



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

1. W latach 2017 – 2025 nakłady finansowe na kolejne lata będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją, mającą na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym. Nie przewiduje się przeprowadzenia modernizacji oraz kapitalnych remontów lokali.

Możliwości finansowe bieżących remontów wynikają z części wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne oraz z dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych wynajmowanych przez osoby prawne i fizyczne.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardów budynków:

- a) sprawną instalację odgromową,
- b) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- c) sprawną instalację elektryczną,
- d) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) sprawne obróbki blacharskie, i odwodnienie dachów,

- 2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience,
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawne instalacje elektryczne,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

**§ 5.****Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Baranowo.

Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) wielkość zasobu, który może być objęty,
- 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- 3) zapisy ustaw o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzenie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

**§ 6.****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

Ustala się, że na terenie Gminy Baranowo za najem lokali mieszkalnych obowiązuje czynsz ustalany na następujących zasadach:

1. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności – wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje. Wójt Gminy ustala miesięczną stawkę bazową za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników obniżających i tak:
  - 1) jeżeli mieszkanie wyposażone jest we wszystkie urządzenia bez „co” stawkę czynszu obniża się na 86%,
  - 2) jeżeli mieszkanie wyposażone jest tylko w „wc” lub łazienkę stawkę czynszu obniża się na 59%,
  - 3) jeżeli mieszkanie wyposażone jest tylko w instalację wodno-kanalizacyjną stawkę czynszu obniża się na 45%,
  - 4) jeżeli w mieszkaniu brak jest jakichkolwiek instalacji stawkę czynszu obniża się na 31%.
2. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu może być zmniejszony.
6. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt. 4 i 5.
7. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.
8. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
9. Podwyższenie czynszu następuje nie częściej niż co pół roku.

**§ 7.**

**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**

1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie prowadzone przez Gminę reprezentowaną przez Wójta Gminy Baranowo lub podmiot przez niego upoważniony. Nie przewiduje się powierzenia zarządu licencjonowanemu zarządcy.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Wójt Gminy Baranowo lub podmiot przez niego upoważniony,
4. Sprawujący zarząd nad mieszkaniowym zasobem gminy powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
  - 1) zagospodarowania terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
  - 2) wykonywania różnych prac udziałem najemców,
  - 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.

## § 8.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych.

## § 9.

**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**

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być przeznaczone na remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Wpływy z czynszów przeznacza się:

Tabela nr 3

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszt remontu bieżącego w zł	1500	1300	1200	1400	1600	1400	1600	1800	2000

## § 10.

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienie bieżącego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,

- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacji należności,
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach,
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.).

#### § 11.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranowo.

#### § 12.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący Rady Gminy  
Janusz Obrębski*