



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 stycznia 2026 r.

Poz. 722

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Baranów
(-) Ryszard Stasiowski

Załącznik do uchwały nr XVI/114/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 30 grudnia 2025 r.

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 m², 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 ²]	Wyposażenie techniczne lokali budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
1	Baranów, ul. Ogrodowa 3/1 63-604 Baranów	39,00	instalacja wod.- kan., c.o.	bardzo dobry	-
2	Baranów, ul. Ogrodowa 3/2 63-604 Baranów	79,30	instalacja wod.- kan., c.o.	bardzo dobry	-
3	Grębanin 87/1 63-604 Baranów	46,37	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy szkole
4	Grębanin 87/2 63-604 Baranów	53,70	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy szkole
5	Grębanin 89/1 63-604 Baranów	57,00	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy szkole
6	Jankowy 36/1 63-604 Baranów	29,30	instalacja wod.- kan.	dobry	-
7	Jankowy 36/2 63-604 Baranów	43,75	instalacja wod.- kan.	dobry	-
8	Jankowy 36/3 63-604 Baranów	25,10	instalacja wod.- kan.	dobry	-
9	Jankowy 36/4 63-604 Baranów	47,76	instalacja wod.- kan.	dobry	-
10	Jankowy 36/5 63-604 Baranów	64,00	instalacja wod.- kan.	dobry	-
11	Jankowy 36/6 63-604 Baranów	43,76	instalacja wod.- kan.	dobry	-
12	Jankowy 36/8 63-604 Baranów	43,76	instalacja wod.- kan.	dobry	-
13	Jankowy 36/9 63-604 Baranów	46,64	instalacja wod.- kan.	dobry	-
14	Jankowy 36/10 63-604 Baranów	43,76	instalacja wod.- kan.	dobry	-
15	Łęka Mroczeńska 2/1 63-604 Baranów	91,86	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy dawnej szkole
16	Łęka Mroczeńska 2/2 63-604 Baranów	31,85	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal przy dawnej szkole
17	Mroczeń, ul. Krajowa 198/1 63-604 Baranów	84,86	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	-
18	Mroczeń, ul. Krajowa 198/2 63-604 Baranów	56,12	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	-
19	Mroczeń, ul. Konwaliowa 4/1 63-604 Baranów	40,89	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	Lokal nad przedszkolem
20	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/1 63-604 Baranów	51,77	instalacja wod.- kan.	dobry	-
21	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/2 63-604 Baranów	52,10	instalacja wod.- kan.	dobry	-
22	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/3 63-604 Baranów	35,66	instalacja wod.- kan.	dobry	-
23	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/4 63-604 Baranów	28,88	instalacja wod.- kan.	dobry	-
24	Mroczeń ul. Pałacowa 20/5 63-604 Baranów	47,67	instalacja wod.- kan.	dobry	-

25	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/6 63-604 Baranów	52,17	instalacja wod.- kan.	dobry	-
26	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/7 63-604 Baranów	16,82	instalacja wod.- kan.	średni	-
27	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/8 63-604 Baranów	42,32	instalacja wod.- kan.	dobry	-
28	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/9 63-604 Baranów	48,69	instalacja wod.- kan.	dobry	-
29	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/10 63-604 Baranów	39,31	instalacja wod.- kan.	dobry	-
30	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/11 63-604 Baranów	32,81	instalacja wod.- kan.	dobry	-
31	Mroczeń ul. Pałacowa 20/12 63-604 Baranów	44,50	instalacja wod.- kan.	dobry	-
32	Mroczeń ul. Pałacowa 20/13 63-604 Baranów	31,55	instalacja wod.- kan.	dobry	-
33	Mroczeń ul. Pałacowa 20/14 63-604 Baranów	39,88	instalacja wod.- kan.	średni	-
34	Mroczeń, ul. Pałacowa 20/15 63-604 Baranów	91,73	instalacja wod.- kan.	dobry	-
35	Słupia p. Kępnem, ul. Szkolna 3 63-604 Baranów	75,63	instalacja wod.- kan., c.o.	dobry	-
36	Żurawiniec 10/1 63-604 Baranów	71,00	instalacja wodociągowa	dobry	-
37	Żurawiniec 10/2 63-604 Baranów	68,12	instalacja wodociągowa	dobry	-
38	Żurawiniec 10/3 63-604 Baranów	46,00	instalacja wodociągowa	dobry	-
39	Żurawiniec 10/4 63-604 Baranów	61,54	instalacja wodociągowa	dobry	-
40	Żurawiniec 10/5 63-604 Baranów	67,00	instalacja wodociągowa	dobry	-
41	Żurawiniec 10/6 63-604 Baranów	56,85	instalacja wodociągowa	dobry	-
	RAZEM	2070,78			

Tabela nr 2 Podsumowanie zestawienia lokali mieszkalnych

Lp.	Rodzaj lokalu	Ilość
1	Liczba lokali komunalnych	38
2	Lokale socjalne	3
3	Lokale wykorzystane na cele niemieszkalne	0
	RAZEM	41

Tabela nr 3 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

Adres lokalu		Stan na 2025 r.	Lata				
			2026	2027	2028	2029	2030
1. Ilość budynków		10	10	10	10	10	10
2. Ilość lokali mieszkalnych		41	41	41	41	41	41
a/	lokale komunalne	38	38	38	38	38	38
b/	lokale socjalne	3	3	3	3	3	3

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 ul. Szkolna 3	Remonty bieżące w ramach potrzeb	Remonty bieżące w ramach potrzeb	Remont kominów i dachu	Remonty bieżące w ramach potrzeb	Remonty bieżące w ramach potrzeb
4.	Mroczeń, ul. Krajowa 198	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
5.	Mroczeń, ul. Pałacowa 20	Remont dwóch lokali socjalnych	Remont dwóch lokali socjalnych	Remonty bieżące w ramach potrzeb	Remonty bieżące w ramach potrzeb	Remonty bieżące w ramach potrzeb
6.	Łęka Mroczeńska 2	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
7.	Żurawiniec 10	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

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 lokali

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

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali 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 lokali.

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

4. Wysokość stawek czynszu najmu lokali 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 m² 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) lokal bez instalacji kanalizacyjnej | 10% |
| b) lokal bez łazienki | 20% |
| c) mieszkanie na poddaszu | 5% |
| d) pow. pokoi przypadająca na 1 osobę jest mniejsza lub równa 5m ² | 10% |
| e) stolarka okienna w bardzo złym stanie technicznym | 5% |

9. Składniki zmieniające bazową stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

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 wynajmowane socjalnie i na czas nieoznaczony.

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.

Tabela nr 5 Wysokość wydatków.

ROK	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty modernizacji, koszty remontów lokali i budynków (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami (w zł)	Koszty inwestycyjne (w zł)
2026	50 000,00 zł	30 000,00 zł	0 zł	0 zł
2027	50 000,00 zł	100 000,00 zł	0 zł	0 zł
2028	50 000,00 zł	100 000,00 zł	0 zł	0 zł
2029	50 000,00 zł	30 000,00 zł	0 zł	0 zł
2030	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 należyтым 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.