

**UCHWAŁA NR IV.38.2019  
RADY GMINY BARUCHOWO**

z dnia 14 lutego 2019 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo  
na lata 2019-2023”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.<sup>1)</sup>) 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo w latach 2019-2023” 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**

---

<sup>1)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432 i 2500

<sup>2)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1496

Załącznik do uchwały Nr IV.38.2019

Rady Gminy Baruchowo

z dnia 14 lutego 2019 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo na lata 2019-2023**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baruchowo na lata 2019-2023 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontu i modernizacji wynikający 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.

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

### **Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baruchowo, zwanej dalej „Gminą” wchodzi 6 budynków mieszkalnych, tj: 12 lokali o łącznej powierzchni 548 m<sup>2</sup> oraz 1 lokal socjalny o powierzchni 30 m<sup>2</sup>.

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, 2016 modernizacja	60	107,10
			47,10	
3	Kłotno 60	1910	38	38
4	Baruchowo 54	Przed 1945	42	85,80
			43,80	
5	Kurowo -Parcele 39	Po 1980	51,10	51,10
6	Zakrzewo - Parcele 33	1932	30	137
			47	

			30	
			30	

3. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przed 1945 rokiem – 3;
- 2) wybudowane po 1961 roku – 3.

§ 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.

### **Rozdział 3.**

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

§ 5. Z uwagi na wiek budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy stan techniczny większości z nich należy określić jako średni. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, obróbek blacharskich, stolarki okiennej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji.

§ 6. W latach 2019-2023 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	Remonty	Modernizacja
1	2019	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby w oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
2	2020	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby w oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
3	2021	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby w oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich

4	2022	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby w oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
5	2023	w miarę potrzeby	okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeby w oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich

§ 7. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być realizowane 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.**

§ 8. 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.**

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

§ 10. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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.

§ 11. 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;
- 5) 10% mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki.

§ 12. Wysokość czynników obniżających nie może przekroczyć wysokości 20% stawki bazowej czynszu.

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

§ 14. 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.

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

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

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

## **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.**

§ 18. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Wójt Gminy.

§ 19. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

2. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

3. Przy wykonywaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Baruchowo;
- 2) prowadzenie na bieżąco remontów oraz napraw w budynkach i lokalach;
- 3) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomościami i najmem lokali.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

§ 20. 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.**

§ 21. 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 :
  - a) 2019 r. – 1.500,00 zł,
  - b) 2020 r.- 1.600,00 zł;
  - c) 2021 r.- 1.700,00 zł,
  - d) 2022 r.- 1.800,00 zł,
  - e) 2023 r.- 2.000,00 zł.
- 2) Koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach
  - a) 2019 r. – 6.000,00 zł,
  - b) 2020 r.- 6.400,00 zł,
  - c) 2021 r.- 6.700,00 zł,
  - d) 2022 r.- 7.000,00 zł,

e) 2023 r.- 7.300,00 zł.

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.**

§ 22. 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.