

**UCHWAŁA NR XI/138/2020  
RADY GMINY BAKAŁARZEWO**

z dnia 15 maja 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 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.** 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  
Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy.**

§ 1. Aktualny mieszkaniowy zasób Gminy Bakalarzewo, zwany dalej "mieszkaniowym zasobem" przedstawia tabela:

<b>l.p.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Rok budowy budynku</b>	<b>Ilość lokali mieszk.</b>	<b>Pow. użytk. lokali w m<sup>2</sup></b>
1.	Budynek mieszkalny na działce ozn. Nr 76/1 o pow.1434 mkw. w Bakalarzewie przy ulicy Filipowskiej 12 KW SU1S/00013208/5	Około 1965r.	1	78,2
2.	Budynek mieszkalny na działce ozn. Nr 11 o pow.2612 mkw. w Bakalarzewie, Kolonie 16 KW SU1S/00024525/3	Około 1961r.	1	88,91
3.	Budynek mieszkalny w Starej Chmielówce 5, na działce ozn. Nr 109/4 o pow.1794mkw. KW SU1S/00028556/7	Około 1965r.	1	100,46
4.	Lokal mieszkalny w Starej Chmielówce (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. KW SU1S/00041194/8	Budynek wybudowany w latach 60-tych, rozbudowany w latach późniejszych	1	68,90
5.	Lokal mieszkalny w Zdrębach (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 99/2 o pow.1,1007 ha KW 7757	1954	1	73,41
6.	Lokal mieszkalny w Zdrębach (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 99/2 o pow.1,1007 ha KW 7757	1954	1	65,44
7.	Lokal mieszkalny w Zdrębach (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 99/2 o pow.1,1007 ha KW 7757	1954	1	42,63
8.	Lokal mieszkalny w Karasiewie (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 42 o pow.7423 ha KW SU1S/00028551/0	1953	1	64,70
9.	Lokal mieszkalny w Karasiewie (w budynku byłej szkoły) na działce ozn. Nr 42 o pow.7423 ha KW SU1S/00028551/0	1953	1	60,70
10.	Lokal mieszkalny w Bakalarzewie (w budynku ośrodka zdrowia), przy ulicy Koziej 1 na	1969	1	64,80

	działce ozn. Nr 327 o pow.2472 mkw. KW SU1S/00045769/8			
11.	Lokal mieszkalny w Bakalarzewie (przy budynku szkoły) przy ul. Króla Zygmunta Starego 1 ( w trwałym zarządzie szkoły) KW SU1S/00020608/1	1978	1	65,60
			11	773,75

§ 2. . W istniejącym zasobie mieszkaniowym:

- a) wydziela się 1 lokal mieszkalny w budynku ośrodka zdrowia jako lokal przeznaczony do wynajmowania na czas stosunku pracy osobom, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne gminie.
- b) pozyskanie lokali socjalnych będzie następowało z posiadanego zasobu lub poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne- będących własnością Gminy.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

§ 3. . 1. W okresie objętym programem dopuszcza się możliwość nabycia lokali mieszkalnych.

2. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia następująca tabela:

<b>Liczba mieszkań ogółem</b>	<b>11</b>		
Wyposażone w szambo	<b>4</b>		
Wyposażenie w kanalizację	<b>2</b>		
Oczyszczalnia przydomowa	<b>5</b>		
Wyposażone w wodę ze studni kopanej		<b>3</b>	
Wyposażenie w wodę z wodociągu		<b>8</b>	
Wyposażenie – ogrzewanie piecowe/ kotłownie własne			<b>9</b>
Wyposażone w c.o.			<b>2</b>
c.w. z wężownicy, własnej kotłowni , bojler elektryczny			<b>9</b>
c. w. z kotłowni			<b>2</b>

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplej i wody.

2. Przeważająca część mieszkaniowego zasobu gminy to lokale w dużym stopniu wymagające dużych nakładów rzeczowych i finansowych. Obecna polityka czynszowa nie pozwala na wygospodarowanie środków na pełne remonty. Stąd też przyjmuje się zasadę remontów cząstkowych stanowiących jedynie prace zachowawcze w części wstrzymujące proces utraty wartości lokalu.

3. Priorytetem remontów budynków i lokali będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności. Gmina będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków w zakresie, na jaki pozwalały będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

§ 5. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

#### Zasady polityki czynszowej

§ 6. 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:

Określenie czynnika	% wzrostu stawki podstawowej czynszu
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

Określenie czynnika	% obniżki stawki podstawowej czynszu
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.

#### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt. Nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z tytułu czynszu najmu oraz budżetu gminy. Mogąca występować w okresie objętym programem różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy, ze środków preferencyjnych kredytów i dotacji zewnętrznych.

#### Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wydatki inwestycyjne.

§ 9. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków.

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

§ 10. Poważnym problemem zasobów mieszkaniowych gminy jest zanizony poziom czynszów.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

#### Zasób tymczasowych pomieszczeń.

§ 11. Zasób tymczasowych pomieszczeń stworzy się na bazie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez przekwalifikowanie wolnych lokali mieszkalnych.