



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 17 października 2025 r.

Poz. 4195

UCHWAŁA NR XIV/86/25 RADY MIEJSKIEJ W KNYSZYNIE

z dnia 14 października 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knyszyn na lata 2026-2030 oraz Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knyszyn lata 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 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 ust. 2 i ust. 3 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 t.j.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knyszyn na lata 2026-2030” stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knyszyn na lata 2026-2030” stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Knyszyna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Irena Wysocka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/86/25

Rady Miejskiej w Knyszynie

z dnia 14 października 2025 r.

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

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Knyszyn na lata 2026–2030” obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
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 i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
7. Wysokość kosztów, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekcrc w Programie jest mowa o:

1. Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Knyszyn na lata 2026–2030;
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 2026-2030

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 30.09.2025 r. stanowi 16 mieszkań o łącznej powierzchni 661,09 m², w tym:

1. mieszkania komunalne:

Tabela nr 1 Mieszkania komunalne w zasobie gminy – stan na dzień 30.09.2025 r.

Lp.	Adres posesji	Rodzaj własności	Ilość mieszkań w zasobie gminy (rodzaj)	Pow. w m ²
1.	ul. Szkolna 7 19-120 Knyszyn	współwłasność (udział 284/10000)	1	28,30

2.	ul. Legionowa 8 19-120 Knyszyn	współwłasność (udział 494/4080)	1	29,30
3.	ul. Rynek 6 19-120 Knyszyn	współwłasność (udział 21687/50450)	3	156,71
4.	Zofiówka 1A 19-120 Knyszyn	własność	2	109,62
5.	Kalinówka Kościelna 33 19-120 Knyszyn	współwłasność (udział 19652/28807)	2	121,86

2. mieszkania socjalne:

Tabela nr 2 Mieszkania socjalne w zasobie gminy – stan na dzień 30.09.2025 r.

Lp.	Adres posesji	Rodzaj własności	Ilość mieszkań w zasobie gminy (rodzaj)	Pow. m ²
1.	ul. Szkolna 7a 19-120 Knyszyn	własność	3	86,70

3. mieszkania pracownicze nauczycielskie:

Tabela nr 3 Mieszkania pracownicze nauczycielskie w zasobie gminy – stan na dzień 30.09.2025 r.

Lp.	Adres posesji	Rodzaj własności	Ilość mieszkań	Pow. m ²
1.	Zespół Szkół Ogólnokształcących w Knyszynie ul. Białostocka 36 19-120 Knyszyn	trwały zarząd - Zespół Szkół Ogólnokształcących w Knyszynie	4	128,60

§ 4. Prognoza na lata 2026–2030 dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

1. W latach 2026 – 2030 nie zakłada się powiększania zasobów mieszkaniowych Gminy Knyszyn.

2. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

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

Lp	Adres posesji	2026		2027		2028		2029		2030	
		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 7 19-120 Knyszyn	1	dobry wod-kan, c.o., antena zbiorcza	1	dobry wod-kan, c.o., antena zbiorcza	1	dobry wod-kan, c.o., antena zbiorcza	1	dobry wod-kan, c.o., antena zbiorcza	1	dobry wod-kan, c.o., antena zbiorcza
2.	ul. Szkolna 7a 19-120 Knyszyn	3	średni wod-kan.	3	średni	3	średni	3	średni	3	średni
3.	ul. Legionowa 8, 19-120 Knyszyn	1	średni wod-kan., c.o.	1	średni	1	średni	1	średni	1	średni
4.	ul. Rynek 6 19-120 Knyszyn	3	średni wod-kan., c.o.	3	średni wod-kan., c.o.	3	średni wod-kan., c.o.	3	średni wod-kan., c.o.	3	średni wod-kan., c.o.
5.	Zofiówka 1A, 19-120 Knyszyn	2	średni wod-kan., c.o.	2	średni wod-kan., c.o.	2	średni wod-kan., c.o.	2	średni wod-kan., c.o.	2	średni wod-kan., c.o.
6.	Kalinówka Kościelna 33, 19-120 Knyszyn	2	Średni c.o., wod-kan., antena zbiorcza	2	Średni c.o., wod-kan., antena zbiorcza	2	Średni c.o., wod-kan., antena zbiorcza	2	Średni c.o., wod-kan., antena zbiorcza	2	Średni c.o., wod-kan., antena zbiorcza

2) mieszkania pracownicze nauczycielskie zarządzane przez Zespół Szkół Ogólnokształcących w Knyszynie (z zastrzeżeniem § 5):

Lp	Adres posesji	2026		2027		2028		2029		2030	
		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 wod.-kan., c.o.	4	Dobry wod.-kan., c.o.	4	Dobry wod.-kan., c.o.	4	Dobry wod.-kan., c.o.

§ 5. Przewiduje się, że w latach 2026–2030 liczba mieszkań będących w zasobach gminy może ulec zmianie z uwagi na sprzedaż mieszkań oraz zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Knyszyn.

§ 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. W latach 2026 – 2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Burmistrza w zależności od potrzeb i posiadanych środków finansowych

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Miejskiej w Knyszynie, właściwymi przepisami i będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 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.

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

§ 11. 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 1999 r.	0,20	
7.	Lokal znajdujący się od strony:		
	— południowej	0,05	
	— północnej		0,10

8.	Położenie budynku:		
	— w mieście Knyszyn	0,05	
	— poza m. Knyszyn		0,05
	— zabudowa zwarta		0,05
9.	— zabudowa wolnostojąca	0,05	
	Położenie lokalu w budynku:		
	— parter		0,05
	— I i II piętro	0,05	

§ 12. 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.

§ 13. Warunki obniżania czynszu określone zostały w Załączniku nr 2 do uchwały.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

§ 14. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza:

- 1) Gmina Knyszyn;
- 2) administracja szkół – dot. lokali mieszkalnych oddanych w trwały zarząd Zespołowi Szkół Ogólnokształcących w Knyszynie.

§ 15. 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

§ 16. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą wpływy z tytułu czynszów za najem lokali.

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

Rozdział VIII

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

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

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł

Koszty remontów oraz modernizacji	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2 500 zł	3 000 zł	3 500 zł	4 000 zł	4 500 zł
Koszty inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł

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.

3. W gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Knyszyn na lata 2017-2023 nie zostały określone działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z efektów rewitalizacji W zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.