

**UCHWAŁA NR XII/60/2015  
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU**

z dnia 25 czerwca 2015 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Okonek na lata 2015 – 2020.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) 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 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Okonek na lata 2015-2020, 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 jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XII/60/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ W OKONKU**  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Okonek na lata 2015 – 2020.**

Na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy zobowiązana jest do opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Rada Gminy określa także kierunki i zasady postępowania z zasobem mieszkaniowym oraz stan techniczny i potrzeby finansowe w tej kwestii.

**BURMISTRZ OKONKA**  
  
**Małgorzata Samec**

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XII/60/2015  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OKONEK NA LATA 2015-2020

### 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 01 czerwca 2015 r. – tworzy 122 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 5.617,66 m<sup>2</sup>, w tym 8 lokali socjalnych o powierzchni 295,55 m<sup>2</sup>.

Lokale położone są:

- 1) w budynkach stanowiących w całości własność gminy - 11 budynków,
- 2) w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych osób fizycznych - 51 budynków.

2. W budynkach stanowiących własność gminy znajdują się 24 lokale mieszkalne, natomiast w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych osób fizycznych (tzw. budynkach wspólnotowych ) znajduje się 98 lokali mieszkalnych.

3. W ostatnich latach wystąpiła konieczność sukcesywnego powiększania zasobu lokali socjalnych, co jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą gmina ma obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego w przypadku, gdy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (eksmisję) sąd orzekł – wobec osób, których nakaz dotyczy – o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

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.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, tj do 3 lat.

§ 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 I 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 2015 – 2020 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 2015 – 2020 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 m<sup>2</sup> 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 lokale socjalne,
- 2) czynsz wolny za lokale o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny 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. Przez powierzchnię użytkowa lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkaniowym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkowa lokalu nie uważa się powierzchni balkonów,

tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

3. 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, suterena/,
- 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 socjalne.

§ 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 bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Okonek w przypadku gdy stawka bazowa 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 m<sup>2</sup>, stosuje się czynsz wolny w drodze przetargu z wyłączeniem:

- 1) regulacji stanu prawnego po śmierci głównego najemcy,
- 2) adaptacji strychu lub modernizacji mieszkania,
- 3) 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. 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, socjalnych i 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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski



Załącznik nr 1 do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Okonek

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015 – 2020, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Tabela nr 1

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kolejne lata						
		01.06.2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Lokale mieszkalne	122	112	107	102	98	93	88
2.	w tym: Lokale socjalne	8	8	11	15	17	17	17
3.	Budynki mieszk.gminne	11	10	9	9	9	9	8
4.	Budynki mieszk.wspólnot mieszk.z udziałem gminy	51	51	50	49	48	47	47
5.	Liczba lokali mieszk.prze-kwalifikowanych na lokale socjalne	8	0	3	4	2	0	0
6.	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	0	10	5	5	4	5	5

Zasoby mieszkaniowe gminy na dzień 01.06.2015 r. kształtują się następująco:

1/ liczba budynków (gminne w całości oraz wspólnot z udziałem gminy): – 62 szt.

2/ liczba lokali mieszkalnych: 122 szt.

Tabela nr 2

Prognoza stanu technicznego budynków (szt.)

Lp.	Ocena stanu technicznego Budynku i wspólnot z udziałem gminy	Kolejne lata						
		01.06.2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Dobry	5	7	10	10	12	13	13
2.	Dostateczny	25	24	24	23	22	23	22
3.	Zły	32	30	25	25	23	20	20

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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski

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 2015 – 2020

1. Potrzeby remontowe budynków (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Murarskie	58	55	52	48	45	40
2.	Dekarskie	35	32	30	25	25	22
3.	Elektryczne	10	8	6	5	4	4
4.	Wodno-kanalizacyjne	22	20	15	10	9	9
5.	Gazowe	Brak insta.	Brak insta.	Brak insta.	Brak insta.	Brak insta.	Brak insta.

2. Potrzeby remontowe lokali (szt.)

L.p	Rodzaj robót	Kolejne lata					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Instalacje gazowe	brak	brak	brak	brak	brak	brak
1.	Instalacje elektryczne	38	33	30	25	22	15
2.	Instalacje wod.-kan.	57	47	42	40	35	30
3.	Zduńskie	45	42	39	35	32	28
4.	Ogólnobudowlane	65	60	55	50	45	40

3. Plan remontów budynków (szt.)

L.p	Rodzaj robót	Kolejne lata					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Murarskie	3	3	4	3	5	4
2.	Dekarskie	3	3	2	5	0	3
3.	Elektryczne	2	2	1	0	0	1
3.	Wodno-kanalizacyjne	2	5	5	1	0	1
4.	Gazowe	brak	brak	brak	brak	brak	brak

4. Plan remontów lokali (szt.)

L.p	Rodzaj robót	Kolejne lata					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Instalacje gazowe	brak	brak	brak	brak	brak	brak
2.	Instalacje elektryczne	4	5	3	5	3	7
3.	Instalacje wod-kan.	10	4	2	3	5	5
4.	Zduńskie	3	3	4	3	3	4
5.	Ogólnobudowlane	5	5	5	5	5	5

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski

Załącznik nr 3 do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Okonek

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2020

L.p	Wyszczególnienie	Kolejne lata					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	10	5	5	4	5	5

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Włodzimierz Choroszewski

Załącznik nr 4 do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Okonek

Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego  
gminy w kolejnych latach 2015 – 2020.

Lp.	Rodzaj wydatków	Kolejne lata					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Eksploatacja bieżąca	26.954	27.820	29.532	30.967	29.753	28.235
2.	Remonty	101.430	126.648	129.940	140.760	135.240	128.340
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	37.072	37.094	41.345	39.413	37.867	41.069
4.	Razem	165.456	191.562	200.817	211.140	202.860	197.644

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Włodzimierz Choroszewski