

**UCHWAŁA NR XXVI/212/2021
RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Baranów na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2021-2025, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marian Kremer

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BARANÓW NA LATA 2021-2025

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Podstawowym celem i założeniem Wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2021-2025.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Baranów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowana 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne.
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Baranów,
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Baranów,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.),
- 4) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów,
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Baranów.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Baranów wynosi 1977,43m², tj. 41 lokali (10 budynków).

2. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Baranów przedstawiono w tabeli nr 1.

3. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w drugim półroczu 2023 r. powiększy się o cztery nowe lokale mieszkalne poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych (budynek dawnej szkoły) na cele mieszkalne.

4. W latach 2021-2025 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego gminy przez budowę nowych budynków mieszkalnych.

5. Wójt wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego.

6. Stan mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę oraz ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

Tabela nr 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Baranów

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w [m ²]	Wyposażenie techniczne lokali budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
1	Baranów, ul. Ogrodowa 3/1	39,00	instalacja wod.- kan., c.o.	bardzo dobry	-
2	Baranów, ul. Ogrodowa 3/2 63-604 Baranów	79,30	instalacja wod.- kan., c.o.	bardzo dobry	-
3	Grębanin 87/1 63-604 Baranów	73,50	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy szkole
4	Grębanin 87/2 63-604 Baranów	53,70	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy szkole
5	Grębanin 89/1 63-604 Baranów	57,00	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy szkole
6	Jankowy 36/1 63-604 Baranów	29,30	instalacja wod.- kan.	dobry	-
7	Jankowy 36/2 63-604 Baranów	43,75	instalacja wod.- kan.	dobry	-
8	Jankowy 36/3 63-604 Baranów	25,10	instalacja wod.- kan.	dobry	-
9	Jankowy 36/4 63-604 Baranów	47,76	instalacja wod.- kan.	dobry	-
10	Jankowy 36/5 63-604 Baranów	64,00	instalacja wod.- kan.	dobry	-
11	Jankowy 36/6 63-604 Baranów	43,76	instalacja wod.- kan.	dobry	-
12	Jankowy 36/8 63-604 Baranów	43,76	instalacja wod.- kan.	dobry	-
13	Jankowy 36/9 63-604 Baranów	46,64	instalacja wod.- kan.	dobry	-
14	Jankowy 36/10 63-604 Baranów	43,76	instalacja wod.- kan.	dobry	-
15	Łęka Mroczeńska 2/1 63-604 Baranów	91,86	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy dawnej szkole
16	Łęka Mroczeńska 2/2 63-604 Baranów	31,85	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy dawnej szkole
17	Mroczeń 86/1 63-604 Baranów	58,75	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	-
18	Mroczeń 86/2 63-604 Baranów	56,12	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	-
19	Mroczeń 95/1 63-604 Baranów	40,89	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal nad przedszkolem
20	Mroczeń 194/1 63-604 Baranów	39,40	instalacja wod.- kan.	dobry	-
21	Mroczeń 194/2 63-604 Baranów	52,10	instalacja wod.- kan.	dobry	-
22	Mroczeń 194/3 63-604 Baranów	35,66	instalacja wod.- kan.	dobry	-
23	Mroczeń 194/4 63-604 Baranów	28,88	instalacja wod.- kan.	dobry	-
24	Mroczeń 194/5 63-604 Baranów	47,67	instalacja wod.- kan.	dobry	-
25	Mroczeń 194/6 63-604 Baranów	52,17	instalacja wod.- kan.	dobry	-
26	Mroczeń 194/7 63-604 Baranów	16,82	instalacja wod.- kan.	dobry	-
27	Mroczeń 194/8 63-604 Baranów	32,13	instalacja wod.- kan.	dobry	-

28	Mroczeń 194/9 63-604 Baranów	48,69	instalacja wod.- kan.	dobry	-
29	Mroczeń 194/10 63-604 Baranów	39,31	instalacja wod.- kan.	dobry	-
30	Mroczeń 194/11 63-604 Baranów	26,35	instalacja wod.- kan.	dobry	-
31	Mroczeń 194/12 63-604 Baranów	44,50	instalacja wod.- kan.	dobry	-
32	Mroczeń 194/13 63-604 Baranów	31,55	instalacja wod.- kan.	dobry	-
33	Mroczeń 194/14 63-604 Baranów	39,88	instalacja wod.- kan.	dobry	-
34	Mroczeń 194/15 63-604 Baranów	74,84	instalacja wod.- kan.	dobry	-
35	Słupia p. Kępnem, ul. Szkolna 3 63-648 Słupia p. Kępnem	75,63	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	-
36	Żurawiniec 10/1 63-604 Baranów	71,00	instalacja wodociągowa	dobry	-
37	Żurawiniec 10/2 63-604 Baranów	47,28	instalacja wodociągowa	dobry	-
38	Żurawiniec 10/3 63-604 Baranów	46,00	instalacja wodociągowa	dobry	-
39	Żurawiniec 10/4 63-604 Baranów	44,20	instalacja wodociągowa	dobry	-
40	Żurawiniec 10/5 63-604 Baranów	56,72	instalacja wodociągowa	dobry	-
41	Żurawiniec 10/6 63-604 Baranów	56,85	instalacja wodociągowa	dobry	-
	RAZEM	1977,43			

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów w latach 2021 – 2025 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) ochrony życia i zdrowia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynku,
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 3) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, utrzymania estetyki budynku i jego otoczenia.

3. Wyznacza się najważniejsze założenia kształtujące plan remontów:

- 1) wykorzystanie wyników okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane,
- 2) wykonanie zadań priorytetowych wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia,
- 3) wykonanie niektórych robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – przez najemców w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania.

4. Na lata 2021-2025 przewiduje się prace remontowe związane z bieżącym użytkowaniem budynków wraz ze znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi w należytym stanie technicznym.

5. Zakres planowanych remontów i modernizacji na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Szczegółowy plan remontów i modernizacji na lata 2021-2025

L.p	Budynek	Zakres robót w poszczególnych latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Baranów ul. Ogrodowa 3	-	-	-	-	-
2.	Jankowy 36	-	remont dachu	-	-	-
3.	Słupia pod Kępem ul. Szkolna 3	-	-	-	-	-
4.	Mroczeń 86	-	-	-	remont elewacji	-
5.	Mroczeń 194	wymiana pieca	-	remont instalacji elektrycznej	-	-
6.	Łęka Mroczeńska 2	remont instalacji elektrycznej, prace malarskie prace tynkarskie	-	remont elewacji	-	-
7.	Żurawiniec 10	-	-	-	remont korytarza i klatki schodowej	-
8.	Grębanin 87	-	prace malarskie prace tynkarskie remont wolnych mieszkań	prace malarskie prace tynkarskie remont wolnych mieszkań	-	-

6. Zakres prac remontowych uzależniony jest od:

- 1) posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym,
- 2) środków pozyskanych przez Gminę Baranów,
- 3) stanu technicznego, budynku czy też lokalu.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością Gminy tylko w przypadku, gdy wniosek złożą wszyscy najemcy lokali znajdujących się w budynku.

2. Tryb sprzedaży lokali, sposób udzielania bonifikat regulują przepisy odrębne.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów 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 Wójt Gminy Baranów w drodze zarządzenia.

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

6. Wójt Gminy może podwyższać stawkę podstawową nie częściej, niż co 6 miesięcy, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

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

8. 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) lokal bez instalacji kanalizacyjnej | 10% |
| b) lokal bez łazienki | 20% |
| c) mieszkanie na poddaszu | 5% |
| d) pow. pokoi przypadająca na 1 osobę jest mniejsza lub równa 5m ² | 10% |
| e) stolarka okienna w bardzo złym stanie technicznym | 5% |

9. Składniki zmieniające bazową stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

10. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu i powinna być dokonana na piśmie.

§ 6. 1. Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 5 ust. 8 pkt 1.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 5 ust. 8 pkt 2.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 5 ust. 8, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Baranów 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) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należytym 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) obniżanie kosztów eksploatacji,
- 4) ustalanie czynszów mieszkaniowych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz bieżących remontów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 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 wynajmowane socjalnie i na czas nieoznaczony.

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.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 9. 1. Przewiduję się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Baranów w latach 2021-2025 przedstawione w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Wysokość wydatków

ROK	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty modernizacji, koszty remontów lokali i budynków (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami (w zł)	Koszty inwestycyjne (w zł)
2021	50 000,00 zł	30 000,00 zł	0 zł	0 zł
2022	50 000,00 zł	50 000,00 zł	0 zł	80 000,00 zł
2023	55 000,00 zł	150 000,00 zł	0 zł	80 000,00 zł
2024	55 000,00 zł	150 000,00 zł	0 zł	0 zł
2025	55 000,00 zł	30 000,00 zł	0 zł	0 zł

2. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostów kosztów inwestycyjnych.

3. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków w kolejnych latach.

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. W latach 2021-2025 działania Gminy Baranów będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

3. Prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych.

4. Preferowanie zamian lokalu na mniejszy w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych, zmiany lokalu na większy w przypadku rodzin wielodzietnych.

5. Wypowiadanie umów najemcom-lokatorom, którym lokal nie służy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, nie korzystają na co dzień oraz nie zamieszkują lokal przez czas dłuższy niż jeden rok.

6. Wypowiadanie umów najemcom-lokatorom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXVI/212/2021
Rady Gminy Baranów
z dnia 24 czerwca 2021 roku

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r.poz. 611 ze zm.). Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały nr XX/104/2016 Rady Gminy Baranów z dnia 23 lutego 2016 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Baranów na lata 2016-2020 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.