnych, natomiast w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych osób fizycznych (tzw. budynkach wspólnotowych) znajdują się 72 lokale mieszkalne.

3. W ostatnich latach zapotrzebowanie na lokale pod najem socjalny wyraźnie wzrosło. Wynika to z obowiązujących regulacji ustawowych, zgodnie z którymi gmina ma obowiązek zapewnienia najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy sąd – w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (eksmisję) – orzeknie o uprawnieniu osób eksmitowanych do otrzymania takiego lokalu. Jednocześnie liczba nowych wyroków przyznających to uprawnienie jest obecnie znacząco mniejsza niż w latach poprzednich, natomiast zwiększyła się liczba osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej i życiowej, które spełniają przesłanki do ubiegania się o lokal socjalny.

§ 2. W tabeli nr 1 do niniejszego programu określona została prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Okonek w poszczególnych latach, z uwzględnieniem sprzedaży lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1

Zasoby mieszkaniowe – budynki i lokale gminy Okonek (szt.) – Prognoza

Lp.	Wyszczególnienie	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	3	4	5	6	7
1.	Lokale mieszkalne	78	73	69	66	64
2.	w tym: pod najem socjalny lokali	5	5	5	5	5
3.	Budynki mieszk. gminne	4	4	4	4	4
4.	Budynki mieszk. wspólnot mieszk. z udziałem gminy	39	39	38	38	38
5.	Liczba lokali mieszk. przekwalifikowanych pod najem socjalny lokali	0	0	0	0	0
6.	Liczba planowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych	5	4	3	2	2

- § 3. 1. Stan techniczny budynków uzależniony jest od wieku budynków, wykonywanych w przeszłości remontów oraz bieżącego ich utrzymania.
2. Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy to budynki w większości wybudowane przed 1945 rokiem. W okresie ich wieloletniej eksploatacji nie przeprowadzano w nich – z uwagi na brak środków finansowych – żadnych kapitalnych remontów, co doprowadziło w konsekwencji do znacznej ich degradacji. W przeważającej większości budynki wyposażone są jedynie w instalacje: elektryczną, gazową, wodną oraz wykonaną często samowolnie i niefachowo przez najemców instalację kanalizacji sanitarnej. Bardzo ważnym problemem związanym z budynkami komunalnymi i budynkami wspólnot mieszkaniowych jest stan posesji i zaplecza. Podwórka i place wewnętrzne są zaniedbane i zdewastowane. Odtworzenie ich funkcji wymaga dłuższego czasu oraz dużych nakładów.
3. Pomimo realizacji w ostatnim okresie wielu robót mających bezpośredni wpływ na stan techniczny wielu budynków oraz bezpieczeństwo ich mieszkańców, takich jak: remonty lub wymiana pokryć dachowych, wymiana instalacji, wykonanie przyłączy kanalizacyjnych – nadal stan techniczny wielu budynków należy uznać za jedynie dostateczny, a nawet zły.

§ 4. W tabeli nr 2 do niniejszego programu określona została prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Okonek, w poszczególnych latach objętych programem.

Tabela nr 2

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Lp.	Ocena stanu technicznego budynków i wspólnot z udziałem gminy	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	3	4	5	6	7
1.	Dobry	25	26	27	27	29
2.	Dostateczny	10	10	10	12	13
3.	Zły	8	7	5	3	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan dobry – elementy budynku nie wykazują istotnego stopnia zużycia technicznego. Mogą jednak występować drobne uszkodzenia i ślady eksploatacyjne wynikające z bieżącego użytkowania. Poszczególne elementy wymagają prowadzenia regularnych prac konserwacyjnych oraz bieżących napraw w celu utrzymania ich właściwego stanu technicznego i użytkowego,
- stan dostateczny – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić (np. wymiana okien, konstrukcja pokrycia dachowego, wymiana instalacji wewnętrznych),
- stan zły – w elementach budynku występują znaczne oznaki zużycia technicznego, takie jak uszkodzenia, ubytki, rysy, pęknięcia, zawilgocenia oraz zmurszenia. Właściwości techniczne i użytkowe zastosowanych materiałów uległy istotnemu pogorszeniu, co skutkuje obniżeniem ich parametrów wytrzymałościowych i funkcjonalnych. Stan obiektu wskazuje na konieczność przeprowadzenia kompleksowego remontu kapitalnego.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

- § 5. 1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią przeglądy techniczne budynków wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz zgłoszenia lokatorskie i związane z nimi wizje lokalne dokonywane przez służby techniczne zarządcy.
2. Z uwagi na duże potrzeby remontowe starego, mocno zdegradowanego zasobu oraz ograniczone środki finansowe na remonty, przyjęto następującą kolejność przy opracowywaniu planu:
- 1) poprawa stanu technicznego budynków, poprzez wykonanie remontów dachów oraz remontów zabezpieczających,
 - 2) uporządkowanie instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynkach, z wykonaniem wpięć do sieci sanitarnej w ulicach,
 - 3) wymiana instalacji elektrycznych oraz gazowych w budynkach.

Niezależnie od powyższego, przeprowadzane będą drobne naprawy w ramach robót konserwacyjno-remontowych.

3. Remonty części wspólnych w budynkach właścicieli i wspólnot mieszkaniowych będą realizowane na podstawie prawomocnych uchwał podjętych na zebraniach, które odbywają się corocznie w I kwartale danego roku lub w razie potrzeby – w trakcie roku. Realizacja tych robót odbywać się będzie po uprzednim zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych na funduszu remontowym. Wykonawcy prac wyłonieni zostaną w drodze postępowania przetargowego lub wskazani przez przedstawicieli wspólnot mieszkaniowych. Trudno jest określić szczegółowy plan remontów na lata 2026 – 2030 w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy wynoszącym poniżej 50 %, jednakże plany remontowe będą zmierzały do utrzymania zasobów przynajmniej w nie pogorszonej stanie technicznym.

§ 6. W tabeli nr 3 określa się potrzeby oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji na podstawie analizy stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata **2026 – 2030**

Tabela nr 3

1. Potrzeby oraz plany remontowe i modernizacyjne budynków (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	3	4	5	6	7
1.	Murarskie	12	10	8	6	5
2.	Dekarskie	12	10	8	6	5
3.	Elektryczne	2	1	0	0	0
4.	Wodno-kanalizacyjne	4	3	2	1	0
5.	Gazowe	brak inst.	brak inst.	brak inst.	brak inst.	brak inst.

2. Potrzeby oraz plany remontowe i modernizacyjne lokali (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	3	4	5	6	7
1.	Instalacje gazowe	brak	brak	brak	brak	brak
1.	Instalacje elektryczne	3	1	0	0	0
2.	Instalacje wod.-kan.	5	2	0	0	0
3.	Zduńskie	3	1	0	0	0
4.	Ogólnobudowlane	6	3	1	0	0

R O Z D Z I A Ł III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być – z wyjątkiem lokali pod najem socjalny – typowane do sprzedaży.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Okonku.
3. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

§ 8. Planowaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2030 określa tabela nr 4 do niniejszego programu.

Tabela nr 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach **2026 – 2030**

L.p.	Wyszczególnienie	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	3	4	5	6	7
1.	Ilość planowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych	5	4	3	2	2

R O Z D Z I A Ł IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Okonek na odpowiednim poziomie technicznym, użytkowym i estetycznym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokali.

3. Wysokość czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

4. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Okonka w drodze zarządzenia.

5. Stawka czynszu najmu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

6. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Okonek ustalone są za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

7. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

1) Czynniki podwyższające:

- a) samodzielne mieszkanie w budynku wolnostojącym 20%
- b) podwyższenie standardu (na koszt gminy) 1-10%

2) Czynniki obniżające:

- a) lokalizacja w sąsiedztwie obiektów powodujących uciążliwości 5%
- b) lokal bez instalacji kanalizacyjnej 10%
- c) lokal bez łazienki 20%
- d) mieszkanie na poddaszu 5%
- e) pow. pokoi przypadająca na 1 osobę jest mniejsza lub równa 5m² 10%
- f) stolarka okienna w bardzo złym stanie technicznym 5%
- g) zły stan techniczny części wspólnych (np. klatek schodowych) 5%.

