



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 21 listopada 2016 r.

Poz. 4328

### **UCHWAŁA NR XV/94/2016 RADY GMINY FILIPÓW**

z dnia 15 listopada 2016 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz 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 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 - 2021, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2017 r.

**Przewodniczący Rady**  
*Radosław Świerzbina*

**Załącznik nr 1** do uchwały nr XV/94/2016

Rady Gminy Filipów

z dnia 15 listopada 2016 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Filipów na lata 2017 - 2021****Rozdział 1  
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Filipów na lata 2017 - 2021, zwany dalej Programem, którego celem jest określenie podstawowych kierunków działania gminy Filipów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**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 Filipów, które zostały przedstawione w tabeli:

Miejsce położenia budynku, lokalu mieszkalnego	Ogółem zasób mieszkaniowy gminy		Stan zasobu według stanu na 26 września 2016 r.					
	ilość lokali	pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Lokale mieszkalne					
			pozostałe lokale mieszkalne		w tym:			
			ilość lokali	pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	lokale mieszkalne służbowe dla nauczycieli i administracji samorządowej		lokale mieszkalne służbowe dla pracowników służby zdrowia	
ilość lokali	pow. użytkowa m <sup>2</sup>	ilość lokali			pow. użytkowa m <sup>2</sup>			
1. Filipów, ul. 1-ego Maja 45 Agronomówka	1	79,63	-	-	1	79,63	-	-
2. Filipów, ul. Emilii Plater 2 (Dom Nauczyciela) przekazany w trwały zarząd dla Zespołu Szkół w Filipowie.	9	433,78	-	-	9	433,78	-	-
3. Filipów, ul. Wólczańska 4 A	5	266,30	3	190,54	-	-	2	75,76
4. Nowe Motule 18/1 (budynek po likwidacji szkoły)	1	49,50	1	49,50	-	-	-	-
Ogółem:	16	829,21	1	49,50	10	513,41	2	75,76

oraz część budynku mieszkalnego w miejscowości Mieruniszki o pow. użytkowej 53,10 m<sup>2</sup>.

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

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

4. Z zasobu gminy zostały wydzielone cztery lokale socjalne w niżej wymienionych miejscowościach:

- 1) Czarne 45 - w budynku po likwidacji szkoły trzy lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 123,38 m<sup>2</sup>, w tym: dwa lokale socjalne obecnie niezamieszkałe;
- 2) Garbas Drugi - w budynku po likwidacji szkoły jeden lokal socjalny o powierzchni użytkowej 52,62 m<sup>2</sup>, lokal nie zasiedlony.

§ 3. 1. Prognoza na lata 2017 - 2021 dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy obrazuje poniższa tabela.

1. Stan techniczny budynku - dobry, budynek murowany dwukondygnacyjny Nowe Motule 18, wybudowany przed 1972 r. budynek mieszkalny murowany trzykondygnacyjny w Filipowie przy ul. Emilii Plater 2, wybudowany w 1975 r. budynek mieszkalny murowany dwukondygnacyjny w Filipowie przy ul. Wólczańskiej 4 A, wybudowany po 1980 r. budynki wymagają bieżącej naprawy i konserwacji.

2. Stan techniczny budynku - średni, budynek w miejscowości Czarne, wybudowany w 1967 r. część dwukondygnacyjna budynku poszkolnego, w której są usytuowane lokale socjalne wymaga bieżącej naprawy i konserwacji, zaś pozostała część pomieszczeń usytuowanych na parterze (dawne sale lekcyjne, pokój nauczycielski wraz z korytarzem) wymagają remontu kapitalnego i przystosowanie tych pomieszczeń na lokale mieszkalne, bądź lokale socjalne lub na inne cele według zapotrzebowania zarządcy budynku, budynek w miejscowości Garbas Drugi, wybudowany w 1975 r. wymaga remontu poprzez docieplenie ścian wraz z odnowieniem elewacji zewnętrznej, odnowienia powłok malarskich ścian i sufitów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, naprawę instalacji elektrycznej.

