



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 12 grudnia 2025 r.

Poz. 5253

UCHWAŁA NR XIII/117/2025 RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 11 grudnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bakałarzewo w latach 2025-2030

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 i 1436) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Bakałarzewo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bakałarzewo na lata 2025- 2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakałarzewo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
mgr inż. Grzegorz Kozłowski

Załącznik do uchwały Nr XIII/117/2025

Rady Gminy Bakałarzewo

z dnia 11 grudnia 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BAKAŁARZEWO NA LATA 2025-2030****I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY****§ 1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 12 lokali mieszkalnych. W budynku po byłej Szkole Podstawowej w Zdrębach znajdują się 4 lokale mieszkalne, w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Starej Chmielówce znajduje się 1 lokal mieszkalny, oraz w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Karasiewie znajdują się 2 lokale mieszkalne. Pozostałe lokale znajdują się w budynku Ośrodka Zdrowia - 1 lokal mieszkalny, w Posterunku Policji w Bakałarzewie - 1 lokal mieszkalny, w budynku Szkoły Podstawowej w Bakałarzewie - 1 lokal mieszkalny, oraz dwa domy stanowiące własność Gminy Bakałarzewo.

2. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1.	Karasiewo 15	2	30,14 45,03
2.	Zdręby 34	4	42,63 45,59 30,17 65,44
3.	Stara Chmielówka 29	1	68,00
4.	ul. Kolonie 16 Bakałarzewo	1	88,91
5.	ul. Filipowska 12 Bakałarzewo	1	78,20
6.	ul. Kozia 1 Bakałarzewo (lokal mieszkalny w budynku Ośrodka Zdrowia)	1	64,80
7.	ul. Rynek 12 Bakałarzewo (lokal mieszkalny w budynku posterunki policji)	1	30,10
8.	ul. Króla Zygmunta Starego 1 (w budynku Szkoły Podstawowej w Bakałarzewie w trwałym zarządzie szkoły)	1	65,60
RAZEM		12	654,61

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych obiektów mieszkalnych.

2. Ewentualne pozyskiwanie mieszkań będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością Gminy.

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Nieruchomości w postaci lokali mieszkalnych są w dobrym i średnim stanie technicznym, nie wymagają remontów kapitalnych, mogą wystąpić potrzeby remontów bieżących.

Na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przewidziane na ten cel w budżecie Gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

2. Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie Gminy bądź pozyskanych z funduszy unijnych.

3. Raz w roku należy dokonywać oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz określić potrzeby wydatków związanych z remontami budynków zasobu mieszkaniowego oraz usuwać występujące nieprawidłowości w obiekcie, dążyć do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogarszającym się.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCE ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami, poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

§ 5. Analiza potrzeb remontowych.

1. Lokale mieszkalne są w dobrym i średnim stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.
2. Planowana jest wymiana drzwi wejściowych do budynku i naprawa dachu w byłej szkole w Zdrębach.

§ 6. Plan remontów nieruchomości gminnych.

Gmina planuje w latach 2025-2030, jedynie niezbędne bieżące remonty lokali mieszkalnych.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 7. 1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie złożonych wniosków. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030 odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 i z 2025 r. poz. 1077 i 1080) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Bakałarzewo.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy i po zwolnieniu tych lokali przez najemców i braku chętnych do wynajmu.

3. Rada Gminy może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. W lokalach wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy Wójt ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem poniższych czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu:

- a) czynniki podwyższające:

Określenie czynnika	% wzrostu stawki podstawowej czynszu
Lokal położony na terenie miejscowości Bakałarzewo	20
Lokal położony na parterze, I piętrze budynków mieszkalnych	10
Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	10
Lokal wyposażony w instalację wodociągową	10
Lokal wyposażony w instalację kanalizacji sanitarnej	10
Lokal wyposażony w centralną ciepłą wodę	10

b) czynniki obniżające

Określenie czynnika	% obniżki stawki podstawowej czynszu
Lokal położony poza miejscowością Bakałarzewo	20
Brak w lokalu instalacji sieci wodociągowej	10
Brak w lokalu instalacji kanalizacji sanitarnej	10
Brak w lokalu instalacji centralnego ogrzewania	10

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych, oraz odbiór odpadów komunalnych.

4. Czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela, płatny jest z góry, do dnia 10-ego każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, chyba, że strony postanowią inaczej w zawartej umowie.

5. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości do wykonania remontów oraz pozyskania nowych lokali mieszkalnych.

6. Obniżkę czynszu przyznaje się na okres nieprzekraczający 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wójt Gminy, na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu na kolejne, okresy nieprzekraczające 12 miesięcy.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 9. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządzają:

- 1) Wójt;
- 2) administracja szkoły - dyrektor, posiadający obiekt w trwałym zarządzie.

§ 10. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieraniu umów najmu;
- 2) naliczaniu czynszu;
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali;
- 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków, dokonywanie rocznych i pięcioletnich przeglądów w obiektach przez podmioty posiadające odpowiednie uprawnienia wynikające z ustawy Prawo Budowlane, w tym: przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji budynków i lokali, umożliwiających korzystanie z obiektu i lokali;
- 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach;
- 6) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy;
- 7) zapewnieniu dostaw wody do lokalu lub umożliwienie poboru wody ze źródła czepalnego usytuowanego w sąsiedztwie budynku, odbioru nieczystości płynnych (ścieków, osadów z oczyszczalni).

§ 11. Odstępuje się od powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej działającej przy Urzędzie Gminy Bakałarzewo.

§ 12. Nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bakałarzewo.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 13. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2025-2030 będą wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem oraz środki pieniężne przewidziane w budżecie Gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków i lokali oraz środki pozyskane z funduszy unijnych wykorzystywane głównie na remonty termomodernizacyjne budynków.

VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCACYH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDYNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 14. W latach 2025-2030 nie planuje się wydatków inwestycyjnych, związanych z lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Bakalarzewo. Wydatki będą stanowić wyłącznie koszty bieżących remontów lokali.

2. Wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych przedstawionych w poniższej tabeli oraz będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza Gminy.

Lata	Eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Koszty zarządu
2025	-	10 000	-	-
2026	-	7 000	-	-
2027	-	5 000	-	-
2028	-	2 000	-	-
2029	-	1 000	-	-
2030	-	500	-	-

3. Wysokość wydatków na remonty ustalana będzie każdorazowo przez Radę Gminy w uchwałach budżetowych podjętych na kolejne lata objęte Programem.

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 15 1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

3. Adoptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe innych lokali na koszt Gminy lub ewentualnie za zgodą i na koszt najemcy ubiegającego się o najem lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy.

4. Mając na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem prognozy w zakresie wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2030 nie przewiduje się wykwaterowania lokatorów z lokali mieszkalnych i przydzielenia lokali zamiennych, z powodu remontów.