

**UCHWAŁA NR XXXIV/235/2021
RADY GMINY BARCIANY**

z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barciany na lata 2021-2025”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2) ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Barciany uchwala, co następuje:

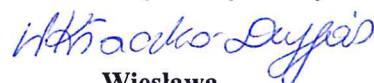
§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barciany na lata 2021 - 2025”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XV/118/2015 Rady Gminy Barciany z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości oraz uchwała Nr X/92/2019 Rady Gminy Barciany z dnia 27 czerwca 2019 r w sprawie zmiany uchwały Nr XV/118/2015 Rady Gminy Barciany z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Barciany.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy



Wiesława

Małgorzata Klaczko - Dyjas

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021 – 2025

Rozdział 1. Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barciany na lata 2021-2026 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej polityki mieszkaniowej.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Barciany:

- a) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszenie liczby niezagospodarowanych lokali,
- b) u efektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzenie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia,
- c) optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu,
- d) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz.11),
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Barciany,
- 3) Zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Barciany,
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Barciany,
- 5) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Barciany,
- 6) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Barciany,
- 7) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Barciany.

§ 2.1 Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, Gmina tworzy i utrzymuje własny zasób mieszkaniowy.

§ 3. Niniejszy Program opracowany został na podstawie art. 21 ustawy i w latach jego obowiązywania będzie podstawowym dokumentem dotyczącym gospodarowania zasobem.

Rozdział III.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach obowiązywania programu

§ 4. 1. Zasób Gminy na dzień 28 lutego 2021 r. tworzy 81 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3 807,10 m², usytuowanych w 46 budynkach.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy:

L.p.	Adres budynku	Łączna ilość budynków	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Barciany	10	17	707,35
2	Arklity	1	1	51,00
3	Błędowo	2	3	133,50
4	Drogosze	3	8	386,17
5	Frączkowo	2	2	89,42
6	Górki	1	1	47,00
7	Główczyno	2	6	258,45
8	Gumniska	1	1	83,48
9	Kiemławki Małe	1	3	247,40
10	Kiemławki Wielkie	2	4	173,50
11	Maciejki	1	1	81,74
12	Mołtajny	3	5	150,20
13	Moruny	2	6	352,91
14	Podławki	2	3	123,90
15	Radosze	1	1	39,54
16	Rowy	1	1	45,69
17	Rutka	1	1	46,96
18	Silginy	1	2	61,56
19	Skandawa	1	1	30,00
20	Sławosze	1	2	117,00
21	Stary Dwór Barciański	2	5	261,00
22	Święty Kamień	3	5	257,53
23	Wielewo	1	1	38,00
24	Winda	1	1	23,80
X	RAZEM	46	81	3 807,10

Tabela 2. Szczegółowy podział budynków i lokali:

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Administrowane przez Gminę	34	60	3 000,01
2.	Administrowane przez Wspólnoty Mieszkaniowe	12	21	807,09
3.	Razem	46	81	3 807,10

2. Budynki wspólnot posiadają wybrane zarządy i zarządzane są przez zarządców nieruchomości lub samodzielnie przez zarządy wybrane spośród osób fizycznych. W

- ogólnej liczbie 81 lokali gminnych znajduje się 1 lokal przeznaczonych na najem socjalny, dla których umowa najmu zawierana jest na czas określony.
3. Do sieci wodociągowej podłączone są 100% wszystkich mieszkań komunalnych w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy.
 4. Nie wszystkie budynki komunalne oraz budynki zarządzane przez wspólnoty posiadają podłączenie do gminnej sieci, kanalizacyjnej.
 5. W związku z brakiem gminnej sieci kanalizacyjnej, w 56 budynkach znajdujących się na terenie gminy w części wiejskiej wyposażone są w system kanalizacji bytowej odbierającej ścieki z jednego lub kilku budynków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
 6. 70 mieszkań komunalnych w budynkach zarządzanych przez Gminę Barciany oraz 11 mieszkań komunalnych we wspólnotach posiadają ogrzewanie etażowe lub ogrzewane są piecami kaflowymi.
 7. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.
 8. W latach 2021 - 2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych, w celu polepszenia ich stanu bezpieczeństwa a w dalszej kolejności poprawy stanu technicznego i warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców tj. remont i modernizacja kominów, poprawa stanu technicznego wentylacji oraz naprawa instalacji elektrycznej. W dalszej kolejności, za zgodą pozostałych współwłaścicieli naprawy dachów, remontów elewacji, a także zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Wyszczególnienie	Stan techniczny				
	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki zarządzane przez Gminę	34	33	32	32	30
Zadowolający	5	5	5	5	5
Średni	5	5	5	5	5
Zły	24	23	22	21	20
Budynki zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe					
Zadowolający	12	12	12	12	12
Średni	0	0	0	0	0
Zły	0	0	0	0	0

9. Stan techniczny budynku określa się następująco:
 - 1) za stan zadawalający – uważa się budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji;
 - 2) za stan średni – te budynki, w których jest wymagany drobny remont z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych;
 - 3) za stan zły – te budynki, które wymagają znacznego zakresu remontowego w tym: dach, elewacja.

Rozdział IV.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego

§ 5. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe, gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
 - 2) zapewnienie lokali zamiennych;
 - 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina Barciany niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do lokali socjalnych, zapewnienia pokoi na wypadek klęsk żywiołowych, pożarów oraz innych zdarzeń losowych.
3. W latach 2018-2020 do Urzędu Gminy Barciany wpłynęły wnioski o wynajem lokali komunalnych i lokali socjalnych.

Tabela 4. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dotyczące i lokali komunalnych

Rok	Lokal socjalny	Lokal komunalny
2018	0	6
2019	0	6
2020	0	6

4. Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania Programu liczba wniosków będzie systematycznie spadała.
5. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy, w tym:
- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny,
 - 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem w tym socjalny poszukiwanie lokali o niższym standardzie na tymczasowe pomieszczenia,
 - 3) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 5) przygotowanie ewentualnych założeń dla możliwości realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w tym Mieszkanie Plus.

§ 6. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzonych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), a także ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie:
 - 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
 - 3) działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych,
 - 4) wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.
3. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
4. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.
5. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.
6. Budynki stanowiące wspólnoty z udziałem Gminy znajdują się w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontów bieżących. Niektóre Wspólnoty Mieszkaniowe muszą podjąć działania zmierzające do zmiany sposobu ogrzewania etażowego opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Terminy przeprowadzenia zmian, są uzależnione od decyzji współwłaścicieli. Gmina w żadnym z tych budynków nie posiada większości udziałów.

Tabela 5. Potrzeby zasobu w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych na poszczególne lata.

Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025
	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)
Naprawa instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej, odgromowej i.t.p.	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Remont instalacji elektrycznej	35000	5 000	5 000	5 000	5 000
Naprawy bieżące lokali wynikające z zgłoszeń najemców i przeglądów technicznych.	30 000	61 000	62 000	63 000	64 000
RAZEM	70 000	71 000	72 000	73 000	74 000

7. Z danych przedstawionych w tabeli wynika, że najwięcej środków finansowych zostanie przeznaczonych na roboty związane z naprawami bieżącymi lokali wynikające z zgłoszeń najemców i przeglądów technicznych.

8. Łączny planowany koszt prac remontowych w latach 2021-2025 szacuje się na około 360 tys. zł. Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.
9. Planowane wielkości nakładów na remonty są wielkościami szacunkowymi i w przypadku pozyskania środków z innych źródeł zostaną one w całości przekazane na poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy.

Rozdział V.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 7. 1 Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.0.65t.j., ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2020.0.532 t.j., Uchwałę Nr XV/119/2015 Rady Gminy Barciany z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami.

2. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych w uchwale.
3. Ustalając warunki sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, Gmina będzie stosować zasady preferencyjne, zachęcające do wykupu jak największej ilości mieszkań.
4. W przypadku sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży. Wysokość bonifikat dotyczy lokalu mieszkalnego, gruntu oraz pomieszczeń przynależnych i jest uzależniona od okresu wynajmowania lokali komunalnych i wynosi:
 - 1) Powyżej 10 lat wynajmowania – bonifikata wynosi 99%.
 - 2) Poniżej 10 lat wynajmowania – bonifikata wynosi 95%.
 - 3) 70 % bonifikaty otrzymuje nabywca lokalu/budynku mieszkalnego w przypadku zapłaty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w ratach;
 - 4) Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż.

Tabela 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	2	2	2	2	2

5. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych uzależniona jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez ich najemców.
6. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20%. Działania te mają doprowadzić do zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Barciany, a tym samym do zmniejszenia finansowego zaangażowania we wspólnotach, co będzie miało wpływ na poprawę efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.
7. Sukcesywne wyzbywanie się mieszkań, a tym samym całości nieruchomości komunalnych pozwoli ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu. Jednocześnie przyjąć należy, że właściciele indywidualni całości zasobu budynków wielorodzinnych działając na zasadzie dbałości o swoje mienie spowodują szybszą poprawę ich stanu technicznego.

Rozdział VI. Zasady polityki czynszowej

§ 8.1. Polityka czynszowa zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynku jak również zabezpieczyć środki na ich remonty.

2. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie bezpieczeństwa, właściwym poziomie technicznym i estetycznym.
3. Wójt powinien dążyć do uzyskania kwoty bazowej 1 m² czynszu w latach 2021 -2025 na podstawie wartości odtworzeniowej lokalu.

Tabela 7. Maksymalna stawka bazowa wyrażona w procentach

Rok	Maksymalna stawka bazowa 1m ² w oparciu o wartość odtworzeniową 1 m ² wyrażoną w procentach
2021	1,0%
2022	1,1%
2023	1,2%
2024	1,3%
2025	1,4%

2. Stawka czynszu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za lokal pełniący funkcję pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
3. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.
4. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku.
5. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021 – 2025 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział VII.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

- § 9. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób Gminy opłacają najemcy tych lokali,
2. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barciany ustalana jest przez Wójta Gminy Barciany w oparciu o przepisy art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i wynosi 6,60 zł/1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
 3. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku.
 4. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub

obniżających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, przy uwzględnieniu poniższych przesłanek:

- 1) Czynniki zmniejszające stawkę bazową czynszu:
 - a) ogrzewanie piecowe lub inne równoważne – obniżka o 10 %,
 - b) brak WC – obniżka o 15%,
 - c) brak łazienki – obniżka o 10 %.
- 2) Czynniki zwiększające stawkę bazową czynszu:
 - a) wzrost wartości użytkowej lokalu związany z remontami przeprowadzonymi przez Gminę Barciany – podwyższenie o 20%,
 - b) termomodernizacja budynku – podwyższenie o 15%.
5. Czynniki mające wpływ na obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.
6. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1 m².
7. W lokalach gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych stawka czynszu nie może być niższa od wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na którą składają się fundusz remontowy, koszty eksploatacji części wspólnych oraz koszty sprawowania zarządu.
8. Dla najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. Do stawki czynszu najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników obniżających.
10. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki, o której mowa w ust. 1, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.
11. Wprowadza się możliwość obniżenia stawki czynszu na wniosek najemcy z uwagi na kryteria dochodowe.
 - 1) Przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 50%.
 - 2) Przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 90% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 25%.

Rozdział VIII.

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

§ 10.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barciany zarządza Wójt Gminy Barciany.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 2) remonty i konserwacje lokali i budynków,
 - 3) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości,
 - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych,
3. Zarządzanie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządcę wybieranego przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały.

4. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział IX.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Barciany są przede wszystkim dochody:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, garaże i pomieszczenia gospodarcze lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Barciany,
2. wpływy ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych,
3. inne dochody i środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Tabela 8. Dochody z tytułu, o których mowa w ust. 1

Dochody	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	270 000	270 000	271 000	271 000	271 000
Lokale użytkowe	31 000	31 000	32 000	32 000	33 000
Pozostałe wpływy	6 000	7 000	7 000	8 000	8 000
Razem	307 000	308 000	310 000	311 000	312 000

Rozdział X.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 12. 1. Planuje się następujące wysokości wydatków w poszczególnych latach z podziałem na:

Tabela 9. Wysokość kosztów w kolejnych latach

Wydatki	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	30 000	31 000	32 000	33 000	34 000
Koszty remontów i modernizacji lokali	70 000	71 000	72 000	73 000	74 000
Fundusz remontowy	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
Razem:	184 000	186 000	188 000	190 000	192 000

2. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się żadnych działań inwestycyjnych. Gmina przygotowuje się do przejęcia budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział XI.

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

§ 13. 1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Barciany:

2. systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
3. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych poprzez windykację zaległości,
4. systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział Gminy ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali.
5. wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
6. umożliwienie spłaty należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w formie ich odpracowania na rzecz Gminy Barciany, na podstawie Programu ułatwiania spłaty zadłużenia za lokale gminne, osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej,
7. w celu wywiązania się z obowiązku dostarczenia lokali socjalnych podjęte zostaną starania do pozyskania wolnych lokali o obniżonym standardzie w ramach istniejącego zasobu,
8. wsparcie najuboższych rodzin w regulowaniu należności czynszowych poprzez:
 - 1) rozkładanie na raty, odraczanie spłaty zaległości czynszowych,
 - 2) stworzenie możliwości odpracowania zaległości czynszowych poprzez wykonywanie prac porządkowych w obrębie terenów gminnych,
 - 3) stałą współpracę z GOPS w gminie Barciany w zakresie możliwości udzielania pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska dłużnika.

§ 14. W przypadkach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), oraz przepisy Kodeksu cywilnego.