3. Stan techniczny budynku - zły, część budynku w miejscowości Mieruniszki, nie nadaje się do zamieszkiwania na pobyt stały ludzi, w najbliższej przyszłości może stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa osób mieszkających na sąsiedniej nieruchomości. Budynek ten zlokalizowany jest na części działki będącej własnością Gminy Filipów i część budynku posadowiona jest na działce osoby fizycznej. Wybudowany przed 1920 r. i wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na jego remont i modernizację (zniszczona stolarka okienno - drzwiowa, podłogi, ściany. Bardzo pilnego remontu wymaga konstrukcja dachu wraz z pokryciem. Koszt remontu przekroczyłby wartość tego budynku. Rozważana jest ewentualnie sprzedaż części budynku, pod warunkiem, że właściciel sąsiedniej nieruchomości wyrazi gotowość nabycia.

Adres posesji, nazwa lokalu : mieszkalne, socjalne	2017			2018			2019			2020			2021		
	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	ilość lokali	pow. użytk. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny i wyposażenie
Filipów, ul. 1-ego Maja 45 lokale mieszkalne	1	79,63	dobry, instalacja wod.- kan. i elektryczna c.o etażowe	1	79,63	dobry instalacja wod.- kan. i elektryczna c.o etażowe	1	79,63	dobry instalacja wod.- kan. i elektryczna c.o etażowe	1	79,63	dobry instalacja wod.- kan. i elektryczna c.o etażowe	1	79,63	dobry instalacja wod.- kan. i elektryczna c.o etażowe
Filipów, ul. Emilii Plater 2 lokale mieszkalne	9	433,78	dobry instalacja wod - kan. i elektryczna c.o	9	433,78	dobry instalacja wod - kan. i elektryczna c.o	9	433,78	dobry instalacja wod-kan .i elektryczna c.o	9	433,78	dobry instalacja wod - kan. i elektryczna c.o	9	433,78	dobry instalacja wod-kan. i elektryczna c.o
Filipów, ul. Wólczańska 4A lokale mieszkalne	5	266,30	dobry instalacja wod - kan. i elektryczna c.o	5	266,30	dobry instalacja wod - kan. i elektryczna c.o	5	266,30	dobry instalacja wod - kan. i elektryczna c.o	5	266,30	dobry instalacja wod - kan. i elektryczna c.o	5	266,30	dobry instalacja wod - kan. i elektryczna 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 2017 planowane jest przeprowadzenie remontu klatki schodowej w budynku mieszkalnym w Filipowie przy ul. Wólczańskiej 4A oraz remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania;
- 2) w roku 2018 planowane jest odnowienie elewacji zewnętrznej budynku poszkolnego w miejscowości Garbas Drugi, odnowienie powłok malarskich ścian i sufitów, klatki schodowej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg wraz z wydzieleniem nowego obwodu energii elektrycznej;
- 3) w roku 2019 planowana jest adaptacja pomieszczeń usytuowanych w budynku poszkolnym w Czarnem i przystosowanie ich na lokale mieszkalne lub lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.
- 4) w roku 2020 planowany jest remont budynku w miejscowości Nowe Motule poprzez odnowienie powłok malarskich ścian i sufitów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz odnowienie elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem;
- 5) w roku 2021 planowane wykonanie elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem budynku mieszkalnego w Filipowie przy ul. 1-ego Maja 45.

§ 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 2017 - 2021 odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i poz. 1777; z 2016 r. poz. 65) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Filipów.

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

3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą nadal na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

4. 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. 1. Działania w zakresie polityki czynszowej winny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu. Czynsz obejmuje koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania: opłaty za energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.

2. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu w latach 2017 - 2021:

- 1) lokal z instalacją wodno - kanalizacyjną, c.o i c.c.w - czynsz podwyższa się o 15%;
- 2) lokal z instalacją wodno - kanalizacyjną, centralne ogrzewanie etażowe - czynsz podwyższa się o 10%;
- 3) lokal mieszkalny wyposażony w przydomową oczyszczalnię ścieków - czynsz podwyższa się o 5%;

- 4) lokal z instalacją wodociągową - czynsz podwyższa się o 6%;
- 5) lokal położony w budynku w centrum w miejscowości Filipów przy ul. Wólczańska 4 A, ul. Emilii Plater 2 i ul. Fabryczna i położenie lokalu na parterze w budynku - czynsz podwyższa się o 7%;
- 6) lokal położony w budynku wybudowanym po 1980 r.- czynsz podwyższa się o 5%;
- 7) lokal położony w budynku wybudowanym po 1967 r. - czynsz podwyższa się o 3%;
- 8) lokal położony na I i II piętrze we wszystkich rodzajach budynków - czynsz podwyższa się o 3%.

3. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu w latach 2017 - 2021:

- 1) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o i c.c.w - czynsz obniża się o 10%;
- 2) lokal bez instalacji kanalizacyjnej - czynsz obniża się o 10%;
- 3) lokal wyposażony w wodę zimną - czynsz obniża się o 10%;
- 4) lokal położony w budynku na peryferiach w miejscowości Nowe Motule, Czarne i Garbas Drugi - czynsz obniża się o 18%;
- 5) lokal położony w budynku wybudowanym po 1945 r.- czynsz obniża się o 10%,
- 6) lokal położony na parterze we wszystkich rodzajach budynków - czynsz obniża się o 3%.

4. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia.

5. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> Wójt może podwyższyć nie częściej niż jeden raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS lub ewentualnie w oparciu o przeprowadzoną faktyczną analizę kosztów utrzymania obiektów mieszkalnych za rok poprzedni.

**§ 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 i zawarciem umowy ze sprzedawcą energii, opłat za energię cieplną, dostawę wody i odbiór nieczystości płynnych (ścieków) opłaty abonamentowej od wodomierza na odbiorcę 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.

**§ 11.** Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

**§ 12.** Czynniki określone w § 7 ust. 2 i ust. 3 nie mają zastosowania do czynszu najmu za lokale socjalne.

**§ 13.** Do warunków uzasadniających obniżenie czynszu najmu zalicza się w szczególności:

- 1) spełnienie kryterium dochodowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu określonych uchwałą Rady Gminy Filipów w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) uzasadniona potrzeba czasowego obniżenia czynszu wynikająca ze względów społecznych (trwałe inwalidztwo, bezrobocie, stwierdzona ciężka choroba wymagająca dodatkowego zaopatrzenia w środki farmakologiczne, ortopedyczne itd.) oraz zdarzeń losowych (pożar, powódź).

**§ 14.** Obniżenie wysokości czynszu najmu następuje na wniosek najemcy.

**§ 15.** Wniosek o obniżenie wysokości czynszu winien zawierać:

- 1) imię i nazwisko;
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy, stopień pokrewieństwa i wiek;
- 3) źródło i wysokość średniego dochodu na członka rodziny z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku;

- 4) wydatki gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 5) inne warunki motywujące potrzebę obniżenia wysokości czynszu.

### 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**

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

- 1) Wójt;
- 2) administracja szkoły - dyrektor, posiadający obiekt w trwałym zarządzie, który zapewnia lokale mieszkalne nauczycielowi zatrudnionemu na terenie wiejskim i pracownikom zatrudnionym w szkołach zgodnie z ustawą Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2014 r. poz. 191; z 2015 r. poz. 357, poz. 1418 i poz. 1266; z 2016 r. poz. 668, poz. 1010 i poz. 1198).

**§ 17.** 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) oraz odbioru odpadów komunalnych z obiektu.

**§ 18.** Odstępuje się od powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej działającej przy Urzędzie Gminy Filipów, ponieważ lokale mieszkalne są zasiedlone i w najbliższym okresie nie przewiduje się zwolnień lokali przez dotychczasowych najemców.

### Rozdział 7

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

**§ 19.** Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2017 - 2021 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 współwłaścicielami, a także wydatki inwestycyjne**

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

Lata	Eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Koszty zarządu
2017	5 000	12 000	-	10 000
2018	6 000	12 500	30 000	11 000
2019	6 500	13 000	50 000	12 000
2020	6 800	14 000	80 000	12 000
2021	7 000	14 500	40 000	13 000

2. Wysokość wydatków na remonty ustalana będzie każdorazowo 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 2017 - 2021 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 pierwszym 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 gminny.