



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 10 października 2013 r.

Poz. 3660

### UCHWAŁA NR XXV/162/2013 RADY GMINY PUŃSK

z dnia 30 września 2013 r.

#### **w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puńsk w latach 2013 – 2020 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 r., poz. 594, poz. 685) i 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951), Rada Gminy Puńsk uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puńsk na lata 2013-2020” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puńsk, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**  
*Waldemar Krakowski*

**Załącznik Nr 1** do uchwały Nr XXV/162/2013

Rady Gminy Puńsk

z dnia 30 września 2013 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PUŃSK NA LATA 2013-2020****Rozdział 1****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 1.1. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy tworzy 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 384,96 m<sup>2</sup> znajdujących się w następujących budynkach:

Lp.	Lokalizacja	Rok budowy budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali m <sup>2</sup>
1	Nowiniki 21 – budynek byłej Szkoły Podstawowej	1963	2	78,0
2	Przystawańce 20 - budynek byłej Szkoły Podstawowej	1962	2	128,16
3	Wojtokiemie 3 – budynek byłej Szkoły Podstawowej	1973	1	42,0
4	Puńsk, ul. Mickiewicza 23 – budynek Urzędu Gminy	1990	2	136,8
RAZEM			7	384,96

2. W istniejącym zasobie mieszkaniowym nie przewiduje się wydzielania lokali socjalnych i mieszkalnych z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

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

Rok	Zasób ogółem			
	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
2013	7	384,96	0	0
2014	7	384,96	0	0
2015	7	384,96	0	0
2016	7	384,96	0	0
2017	7	384,96	0	0
2018	7	384,96	0	0
2019	7	384,96	0	0
2020	7	384,96	0	0

4. Stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego jest dobry, za wyjątkiem stanu technicznego lokalu mieszkalnego w Wojtokiemach.

**Rozdział 2****Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego istniejących zasobów oraz planowana sprzedaż, z podziałem na kolejne lata**

§ 2.1. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

**Tabela Nr 1****Stan techniczny, analiza potrzeb oraz planowana sprzedaż na lata 2013-2020**

Zasoby mieszkaniowe Gminy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny	Analiza potrzeb i plan remontów	Planowana sprzedaż (rok)
Nowiniki 21 - budynek byłej Szkoły Podstawowej	48,30	dobry	remont bieżący	-
Nowiniki 21 - budynek byłej Szkoły Podstawowej	29,70	dobry	remont bieżący	-
Przystawańce 20 - budynek byłej Szkoły Podstawowej	72,90	dobry	remont bieżący	-
Przystawańce 20 - budynek byłej Szkoły Podstawowej	55,26	dobry	remont bieżący	-
Wojtokiemie - budynek byłej Szkoły Podstawowej	42,00	słaby	remont bieżący	-
Puńsk, ul. Mickiewicza 23 - budynek Urzędu Gminy	68,40	dobry	remont bieżący	-
Puńsk, ul. Mickiewicza 23 - budynek Urzędu Gminy	68,40	dobry	remont bieżący	-

2. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

### **Rozdział 3 Zasady polityki czynszowej**

§ 3. 1. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy stosownym zarządzeniem.

2. Przy obniżaniu czynszu uwzględnia się czynniki obniżające zależne od wyposażenia lokalu lub mieszkania, jego stanu technicznego oraz położenia i tak:

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) mieszkanie bez instalacji wodociągowej – 10 %
- 2) mieszkanie bez łazienki i wc – 10 %
- 3) mieszkanie bez centralnego ogrzewania – 10 %

### **Rozdział 4**

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

§ 4. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 5**

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

§ 5. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali. Mogąca występować różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy.

### **Rozdział 6**

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

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

2. Zarząd wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

3. W okresie objętym programem nie planuje się zakupu i budowy nowych budynków i lokali.

## Tabela Nr 2

## Plan wydatków z podziałem na kolejne lata

Zasoby mieszkaniowe Gminy	Wysokość wydatków w latach 2013 - 2020															
	Na remonty bieżące (zł)								Na remonty kapitalne i modernizację							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nowiniki 21 - budynek byłej Szkoły Podstawowej	500	500	500	500	500	500	500	500	-	-	-	-	-	-	-	-
Nowiniki 21 - budynek byłej Szkoły Podstawowej	500	500	500	500	500	500	500	500	-	-	-	-	-	-	-	-
Przystawańce 20 - budynek byłej Szkoły Podstawowej	500	500	500	500	500	500	500	500	-	-	-	-	-	-	-	-
Przystawańce 20 - budynek byłej Szkoły Podstawowej	500	500	500	500	500	500	500	500	-	-	-	-	-	-	-	-
Wojtkiemie - budynek byłej Szkoły Podstawowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Puńsk, ul. Mickiewicza 23 - budynek Urzędu Gminy	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Puńsk, ul. Mickiewicza 23 - budynek Urzędu Gminy	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Generalny remont ww. lokali przy ich stanie byłby zbyt kosztowny w stosunku do uzyskanych efektów. W okresie objętym programem planuje się wykonywanie remontów bieżących, których realizacja będzie miała na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Gmina Puńsk będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali i budynków, w których się one znajdują, w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od ich stopnia pilności.

### Rozdział 7

#### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 7. 1. W okresie objętym planem nie przewiduje się remontów generalnych mieszkań w związku z czym nie zachodzi konieczność zamiany lokali związanych z remontem budynków i lokali.

2. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

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

**Załącznik Nr 2** do uchwały Nr XXV/162/2013

Rady Gminy Puńsk

z dnia 30 września 2013 r.

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD  
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PUŃSK****Rozdział 1****Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Tworząc warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej, Gmina Puńsk wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 2) Gminie – rozumie się przez to Gminę Puńsk,
- 3) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Puńsk,
- 4) gospodarstwie domowym – rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.),
- 5) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego – rozumie się przez to dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ustalony jako średni dochód z gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania,
- 6) lokalu – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 7) lokalu zamiennym – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 8) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.

**Rozdział 2****Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu Gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. W przypadku gdy o wynajem lokalu mieszkalnego ubiega się tylko jeden wnioskodawca przepisów § 2 ust. 1 i 2 nie stosuje się.

4. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) od 40 do 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 30 do 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) poniżej 40 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) do 10 % w przypadku najemców, o których mowa w § 2 ust. 4 pkt 1;
- 2) do 20 % w przypadku najemców, o których mowa w § 2 ust. 4 pkt 2.

### **Rozdział 3**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 3. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi,
- 3) zamieszkuje razem z osobą chorą, niepełnosprawną oraz osobą wymagającą stałej opieki.

### **Rozdział 4**

#### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego**

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego przysługuje:

- 1) osobom niezbędnym dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje,
- 2) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 3) osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) osobom, posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy lub stanem technicznym.

2. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w § 8 ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

### **Rozdział 5**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 5. 1. Najemca może dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wójta.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej lokalu.

3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

4. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań (np. zużycie wody, energii elektrycznej i remontu mieszkań) dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

5. Przy udzieleniu zgody na zamianę należy uwzględnić:

- 1) regularność opłacania czynszu i innych należności związanych z najmem,
- 2) ewentualność korzystania z dodatku mieszkaniowego przy zamianie na większy lokal.

### **Rozdział 6**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 6. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.

2. W przypadku większej liczby chętnych do wynajmu tego samego lokalu powołuje się Komisję Mieszkaniową, która rozpatruje wnioski o najem lokalu.

3. Komisję Mieszkaniową powołuje wójt w formie zarządzenia.

4. Komisja składa się z minimum 5 osób powoływanych spośród przedstawicieli Rady Gminy i pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.

### **Rozdział 7**

#### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 7. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu wójt opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami wynajmującego.

### **Rozdział 8**

#### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 8. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się z co najmniej 7 osób.

### **Rozdział 9**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 9. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny.