

**Projekt**

z dnia 11 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 19 lutego 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów  
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2026-2030 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XVI/114/2025 Rady Gminy Baranów z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2026-2030 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2026 r. poz. 722).

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

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BARANÓW NA LATA 2026-2030**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Podstawowym celem i założeniem Wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2026-2030.

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 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 2070,78 m<sup>2</sup>, tj. 41 lokali (10 budynków).

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

4. W latach 2026-2030 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 <sup>2</sup> ] | Wypożenie 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<br>63-604 Baranów   | 79,30                                     | instalacja wod.- kan., c.o.         | bardzo dobry            | -                        |
| 3   | Grębanin 87/1<br>63-604 Baranów               | 46,37                                     | instalacja wod.- kan., c.o.         | dobry                   | Lokal przy szkole        |
| 4   | Grębanin 87/2<br>63-604 Baranów               | 53,70                                     | instalacja wod.- kan., c.o.         | dobry                   | Lokal przy szkole        |
| 5   | Grębanin 89/1<br>63-604 Baranów               | 57,00                                     | instalacja wod.- kan., c.o.         | dobry                   | Lokal przy szkole        |
| 6   | Jankowy 36/1<br>63-604 Baranów                | 29,30                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 7   | Jankowy 36/2<br>63-604 Baranów                | 43,75                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 8   | Jankowy 36/3<br>63-604 Baranów                | 25,10                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 9   | Jankowy 36/4<br>63-604 Baranów                | 47,76                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 10  | Jankowy 36/5<br>63-604 Baranów                | 64,00                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 11  | Jankowy 36/6<br>63-604 Baranów                | 43,76                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 12  | Jankowy 36/8<br>63-604 Baranów                | 43,76                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 13  | Jankowy 36/9<br>63-604 Baranów                | 46,64                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 14  | Jankowy 36/10<br>63-604 Baranów               | 43,76                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 15  | Łęka Mroczeńska 2/1<br>63-604 Baranów         | 91,86                                     | instalacja wod.- kan., c.o.         | dobry                   | Lokal przy dawnej szkole |
| 16  | Łęka Mroczeńska 2/2<br>63-604 Baranów         | 31,85                                     | instalacja wod.- kan., c.o.         | dobry                   | Lokal przy dawnej szkole |
| 17  | Mroczeń, ul. Krajowa 198/1<br>63-604 Baranów  | 84,86                                     | instalacja wod.- kan., c.o.         | dobry                   | -                        |
| 18  | Mroczeń, ul. Krajowa 198/2<br>63-604 Baranów  | 56,12                                     | instalacja wod.- kan., c.o.         | dobry                   | -                        |
| 19  | Mroczeń, ul. Konwaliowa 4/1<br>63-604 Baranów | 40,89                                     | instalacja wod.- kan., c.o.         | dobry                   | Lokal nad przedszkolem   |
| 20  | Mroczeń, ul. Pałacowa 20/1<br>63-604 Baranów  | 51,77                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 21  | Mroczeń, ul. Pałacowa 20/2<br>63-604 Baranów  | 52,10                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |
| 22  | Mroczeń, ul. Pałacowa 20/3<br>63-604 Baranów  | 35,66                                     | instalacja wod.- kan.               | dobry                   | -                        |

|    |                                                      |                |                                |       |   |
|----|------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|-------|---|
| 23 | Mroczeń,<br>ul. Pałacowa 20/4<br>63-604 Baranów      | 28,88          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 24 | Mroczeń<br>ul. Pałacowa 20/5<br>63-604 Baranów       | 47,67          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 25 | Mroczeń,<br>ul. Pałacowa 20/6<br>63-604 Baranów      | 52,17          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 26 | Mroczeń,<br>ul. Pałacowa 20/7<br>63-604 Baranów      | 16,82          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 27 | Mroczeń,<br>ul. Pałacowa 20/8<br>63-604 Baranów      | 42,32          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 28 | Mroczeń,<br>ul. Pałacowa 20/9<br>63-604 Baranów      | 48,69          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 29 | Mroczeń,<br>ul. Pałacowa 20/10<br>63-604 Baranów     | 39,31          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 30 | Mroczeń,<br>ul. Pałacowa 20/11<br>63-604 Baranów     | 32,81          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 31 | Mroczeń<br>ul. Pałacowa 20/12<br>63-604 Baranów      | 44,50          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 32 | Mroczeń<br>ul. Pałacowa 20/13<br>63-604 Baranów      | 31,55          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 33 | Mroczeń<br>ul. Pałacowa 20/14<br>63-604 Baranów      | 39,88          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 34 | Mroczeń,<br>ul. Pałacowa 20/15<br>63-604 Baranów     | 91,73          | instalacja wod.- kan.          | dobry | - |
| 35 | Słupia p. Kępnem,<br>ul. Szkolna 3<br>63-604 Baranów | 75,63          | instalacja wod.- kan.,<br>c.o. | dobry | - |
| 36 | Żurawiniec 10/1<br>63-604 Baranów                    | 63,50          | instalacja<br>wodociągowa      | dobry | - |
| 37 | Żurawiniec 10/2<br>63-604 Baranów                    | 75,62          | instalacja<br>wodociągowa      | dobry | - |
| 38 | Żurawiniec 10/3<br>63-604 Baranów                    | 46,00          | instalacja<br>wodociągowa      | dobry | - |
| 39 | Żurawiniec 10/4<br>63-604 Baranów                    | 61,54          | instalacja<br>wodociągowa      | dobry | - |
| 40 | Żurawiniec 10/5<br>63-604 Baranów                    | 67,00          | instalacja<br>wodociągowa      | dobry | - |
| 41 | Żurawiniec 10/6<br>63-604 Baranów                    | 56,85          | instalacja<br>wodociągowa      | dobry | - |
|    | <b>RAZEM</b>                                         | <b>2070,78</b> |                                |       |   |

**Tabela nr 2 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy**

| Adres lokalu                 | Stan na 2025 r. | Lata |      |      |      |      |
|------------------------------|-----------------|------|------|------|------|------|
|                              |                 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1. Ilość budynków            | <b>10</b>       | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    |
| 2. Ilość lokali mieszkalnych | <b>41</b>       | 38   | 38   | 38   | 38   | 38   |

### 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 2026 – 2030 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 2026-2030 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 2026-2030 przedstawia tabela nr 4.

**Tabela nr 4. Szczegółowy plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030**

| L.p. | Budynek                | Zakres robót w poszczególnych latach |                                  |                                  |                                  |                                  |
|------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|      |                        | 2026                                 | 2027                             | 2028                             | 2029                             | 2030                             |
| 1.   | Baranów ul. Ogrodowa 3 | Remonty bieżące w ramach potrzeb     | Remonty bieżące w ramach potrzeb | Remonty bieżące w ramach potrzeb | Remonty bieżące w ramach potrzeb | Remonty bieżące w ramach potrzeb |
| 2.   | Jankowy 36             | Remonty bieżące w ramach potrzeb     | Remonty bieżące w ramach potrzeb | Remonty bieżące w ramach potrzeb | Remonty bieżące w ramach potrzeb | Remonty bieżące w ramach potrzeb |

|    |                                   |                                           |                                           |                                           |                                           |                                           |
|----|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 3. | Słupia pod Kępem<br>ul. Szkolna 3 | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remont<br>kominów i<br>dachu              | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb |
| 4. | Mroczeń, ul. Krajowa 198          | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb |
| 5. | Mroczeń, ul. Pałacowa 20          | Remont dwóch<br>lokalí socjalnych         | Remont dwóch<br>lokalí socjalnych         | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb |
| 6. | Łęka Mroczeńska 2                 | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb |
| 7. | Żurawiniec 10                     | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb | Remonty<br>bieżące<br>w ramach<br>potrzeb |

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 lokalí**

§ 4. 1. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się planowych działań zmierzających do sprzedaży lokalí mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokalí mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

#### **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 lokalí.

3. Wysokość czynszu za najem lokalí z mieszkaniowego zasobu powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokalí w stanie co najmniej nie pogorszonej oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

4. Wysokość stawek czynszu najmu lokalí 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 m<sup>2</sup> 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) lokalizacja w sąsiedztwie obiektów powodujących uciążliwości               | 5%  |
| b) lokal bez instalacji kanalizacyjnej                                        | 10% |
| c) lokal bez łazienki                                                         | 20% |
| d) mieszkanie na poddaszu                                                     | 5%  |
| e) pow. pokoi przypadająca na 1 osobę jest mniejsza lub równa 5m <sup>2</sup> | 10% |
| f) stolarka okienna w bardzo złym stanie technicznym                          | 5%  |
| g) zły stan techniczny części wspólnych( np. klatek schodowych)               | 5%  |

9. Składniki zmieniające bazową stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

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.

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 2026-2030 przedstawione w tabeli nr 5.

| <b>ROK</b>  | <b>Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)</b> | <b>Koszty modernizacji, koszty remontów lokali i budynków (w zł)</b> | <b>Koszty zarządu nieruchomościami (w zł)</b> | <b>Koszty inwestycyjne (w zł)</b> |
|-------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>2026</b> | 50 000,00 zł                               | 30 000,00 zł                                                         | 0 zł                                          | 0 zł                              |
| <b>2027</b> | 50 000,00 zł                               | 100 000,00 zł                                                        | 0 zł                                          | 0 zł                              |
| <b>2028</b> | 50 000,00 zł                               | 100 000,00 zł                                                        | 0 zł                                          | 0 zł                              |
| <b>2029</b> | 50 000,00 zł                               | 30 000,00 zł                                                         | 0 zł                                          | 0 zł                              |
| <b>2030</b> | 50 000,00 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 2026-2030 działania Gminy Baranów będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym 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**  
**RADY GMINY BARANÓW**  
**z dnia 19 lutego 2026 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). 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.

Wojewoda Wielkopolski pismem z dnia 30 stycznia 2026 r., znak: NP-III.4131.1.30.2026.8, zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr XVI/114/2025 Rady Gminy Baranów z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2026-2030, jako podjętej z istotnym naruszeniem prawa, w szczególności: art. 21 ust. 2 pkt 1, art. 21 ust. 2 pkt 4, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Mając na celu uporządkowanie stanu prawnego podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.