



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 marca 2026 r.

Poz. 1838

UCHWAŁA NR XVIII/125/2026 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.

Przewodniczący Rady Gminy Baranów
(-) Ryszard Stasiowski

Załącznik do uchwały nr XVIII/125/2026
Rady Gminy Baranów
z dnia 19 lutego 2026 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	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.	dobry	-
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.	dobry	-
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	63,50	instalacja wodociągowa	dobry	-
37	Żurawiniec 10/2 63-604 Baranów	75,62	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 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

Adres lokalu	Stan na 2025 r.	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1. Ilość budynków	10	8	8	8	8	8
2. Ilość lokali mieszkalnych	41	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 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 nie pogorszonym 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) 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 ² | 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 należyтым 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.

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.