



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 9 lutego 2026 r.

Poz. 619

UCHWAŁA NR XIV/127/2026 RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 6 lutego 2026 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bakałarzewo w latach 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 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 2026- 2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakałarzewo.

§ 4. 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 XIV/127/2026
Rady Gminy Bakalarzewo
z dnia 6 lutego 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BAKAŁARZEWO NA LATA 2026-2030

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 Bakalarzewie - 1 lokal mieszkalny, w budynku Szkoły Podstawowej w Bakalarzewie - 1 lokal mieszkalny, oraz dwa domy stanowiące własność Gminy Bakalarzewo.

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

Tabela nr 1:

Wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m²
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 Bakalarzewo	1	88,91
5.	ul. Filipowska 12 Bakalarzewo	1	78,20
6.	ul. Kozia 1 Bakalarzewo (lokal mieszkalny w budynku Ośrodka Zdrowia)	1	64,80
7.	ul. Rynek 12 Bakalarzewo (lokal mieszkalny w budynku posterunku policji)	1	30,10
8.	ul. Króla Zygmunta Starego 1 (w budynku Szkoły Podstawowej w Bakalarzewie w trwałym zarządzie szkoły)	1	65,60
RAZEM		12	654,61

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

Tabela nr 2:

Zasób mieszkaniowy	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
Lokal mieszkalne	12	12	12	12	12

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

§ 3. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących w własność Gminy Bakalarzewo:

Tabela nr 3:

Rok	STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW		
	Dobry (szt.)	Zadawalający (szt.)	Niezadawalający (szt.)
2026	12	0	0
2027	12	0	0
2028	12	0	0
2029	12	0	0
2030	12	0	0

Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- Stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymania sprawności technicznej elementów budynków -konserwacja,
- Stan zadawalający- elementy konstrukcji są w dobrym stanie. Natomiast inne elementy budynku, należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont,
- Stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

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

§ 4. 1. W latach 2026 – 2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

2. Przeprowadzane będą okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacji budynków).

Planowane remonty i modernizacje w kolejnych latach:

Tabela nr: 4

Planowane remonty i modernizacje w kolejnych latach: Rok	Planowane remonty i modernizacje
2026	- naprawa pokrycia dachowego w budynku byłej szkoły w Zdrębach 34
2027	- wymiana drzwi wejściowych do budynku w byłej szkole w Zdrębach 34
2028	Bieżące naprawy / w razie zaistnienia potrzeb
2029	Bieżące naprawy / w razie zaistnienia potrzeb
2030	Bieżące naprawy / w razie zaistnienia potrzeb

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 5. W latach objętych programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. 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 cieplną, 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. Planuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu, który będzie przeznaczony na remonty lokali.

V. 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

§ 7. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządzają:

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

§ 8. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega 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 czerpalnego usytuowanego w sąsiedztwie budynku, odbioru nieczystości płynnych (ścieków, osadów z oczyszczalni).

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

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2026-2030 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 WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDYNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 11.1. W latach 2026-2030 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.

Tabela nr 5:

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

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

§ 12.1. W celu poprawy wykorzystywania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) należy starać się ustalać czynsz na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz koszty remontów;
- 2) planowane remonty przewiduje się wykonywać bez stosowania lokali zamiennych;
- 3) podejmowanie starań w kierunku zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy;
- 4) kontynuacja działań zmierzających do pozyskania zewnętrznych środków finansowych na modernizacje lub adaptacje;
- 5) wytypowanie budynków, lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, w celu ich przekwalifikowania na najem socjalny lokali;
- 6) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych.