

**UCHWAŁA NR XII/148/2020  
RADY GMINY BAKAŁARZEWO**

z dnia 21 lipca 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bakałarzewo  
w latach 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz 611) Rada Gminy Bakałarzewo uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bakałarzewo na lata 2020- 2024" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakałarzewo.

**§ 3.** Traci moc uchwała NrXI/138/2020 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 15 maja 2020r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bakałarzewo w latach 2020-2024 (Dz.Urz. Woj. Podl. z 2020r., poz.2516).

**§ 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**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
BAKALARZEWO NA LATA 2020-2024**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bakalarzewo na lata 2020-2024, zwany dalej Programem, którego celem jest określenie podstawowych kierunków działania gminy Bakalarzewo w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ilekroć w Programie mowa jest o:

- 1) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych co najmniej jednej osoby;
- 2) Wójcie – należy przez rozumieć Wójta Gminy Bakalarzewo;
- 3) Radzie Gminy – należy przez rozumieć Radę Gminy Bakalarzewo;
- 4) Gminie - należy przez rozumieć Gminę Bakalarzewo.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy, które zostały przedstawione w tabeli:

<b>L.p.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Rok budowy budynku</b>	<b>Ilość lokali mieszk.</b>	<b>Pow. użytk. lokali w m2</b>
1.	Budynek mieszkalny na działce ozn. Nr 76/1 o pow. 1434 mkw. w Bakalarzewie przy ulicy Filipowskiej 12	Około 1965r.	1	78,2
2.	Budynek mieszkalny na działce ozn. Nr 11 o pow. 2612 mkw. w Bakalarzewie, Kolonie 16	Około 1961r.	1	88,91
3.	Budynek mieszkalny w Starej Chmielówce 5, na działce ozn. Nr 109/4 o pow. 1794mkw.	Około 1965r.	1	100,46
4.	Lokal mieszkalny w Starej Chmielówce 29 (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 84/1 o pow. 1038mkw., 82/5 o pow. 210 mkw., 83/4 o pow. 1700 mkw.	Budynek wybudowany w latach 60-tych, rozbudowany w latach późniejszych	1	68,90
5.	Lokal mieszkalny w Zdrębach 34 (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 99/2 o pow. 1,1007 ha	1954	1	73,41
6.	Lokal mieszkalny w Zdrębach (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 99/2 o pow. 1,1007 ha	1954	1	65,44
7.	Lokal mieszkalny w Zdrębach (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 99/2 o pow.1,1007 ha	1954	1	42,63
8.	Lokal mieszkalny w Karasiewie 15 (w budynku	1953	1	64,70

	byłej szkoły) na działce ozn. Nr 42 o pow. 7423 ha			
9.	Lokal mieszkalny w Karasiewie 15 (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 42 o pow. 7423 ha	1953	1	60,70
10.	Lokal mieszkalny w Bakalarzewie (w budynku ośrodka zdrowia), przy ulicy Koziej 1 na działce ozn. Nr 327 o pow. 2472 mkw.	1969	1	64,80
11.	Lokal mieszkalny w Bakalarzewie (przy budynku szkoły) przy ul. Króla Zygmunta Starego 1 ( w trwałym zarządzie szkoły)	1978	1	65,60

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

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

4. Z zasobu Gminy niewydzielano lokali socjalnych.

§ 3. 1. Prognoza na lata 2020 - 2024 dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy obrazuje poniższa tabela.

1. Adres posesji, nazwa lokalu: mieszkalne	2020			2021			2022			2023			2024		
	ilość lokali mieszkalne	pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny i wyposażenie	ilość lokali	pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny i wyposażenie	ilość lokali	pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny i wyposażenie	ilość lokali	pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny i wyposażenie	ilość lokali	pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny i wyposażenie
Bakalarzewo, Filipowska 12	1	78,2	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w. z węzownicą w trz. kuch; szambo; ins. elektr.	1	78,2	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w. z węzownicą w trz. kuch; szambo; ins. elektr.	1	78,2	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w. z węzownicą w trz. kuch; szambo; ins. elektr.	1	78,2	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w. z węzownicą w trz. kuch; szambo; ins. elektr.	1	78,2	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w. z węzownicą w trz. kuch; szambo; ins. elektr.
Bakalarzewo, ul. Kolonia 16	1	88,91	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w.	1	88,91	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w.	1	88,91	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w.	1	88,91	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w.	1	88,91	średni, studnia kopana z hydrof; ogrzewanie; c.w.