8. Składniki zmieniające bazową stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

§ 10. 1. Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 9 ust. 7 pkt 1 lit. „b”.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 9 ust. 7 pkt 2.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 9 ust. 7, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokości stawki czynszu.

R O Z D Z I A Ł V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 11.1. Zasady i sposób zarządzania lokalami pozostają do dyspozycji Burmistrza Okonka z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) przeprowadzenie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się aktualizację umów najmu w sprawie obecnego wyposażenia lokali oraz osób

uprawnionych do korzystania z lokali, a także zwiększenie świadomości najemców w sprawie ich praw i obowiązków.

4. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2) windykacja zaległości czynszowych,
- 3) obniżenie kosztów eksploatacji,
- 4) ustalenie czynszów mieszkaniowych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz bieżących remontów.

R O Z D Z I A Ł VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 12.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
- 4) pożyczki na prace termoizolacyjne, np.: Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 5) środki unijne,
- 6) inne środki.

2. Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale, z wyłączeniem kosztów utrzymania części wspólnych.

3. Koszty modernizacji i remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy.

4. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

5. Wysokość wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy określana będzie szczegółowo w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

R O Z D Z I A Ł VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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 koszty inwestycyjne.

§ 13. 1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontu, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i bieżącymi remontami.

3. Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych i pozyskiwanych środków.

4. Podstawowym źródłem finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy są wpływy z tytułu najmu lokali. Ich wysokość uzależniona jest od terminowego i pełnego wnoszenia opłat przez najemców. Nieterminowe regulowanie należności lub dokonywanie wpłat w niepełnej wysokości skutkuje powstawaniem zaległości czynszowych, które stają się należnościami wymagalnymi. W związku z powyższym, istotnym elementem realizacji założeń Programu jest systematyczne ograniczanie narastania zadłużenia poprzez intensyfikację oraz usprawnienie działań windykacyjnych, a także podejmowanie działań prewencyjnych mających na celu zwiększenie skuteczności ściągальności należności.

§ 14. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy określa tabela nr 5 do niniejszego programu.

Tabela nr 5

Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach **2026 – 2030**.

Lp.	Rodzaj wydatków (wartość w PLN)	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	3	4	5	6	7
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	27 108	23 102	22 640	22 187	21 744
2.	Koszty remontów	181 692	178 058	174 497	171 007	167 587
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu gminy	40 000	35 000	35 000	30 000	30 000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	66 607	65 941	65 282	64 629	63 983
5.	Koszty inwestycyjne	50 000	45 000	50 000	55 000	50 000
6.	Razem	365 407	347 101	347 419	342 823	333 314

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Okonek podejmowane będą następujące działania:

- 1) remonty lokali, modernizację elewacji, wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnej,
 - 2) nadzorowanie najmu – regularna kontrola zawartych umów najmu oraz zgodności sposobu użytkowania lokalu z warunkami określonymi w umowie,
 - 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych,
 - 4) pozyskiwanie dodatkowych funduszy na gospodarkę mieszkaniową,
 - 5) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy Okonek odpowiednich środków na wykonywanie remontów, eksploatacji i napraw bieżących, kosztów zarządu i prognozowanych inwestycji,
 - 6) pozyskiwanie dodatkowych, zewnętrznych środków finansowych na pokrycie części z zakładanych kosztów,
 - 7) preferowanie zamiany lokalu na mniejszy w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oraz zamiany lokalu na większy w przypadku rodzin wielodzietnych,
 - 8) wypowiedzanie umów najemcom – lokatorom, którym lokal nie służy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, nie korzystają na co dzień oraz nie zamieszkują lokalu przez czas dłuższy niż jeden rok,
 - 9) wypowiedzanie umów najemcom – lokatorom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy.
2. Gmina Okonek nie planuje zakupu lokali mieszkalnych.