

# **U C H W A Ł A NR XXXIV/202/2021**

**Rady Gminy Baranowo**

**z dnia 28 maja 2021 r.**

## **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranowo w latach 2021 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, ust. 2 pkt. 4 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

### **§ 1.**

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baranowo w latach 2021-2026, stanowiący załącznik do uchwały.

### **§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranowo.

### **§ 3.**

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

*Przewodniczący Rady Gminy  
Janusz Obrębski*

Załącznik  
do uchwały Nr XXXIV/202/2021  
Rady Gminy Baranowo  
z dnia 28 maja 2021 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANI A MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BARANOWO W LATACH 2021-2026

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Baranowo.

*Tabela nr 1. Wykaz lokali stanowiących własność Gminy Baranowo z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.*

| Lp. | Numer lokalu | Liczba pomieszczeń | Powierzchnia lokalu  | Miejscowość                           | Stan techniczny | Typ lokalu |
|-----|--------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------|------------|
| 1.  | 1            | 6                  | 37 m <sup>2</sup>    | Cierpięta 21                          | średni          | mieszkalny |
| 2.  | 2            | 6                  | 37 m <sup>2</sup>    | Cierpięta 21                          | średni          | mieszkalny |
| 3.  | 3            | 6                  | 37 m <sup>2</sup>    | Cierpięta 21                          | słaby           | socjalny   |
| 4.  | -            | 3                  | 39,39 m <sup>2</sup> | Oborzyska 18                          | słaby           | mieszkalny |
| 5.  | -            | 7                  | 66,72 m <sup>2</sup> | Baranowo,<br>ul. Niepodległości<br>18 | bardzo<br>dobry | mieszkalny |

W budynkach znajdują się łącznie 4 lokale o łącznej powierzchni 180,11 m<sup>2</sup>, oraz 1 lokal socjalny o powierzchni 40,3 m<sup>2</sup>. Nie planuje się też przejmowania ani budowy budynków z lokalami mieszkalnymi.

*Tabela nr 2. Prognozowane wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach*

| Rok                   | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali ogółem: | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |
| Lokale mieszkalne     | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |
| Lokale socjalne       | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.**

1. W latach 2021 – 2026 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.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

W latach 2021-2026 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład gminnych zasobów mieszkaniowych.

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 wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania 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 Baranowo 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 Baranowo 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 Baranowo.

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 ust. 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.

## **Rozdział 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**

1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie prowadzone przez Gminę Baranowo 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.

## **Rozdział 6.**

### **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.

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach**

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostu kosztów inwestycyjnych.
2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

**Rozdział 8.**  
**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.).
- 5) likwidację barier architektonicznych poprzez remonty lokali w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych.

*Przewodniczący Rady Gminy  
Janusz Obrębski*