



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 stycznia 2026 r.

Poz. 541

UCHWAŁA NR XXVII/181/2025 RADY MIEJSKIEJ W OKONKU

z dnia 18 grudnia 2025 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 2025 r. poz. 1153) 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 uchwała, 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 z dniem 1 stycznia 2026 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej
(-) Henryk Berczyński

Załącznik
do uchwały nr XXVII/181/2025
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 18 grudnia 2025 r.

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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy – według stanu na dzień 28 listopada 2025 r. – tworzy 83 lokali mieszkalnych 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 budynków,
- 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 socjalne wyraźnie wzrosło. Wynika to z obowiązujących regulacji ustawowych, zgodnie z którymi gmina ma obowiązek zapewnienia 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.

4. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych, gmina planuje podjąć działania zmierzające do odzyskiwania lokali o niepełnym standardzie, poprzez wskazywanie aktualnym ich najemcom, zamiennych lokali pełnostandardowych poprawiających im warunki mieszkaniowe oraz przeznaczanie odzyskanych mieszkań na lokale socjalne.

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

§ 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 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego programu określona została prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Okonek, w poszczególnych latach objętych programem.

R O Z D Z I A Ł 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 pogorszonym stanie technicznym.

§ 6. W tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego programu określa się potrzeby oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

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 socjalnych – typowane do sprzedaży.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Okonku.

§ 8. Planowaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2030 określa załącznik nr 3 do niniejszego programu.

R O Z D Z I A Ł IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala zarządzeniem - Burmistrz Okonka, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

2. Zmiany stawek czynszu następować będą nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 10. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za najem socjalny lokali,
- 2) czynsz wolny za lokale o powierzchni powyżej 80 m².

2. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 11. 1. Wprowadza się zasady ustalania czynszu najmu lokali mieszkalnych zróżnicowane w zależności od wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, położenia budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat należnych od właściciela, związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub z dostawcą usług.

§ 12. 1. Ustala się czynniki podwyższające wartości użytkowe lokali wpływające na wysokość czynszu:

- 1) położenie budynku: /centrum/

- 2) położenie lokalu w budynku: /I piętro w budynkach do trzech lokali/,
- 3) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: /wc. w mieszkaniu, łazienka, centralne ogrzewanie/,
- 4) stan techniczny budynku: /bardzo dobry, dobry/.

2. Ustala się czynniki obniżające wartości użytkowe lokali wpływające na wysokość czynszu:

- 1) położenie budynku: /peryferia/,
- 2) położenie lokalu w budynku: /parter, poddasze, sutereana/,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: /brak w lokalu urządzeń wodno-kanalizacyjnych, lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego/,
- 4) stan techniczny budynku: /zły/.

3. Suma zwwyżek lub zniżek dla danego lokalu nie może przekroczyć 50 %.

4. Czynniki o jakich mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą czynszu za lokale oddane w najem socjalny.

§ 13. 1. Wysokość czynszu najmu określa umowa najmu lokalu.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

3. W przypadku ulepszeń lokalu wykonanych przez najemcę, za zgodą wynajmującego i na własny koszt, wysokość stawki czynszu nie ulega zmianie.

4. Przed zmianą umowy najmu, w związku z dokonaniem w lokalu ulepszeń, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 2 lub 3.

Warunki obniżania czynszu.

§ 14.1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Okonek w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3% wartości odtworzeniowej budynku.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki oraz zadeklarowania dochodów gospodarstwa domowego odpowiednio jak dla dodatków mieszkaniowych.

3. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

4. Decyzję w sprawie obniżki podejmuje Burmistrz.

§ 15.1. Dla oddawanych w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², stosuje się czynsz wolny w drodze przetargu z wyłączeniem:

- 1) adaptacji strychu lub modernizacji mieszkania,
- 2) przydziału na rzecz rodzin wieloosobowych uprawnionych i umieszczonych na listach przydziału mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy.

R O Z D Z I A Ł V

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

§ 16.1. Komunalnymi zasobami mieszkaniowymi położonymi na terenie gminy Okonek administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Okonku.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe przez licencjonowanych zarządców oraz przepisów ustawowych.

3. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Gminy na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Okonku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. W przyszłości planowana jest taka forma zarządzania, która zapewni racjonalną gospodarkę komunalnym zasobem mieszkaniowym.

R O Z D Z I A Ł VI

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową.

§ 17.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszów za:

- 1) najem lokali mieszkalnych, najem socjalny i lokali użytkowych ,
- 2) dzierżawę garaży,
- 3) dzierżawę ogródków przydomowych,

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej,
- 2) dotacje,
- 3) kredyty zaciągnięte przez wspólnoty mieszkaniowe budynków z udziałem gminy.

3. Na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości, właściciele lokali uiszczają zaliczki podlegające rocznemu rozliczeniu, po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości.

§ 18. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy określa załącznik nr 4 do niniejszego programu.

R O Z D Z I A Ł VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 19. Gmina Okonek popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

Wyraża się to w następujących działaniach:

- 1) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkań,
- 2) umożliwianie zamian mieszkań, zarówno pomiędzy najemcami lokali komunalnych, jak i z najemcami zajmującymi mieszkania w innych zasobach,
- 3) przeznaczanie do adaptacji na mieszkania lokali niemieszkalnych stanowiących własność gminy,

- 4) przeprowadzanie remontów mieszkań i budynków gminnych,
- 5) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 6) przeznaczanie lokali mieszkalnych o znacznym stopniu zużycia do remontu na koszt własny przyszłego najemcy,
- 7) współpraca z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych i umieszczanie w tych zasobach osób wytypowanych przez gminę (lokale zamienne),
- 8) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.

Załącznik nr 1 do wieloletniego
programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Okonek

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w **latach 2026 – 2030**, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Tabela nr 1
Zasoby mieszkaniowe – budynki i lokale gminy Okonek (szt.)

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: Lokale oddane w najem socjalny	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 na lokale socjalne	0	0	0	0	0
6.	Liczba planowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych	5	4	3	2	2

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 – budynek w okresie objęty prognozą nie wymaga remontów, wymagane jest jedynie wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
- 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 – uszkodzone elementy konstrukcji, stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu.

Załącznik nr 2 do wieloletniego
programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Okonek

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

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	4	5	6	7	8
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	<i>brak inst.</i>	<i>brak inst.</i>	<i>brak inst.</i>	<i>brak inst.</i>	<i>brak inst.</i>

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne lokali (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	4	5	6	7	8
1.	Instalacje gazowe	<i>brak</i>	<i>brak</i>	<i>brak</i>	<i>brak</i>	<i>brak</i>
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

3. Plan remontów i modernizacji budynków (szt.)

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

4. Plan remontów i modernizacji lokali (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	4	5	6	7	8
1.	Instalacje gazowe	<i>brak</i>	<i>brak</i>	<i>brak</i>	<i>brak</i>	<i>brak</i>
2.	Instalacje elektryczne	3	2	1	0	0
3.	Instalacje wod-kan.	5	3	2	0	0
4.	Zduńskie	3	2	1	0	0
5.	Ogólnobudowlane	6	3	2	1	0

Załącznik nr 3 do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Okonek

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

L.p.	Wyszczególnienie	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	4	5	6	7	8
1.	Ilość planowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych	5	4	3	2	2

Załącznik nr 4 do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Okonek

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

Lp.	Rodzaj wydatków	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	2	4	5	6	7	8
1.	Eksploatacja bieżąca	27108	23102	22640	22187	21744
2.	Remonty	181692	178058	174497	171007	167587
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	66607	65941	65282	64629	63983
4.	Razem	275407	267101	262419	257823	253314