

Uchwała Nr LVIII.478.2024
Rady Gminy Baruchowo

z dnia 22 marca 2024 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo na lata 2024-2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo w latach 2024-2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baruchowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Baruchowo

Jarosław Komorek

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo na lata 2024-2029

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo obejmuje lata 2024 - 2029 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Baruchowo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Program obejmuje:

- 1) prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2) analiza potrzeb oraz plan remontu i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej, oraz warunki obniżenia 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 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

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

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Baruchowo tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy.

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baruchowo, zwanej dalej „Gminą” wchodzi 5 budynków mieszkalnych, tj: 12 lokali o łącznej powierzchni 448,40 m² .

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Baruchowo określa poniższa tabela.

Lp.	Adres obiektu	Rok budowy obiektu	Powierzchnia lokali	Powierzchnia budynku
1	Czarne 11	1972	42	129
			42	
			45	
2	Goreń Duży 37	1963	60	107,10
		modernizacja 2016	47,10	
3	Kłotno 60	1910	38	38
4	Baruchowo 54	Przed 1945	42	85,80
		Modernizacja 2013	43,80	
5	Zakrzewo - Parcele 33	2023	25	126,50
			36,9	
			25	
			36,9	

3. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przed 1945 rokiem – 2;
- 2) wybudowane od 1945 r. do 2022 r. – 2.
- 3) wybudowany w 2023 r.-1

§ 4. 1. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Baruchowo jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji i remontów.

2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

3. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Baruchowo na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym;

- 1) sprawną instalację elektryczną,
- 2) sprawną instalację CO,
- 3) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- 4) sprawną instalację odgromową,
- 5) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- 6) szczelność pokrycia dachowego,
- 7) sprawne przewody dymowe i wentylacyjne.

4. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów.

5. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

6. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

§ 5. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

Rozdział 3

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

§ 6. Obecny stan techniczny części budynków, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania, struktura wiekowa poszczególnych budynków powoduje, że zasób mieszkaniowy Gminy Baruchowo wymaga dalszych działań związanych z poprawą stanu technicznego. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji.

§ 7. W latach 2024-2029 planuje się przeprowadzanie bieżących remontów i modernizacji,

w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych zgodnie z poniższą tabelą.

Lp	Rok	Ilość budynków w	Remonty	Modernizacja
1	2024	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
2	2025	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
3	2026	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
4	2027	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
5	2028	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
6	2029	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich

§ 8. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta

i ustalenia z Wójtem zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 9. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie podejmowana każdorazowo przy sprzedaży uchwała Rady Gminy Baruchowo. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty .

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż raz do roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

2. Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

§ 12. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Baruchowo:

- 1) 10% brak ciepłej wody;
- 2) 10% brak centralnego ogrzewania;
- 3) 10% brak łazienki;
- 4) 10% WC poza lokalem mieszkalnym;

2) Wysokość czynników obniżających nie może przekroczyć wysokości 20% stawki bazowej czynszu

§ 13 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Baruchowo:

- 1) 20 % za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana pokrycia dachowego – liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont;
 - 2) 20 % za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie elewacji budynku – liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont;
 - 3) 10 % za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie wymiany okien – liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont;
 - 4) 10 % za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie wymiana drzwi wejściowych – liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont;
 - 5) 20 % za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie wymiana za wymianę źródeł ciepła – liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont;
2. Łączne podwyższenie miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może być większe niż 60% stawki bazowej czynszu.

§ 14. Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach nowo wybudowanych w latach obowiązywania niniejszego Programu nie może być niższa niż 150% stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Baruchowo.

§ 15. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 16. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych w przypadku gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 17. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

§ 18. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

§ 19. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub proponuje zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu .

§ 20. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach kolejnych

§ 21. § 1. Zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Baruchowo, podejmując wszelkie decyzje i działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i użytkowanym zgodnie z przeznaczeniem.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- 3) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieraniu umów najmu,
 - b) naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców,
 - c) windykacji zaległych należności;
- 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali;
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 6) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu;
- 7) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków;
- 8) sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. W latach 2024-2029 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

- 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
- 5) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 22. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, wpływy za dzierżawę gruntów komunalnych. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

Rozdział 8

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

§ 23.1 Planowane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne:

1) Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach wynosić będą:

2024 r. – 8.000,00 zł

2025 r.- 8.400,00 zł

2026 r.- 8.900,00 zł

2027 r.- 9.300,00 zł

2028 r.- 9.800,00 zł

2029 r.- 10.200,00 zł

2) Koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach:

2024 r. – 10.000,00 zł

2025 r.- 10.500,00 zł

2026 r.- 11.000,00 zł

2027 r.- 11.550,00 zł

2028 r.- 12.100,00 zł

2029 r. – 12.700,00zł

2. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji, wydatki inwestycyjne będą finansowane z budżetu gminy. Wysokość wydatków określi odrębna uchwała

Rozdział 9

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

§ 24.1 W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy,
- 2) planowanie corocznie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 3) poprawa warunków i standardu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez bieżące remonty,
- 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 5) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia.