

UCHWAŁA NR XII/98/15
RADY MIEJSKIEJ W KNYSZYNIE
z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knyszyn oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2016 - 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 i z 2015 r., poz. 1777) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Knyszyn oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2016 – 2020 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Knyszyna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Irena Wysocka

Załącznik

do uchwały Nr XII/98/15

Rady Miejskiej w Knyszynie

z dnia 30 grudnia 2015

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KNYSZYN ORAZ ZASADY WYNAJMIOWANIA
LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO NA
LATA 2016-2020**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Knyszyn na lata 2016–2020” obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2016–2020;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali;
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją;
- 8) Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Knyszyn na lata 2016–2020;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Knyszyn;
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Knyszyna;

**Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
gminy w latach 2016-2020**

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z:

- a) mieszkań komunalnych
- b) mieszkań socjalnych
- c) mieszkań pracowniczych nauczycielskich

Tabela nr 1
Mieszkania w zasobie gminy – stan na dzień 30.11.2015 r.

Lp.	Adres posesji	Ilość mieszkań w zasobie gminy (rodzaj)	Pow. m ²
1.	ul. Szkolna 5 19-120 Knyszyn	2 (komunalne)	103,4
2.	ul. Szkolna 7 19-120 Knyszyn	6 (komunalne)	221,4
3.	ul. Szkolna 7a 19-120 Knyszyn	3 (socjalne)	86,7
4.	ul. Legionowa 8 19-120 Knyszyn	1 (komunalne)	29,3
5.	ul. Rynek 6 19-120 Knyszyn	5 (komunalne)	267,69

Tabela nr 2
W tym mieszkania pracownicze nauczycielskie:

Lp.	Adres posesji	Ilość mieszkań	Pow. m ²
1.	Zespół Szkół Ogólnokształcących w Knyszynie ul. Białostocka 36 19-120 Knyszyn	4	128,60
2.	Dom Nauczyciela Zofiówka 1A 19-120 Knyszyn	2	109,62
3.	Dom Nauczyciela Kalinówka Kościelna 33 19-120 Knyszyn	2	121,86

§ 4. Prognoza na lata 2016–2020 dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

1) mieszkania administrowane przez gminę (z zastrzeżeniem § 5):

Lp.	Adres posesji	2016		2017		2018		2019		2020	
		Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie
1.	ul. Szkolna 5	2	dobry	2	dobry	2	dobry	2	dobry	2	dobry

	19-120 Knyszyn		wod-kan, c.o.								
2.	ul. Szkolna 7 19-120 Knyszyn	6	dobry wod-kan, c.o., antena zbiorcza	6	dobry	6	dobry	6	dobry	6	dobry
3.	ul. Szkolna 7a 19-120 Knyszyn	3	średni wod-kan.	3	średni	3	średni	3	średni	3	średni
4.	ul. Legionowa 8, 19-120 Knyszyn	1	średni wod-kan., c.o.	1	średni	1	średni	1	średni	1	średni
5.	ul. Rynek 6 19-120 Knyszyn	5	średni wod-kan., c.o.	5	średni	5	średni	5	średni	5	średni
6.	Dom Nauczyciela Zofiówka 1A, 19-120 Knyszyn	2	średni wod-kan., c.o.	2	średni	2	średni	2	średni	2	średni

2) mieszkania pracownicze nauczycielskie administrowane przez administrację szkół (z zastrzeżeniem § 5):

L p	Adres posesji	2016		2017		2018		2019		2020	
		Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie	Ilość mieszkań	Stan techniczny /wyposażenie
1.	Zespół Szkół Ogólnokształcących w Knyszynie, ul. Białostocka 36, 19-120 Knyszyn	4	Dobry /wod.-kan., c.o./	4	Dobry	4	Dobry	4	Dobry	4	Dobry
2.	Dom Nauczyciela Kalinówka	2	Średni /c.o., kanalizacja	2	Średni /c.o., kanalizacj	2	Średni /c.o., kanalizacj	2	Średni /c.o., kanalizacj	2	Średni /c.o., kanalizacj

	Kościelna 33, 19-120 Knyszyn		, antena zbiorcza/		a, antena zbiorcza/		a, antena zbiorcza/		a, antena zbiorcza/		a, antena zbiorcza/
--	---	--	-----------------------	--	------------------------	--	------------------------	--	------------------------	--	------------------------

§ 5. Przewiduje się, że w latach 2016–2020 liczba mieszkań będących w zasobach gminy może ulec zmianie z uwagi na sprzedaż mieszkań.

§ 6. Nie przewiduje się budowy nowych obiektów z przeznaczeniem na lokale komunalne.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 7. Nie planuje się remontów i modernizacji, z zastrzeżeniem § 8.

§ 8. Wykonywane będą wyłącznie remonty i modernizacje o charakterze bieżącym w zależności od potrzeb i posiadanych środków finansowych.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

§ 9. W l. 2016-2020 planuje się sprzedaż lokali (z wyłączeniem lokali położonych w Knyszynie przy ul. Rynek 6), w trybie bezprzetargowym w przypadku sprzedaży na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym w przypadku sprzedaży wolnych lokali (nie obciążonych umowami najmu).

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa dotycząca lokali mieszkalnych powinna prowadzić do tego, by uzyskane z czynszu środki finansowe pokrywały koszty eksploatacyjne, zarządu oraz przewidywanych remontów i modernizacji komunalnej substancji mieszkaniowej.

§ 11. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 12. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających i obniżających:

Lp.	Czynnik	Podwyższające (+ zł)	Obniżające (- zł)
1.	Lokal wyposażony w urządzenia sanitarne	0,20	
2.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	0,20	
3.	Brak w lokalu instalacji sanitarnej		0,20
4.	Lokal wspólny		0,17
5.	Lokal znajdujący się w budynku, który ze względu na stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki		0,20

6.	Lokal w budynkach wybudowanych po 1999r.	0,20	
7.	Lokal znajdujący się od strony: — południowej — północnej	0,05	0,10
8.	Położenie budynku: — w mieście Knyszyn — poza m. Knyszyn — zabudowa zwarta — zabudowa wolnostojąca	0,05 0,05	0,05 0,05
9.	Położenie lokalu w budynku: — parter — I i II piętro	0,05	0,05

§ 13. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat należnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 14. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) Na lokale socjalne wydzielone są 3 lokale położone przy ul. Szkolnej 7a w Knyszynie.
- 2) Lokale socjalne i inne lokale mieszkalne mogą być wynajmowane pod warunkiem posiadania przez Gminę w zasobie wolnych lokali.
- 3) Do ubiegania się o oddanie w najem lokalu mieszkaniowego uprawnione są osoby o dochodach w rodzinie wynoszących nie więcej niż 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym w dniu złożenia wniosku.
- 4) Do ubiegania się o oddanie w najem lokalu socjalnego uprawnione są osoby o dochodzie w rodzinie wynoszącym nie więcej niż 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym w dniu złożenia wniosku. Do poprawy warunków mieszkaniowych kwalifikują się osoby, które posiadają:
 - a) metraż w zamieszkałym lokalu niższy niż 10m² powierzchni użytkowej na osobę
 - b) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki
 - c) brak tytułu prawnego do innego lokalu.
- 5) Pierwszeństwo najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które:
 - a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru
 - b) zamieszkują w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbioru, remontu lub zajmują lokale nie spełniające wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w trybie obowiązujących przepisów
 - d) są opiekunami samotnie wychowującymi dziecko do lat 18.
- 6) Do zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego uprawnia wnioskodawcę:
 - a) orzeczenie sądowe zobowiązujące do opróżnienia lokalu, w którym jednocześnie orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego
 - b) dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej pkt. 4).

7) Wynajem lokalu mieszkaniowego następuje na pisemny wniosek.

Wymagane elementy wniosku:

- a) imię i nazwisko
 - b) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu
 - c) stan rodzinny wnioskodawcy /stopień pokrewieństwa, wiek/
 - d) źródło i wysokość średniego dochodu na członka rodziny z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku
 - e) określenie rodzaju lokalu: socjalny – inny
 - f) inne warunki motywujące potrzebę najmu
- 8) Warunkiem dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest:
- a) zakwalifikowanie do zmiany ze względu na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych, ważnych problemów rodzinnych lub potrzeb gminy
 - b) uzyskanie zgody dysponentów lokali w przypadku zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
- 9) Nie rozpatruje się wniosków o ujęcie na listę zmian lokali na dany rok osób, które otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich 5 lat.
- 10) Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków określonych w pkt. 9 w przypadku, gdy zmiana jest uzasadniona wiekiem i stanem zdrowia najemcy lub członka jego rodziny lub gdy lokal potrzebny jest na realizację zadań Gminy.

Rozdział VI

Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

§ 15. Lokalami oraz budynkami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy zarządzają:

- 1) Gmina Knyszyn
- 2) administracja szkół

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

- 1) zawieraniu umów najmu lokali
- 2) naliczanie czynszu
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali
- 4) sprawowanie nadzoru technicznego
- 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach
- 6) sprawowaniu funkcji kontrolnych zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

2. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. Głównie źródło finansowania kosztów utrzymania budynków i ich remontów będą stanowiły wpływy z tytułu czynszu za najem.

§ 18. Środki pieniężne przewidziane w budżecie Gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych (np. dofinansowanie).

Rozdział VIII

Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją

§ 19. Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach:

1) mieszkania komunalne będące w zarządzie gminy:

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	4.400 zł	4.600 zł	4.800 zł	5.000 zł	5.200 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	12.000 zł	14.000 zł	16.000 zł	18.000 zł	20.000 zł

2) mieszkania pracownicze nauczycielskie:
- planowana jest sprzedaż mieszkań.

Rozdział IX

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 20.1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności:

- 1) zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu się zaległości czynszowych,
- 2) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt gminy oraz na koszt przyszłych najemców,
- 3) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji,
- 4) analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.