			z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr.			z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr. c.o			z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr.			z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr.			z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr.
St. Chmielówka 5,	1	10,0,46	średni, studnia kopana z hydrof; ogrz piecowe; c.w. z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr.	1	10,0,46	średni, studnia kopana z hydrof; ogrz piecowe; c.w. z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr.	1	10,0,46	średni, studnia kopana z hydrof; ogrz piecowe; c.w. z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr.	1	10,0,46	średni, studnia kopana z hydrof; ogrz piecowe; c.w. z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr.	1	10,0,46	średni, studnia kopana z hydrof; ogrz piecowe; c.w. z węzow nicy w trz. kuch; szambo; ins. elektr.
St. Chmielówka 29,	1	68,9	sredni, instalacja wod., oczyszcz. ścieków; inst. elektryczna, kocioł własny	1	68,9	sredni, instalacja wod., oczyszcz. ścieków; inst. elektryczna, kocioł własny	1	68,9	sredni, instalacja wod., oczyszcz. ścieków; inst. elektryczna, kocioł własny	1	68,9	sredni, instalacja wod., oczyszcz. ścieków; inst. elektryczna, kocioł własny	1	68,9	sredni, instalacja wod., oczyszcz. ścieków; inst. elektryczna, kocioł własny
Zdręby 34	3	20,3,55	średni, instalacja wodna, oczyszczalnia ścieków w inst. elektryczna ogrz. piec.	3	20,3,55	średni, instalacja wodna, oczyszczalnia ścieków w inst. elektryczna ogrz. piec.	3	20,3,55	średni, instalacja wodna, oczyszczalnia ścieków w inst. elektryczna ogrz. piec.	3	20,3,55	średni, instalacja wodna, oczyszczalnia ścieków w inst. elektryczna ogrz. piec.	3	20,3,55	średni, instalacja wodna, oczyszczalnia ścieków w inst. elektryczna ogrz. piec.
Karasiowo 15	2	12,5,4	średni instalacja wodna, szambo, inst. elektryczna, ogrz.pi	2	12,5,40	średni instalacja wodna, szambo, inst. elektryczna, ogrz.pi	2	12,5,4	średni instalacja wodna, szambo, inst. elektryczna, ogrz.pi	2	12,5,4	średni instalacja wodna, szambo, inst. elektryczna, ogrz.pi	2	12,5,4	średni instalacja wodna, szambo, inst. elektryczna, ogrz.pi

			ecowe			ecowe			ecowe			ecowe			ecowe
Bakała rzewo, Kozia 1	1	64, 8	dobry instala cja wod - kan. i elektry czna c.o	1	64, 8	dobry instala cja wod - kan. i elektry czna c.o	1	64, 8	dobry instala cja wod - kan. i elektry czna c.o	1	64, 6	dobry instala cja wod - kan. i elektry czna c.o	1	64, 8	dobry instalac ja wod - kan. i elektry czna c.o
Bakała rzewo, Króla Zygm. St. 1,	1	65, 6	dobry instala cja wod - kan. i elektry czna c.o	1	65, 6	dobry instala cja wod - kan. i elektry czna c.o	1	65, 6	dobry instala cja wod - kan. i elektry czna c.o	1	65, 6	dobry instala cja wod - kan. i elektry czna c.o	1	65, 6	dobry instalac ja wod - kan. i elektry czna c.o

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 4. Budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy wymagają remontu polegającego na:

- 1) w roku 2020 w budynku mieszkalnym w Zdrębach planowane jest przeprowadzenie remontu polegające na zakupie i położeniu papy na dachu;
- 2) w roku 2021 planowany jest remont komina w budynku mieszkalnym w Zdrębach;
- 3) w roku 2022 w planowany jest remont klatki schodowej w budynku mieszkalnym w Zdrębach,
- 4) w roku 2023 planowana jest naprawa okien w budynku mieszkalnym w Zdrębach;
- 5) w roku 2024 planowane jest naprawa drzwi wejściowych w budynku mieszkalnym w Zdrębach.

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.

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

2. 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 nie pogarszającym się.

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie złożonych wniosków. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2024 odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r., poz. 65 ze zm.) 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.

### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

- a) czynniki podwyższające:

<b>Określenie czynnika</b>	<b>% wzrostu stawki podstawowej czynszu</b>
Lokal położony na terenie miejscowości Bakalarzewo	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

<b>Określenie czynnika</b>	<b>% obniżki stawki podstawowej czynszu</b>
Lokal położony poza miejscowością Bakalarzewo	20
Brak w lokalu instalacji sieci wodociągowej	10
Brak w lokalu instalacji kanalizacji sanitarnej	10
Brak w lokalu instalacji centralnego ogrzewania	10

W przypadku gdy ustalona przy zastosowaniu powyższych czynników podwyższających i obniżających stawka czynszu byłaby niższa od ustalonej przez Wójta Gminy stawki bazowej, do ustalenia wysokości czynszu stosuje się stawkę bazową.

§ 8. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali mieszkalnych i socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa gmina.

§ 9. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, opłat za energię ciepłą, dostawę wody i odbiór nieczystości płynnych (ścieków) oraz opłaty za odbiór odpadów komunalnych.

§ 10. 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.

## **Rozdział 6.**

### **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**

§ 11. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządzają:

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

§ 12. 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 czerpalnego usytuowanego w sąsiedztwie budynku, odbioru nieczystości płynnych (ścieków, osadów z oczyszczalni).

§ 18. Odstępuje się od powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej działającej przy Urzędzie Gminy Bakalarzewo.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 19. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2020-2024 będą wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem oraz środki pieniężne przewidziane w budżecie Gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków i lokali lub środki pozyskane z funduszy unijnych wykorzystywane głównie na remonty termomodernizacyjne budynków.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne**

§ 20. 1. Przewidywana prognoza wydatków w kolejnych latach zawarto w poniższej tabeli:

Lata	Eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Koszty zarządu
2020	-	20 000	-	-
2021	-	5 000	-	-
2022	-	2 000	-	-
2023	-	1 000	-	-
2024	-	500	-	-

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

## **Rozdział 9.**

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

§ 21. 1. Mając na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem prognozy w zakresie wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2020 - 2024 nie przewiduje się wykwaterowania lokatorów z lokali mieszkalnych i przydzielania lokali zamiennych.

2. Gmina pozostawi w zasobie te mieszkania i budynki, które będą spełniać warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych zawarte w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836).

§ 22. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez stosowanie następujących środków, a w szczególności:

- 1) zwiększenie możliwości działań w zakresie opłat czynszowych, już po drugim pojawieniu się zaległości czynszowych;
- 2) udzielanie pomocy w staraniach o przyznanie dodatku mieszkaniowego;
- 3) adaptowanie 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.