

**UCHWAŁA NR XXXII/244/13  
RADY MIASTA HAJNÓWKA**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka  
na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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 94, poz. 657 i 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 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Miasta Hajnówka uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2013-2017, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Hajnówka.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XVIII/106/08 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 lipca 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2008 - 2012. (Dz.Urz.Woj.Podl. z 2008 r. Nr 204, poz. 2046).

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

Przewodnicząca Rady

**Alla Gryc**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ HAJNÓWKA NA LATA 2013 - 2017**

### **WSTĘP**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Hajnówka stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa 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.) zwana dalej Ustawą. Jest on kontynuacją Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2008-2012. Stanowi on 5-letni dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz daje podstawę do ustalania stawek czynszu, który jest źródłem finansowania prac remontowych i modernizacyjnych.

Zgodnie z art. 4 Ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, która na zasadach i w przypadkach przewidzianych w tej Ustawie zapewnia lokale socjalne, zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu miasta Hajnówka uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Hajnówka.

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Hajnówka obejmuje elementy polityki kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej członków wspólnoty samorządowej poprzez:

1. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, które zamieszkają budynki przeznaczone do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie zdrowia lub życia mieszkańców, przeznaczonych do rozbiórki, lub przeznaczonych do sprzedaży,
2. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
3. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych,
4. wskazanie tymczasowego pomieszczenia w przypadkach wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu.

Biorąc powyższe pod uwagę, przy opracowaniu Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2013-2017, przyjmuje się kontynuowanie celów polityki zmierzającej do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Hajnówka polegającym na:

1. zwiększeniu liczby lokali socjalnych,
2. zwiększeniu możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych oraz gospodarstw domowych o niskich dochodach, zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej,
3. prowadzenie zamiany lokali o wyższym standardzie na lokale o niższym standardzie, w których są niższe opłaty czynszowe, co przyczyni się do zwiększenia możliwości bieżącego regulowania opłat, a tym samym zmniejszenie się liczby dłużników,
4. dalsza poprawa stanu technicznego zasobu poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów i modernizacji na kolejne lata,
5. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali,

6. realizowanie budownictwa mieszkań przez miasto Hajnówka,

7. rozszerzenie zakresu pomocy najemcom poprzez zwiększenie możliwości udzielenia obniżek gospodarstwom domowym o niskich dochodach i rodzinom wielodzietnym.

### Rozdział 1.

## PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Hajnówka na dzień 01 lipiec 2013 r. liczy 917 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 40 259,23 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 88 budynkach w tym 42 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 1 323,17 m<sup>2</sup>.

Ponadto 662 mieszkań w 56 budynkach zostało sprzedanych na własność najemcom tych lokali. W oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) w budynkach tych powstały wspólnoty mieszkaniowe. Zarządzanie i administrowanie wspólnotami odbywa się zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Na dzień 01.07.2013 r. zostało zarejestrowanych 56 Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym z właścicieli.

Oprócz budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, w zasobie gminy znajdują się budynki i pomieszczenia towarzyszące budownictwu mieszkaniowemu, tj. boksy, komórki, garaże, pomieszczenia węzłów cieplnych, pomieszczenia przeznaczone do przechowywania opału.

Wykaz budynków gminnych i Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne, z określeniem powierzchni użytkowej, liczbą mieszkań przedstawia tabela nr 1.

Tabela Nr 1

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia mieszkalna budynku	Liczba lokali w budynku	Socjalne lokale mieszkalne		Pozostałe lokale mieszkalne		Lokale mieszkalne wykupione	
				Powierzch. lokale	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	Liczba lokali	Powierzch. mieszkań wykup	Liczba lokali wykupionych
1	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 1	755,20	18			246,35	6	508,85	12
2	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 2	783,78	18			529,85	12	253,93	6
3	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 3	863,16	18			362,80	7	500,36	11
4	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 4	809,91	18			517,93	11	291,98	7
5	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 5	1100,96	26			368,24	8	732,72	18
6	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 6	776,23	18			390,13	9	386,10	9
7	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 7	779,15	18			175,60	4	603,55	14
8	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 8	736,17	17			363,05	9	373,12	8
9	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 9	782,70	18			203,01	5	579,69	13
10	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 10	765,90	18			182,30	4	583,60	14

11	Wspólnota Mieszkaniowa przy Os. Millenium 11	1212,28	30			701,85	17	510,43	13
12	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 4	420,58	10			258,81	6	161,77	4
13	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 6	418,72	10			295,61	7	123,11	3
14	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 8	422,00	10			127,18	3	294,82	7
15	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 12	418,78	10			332,51	8	86,27	2
16	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 22	2286,77	50			1002,17	22	1284,60	28
17	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 30	797,51	23			412,49	12	385,02	11
18	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 34	2278,61	60			1583,73	42	694,88	18
19	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 36	1559,66	36			904,38	22	655,28	14
20	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 38	2277,91	60			1360,07	36	917,84	24
21	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 40	2174,95	60			1352,68	37	822,27	23
22	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 42	271,46	6			49,01	1	222,45	5
23	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 44	1244,97	27			516,05	11	728,92	16
24	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 46	673,32	16			450,12	10	223,20	6
25	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 56	696,43	16			653,74	15	42,69	1
26	3 Maja 9	90,27	3			90,27	3		
27	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 33	747,40	18			491,98	12	255,42	6
28	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 37	2449,13	57			1256,30	27	1192,83	30
29	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 39	1929,08	48			740,90	19	1188,18	29
30	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 43	1178,83	30			663,20	17	515,63	13
31	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 45	2081,80	47			1152,08	26	929,72	21
32	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Parkowej 2	1644,90	30			1315,92	24	328,98	6
33	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Parkowej 4	1644,90	30			1474,33	27	170,57	3
34	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.	1212,00	20			751,60	12	460,40	8

	A.Zina 3								
35	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 11 Listopada 26	608,83	14	29,45	1	390,40	9	188,98	4
36	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 11 Listopada 28	610,94	12	39,70	1	437,95	9	133,29	2
37	Z.Nalkowskiej 14	43,05	1			43,05	1		
38	M.Skłódowskiej 3	51,82	1			51,82	1		
39	M.Skłódowskiej 46	38,54	1			38,54	1		
40	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego 4a	2397,45	60			1154,37	29	1243,08	31
41	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego 4b	1367,63	29			673,50	14	694,13	15
42	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego 4c	1422,50	30			760,50	16	662,00	14
43	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego 4d	1422,50	30			434,90	9	987,60	21
44	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego 4e	1422,50	30			417,50	9	1005,00	21
45	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego 4f	1422,50	30			474,90	10	947,60	20
46	J.Piłsudskiego 42	234,10	6	37,63	1	196,47	5		
47	J.Piłsudskiego 50	741,44	20	171,21	5	570,23	15		
48	Kolejowa 3	62,10	1			62,10	1		
49	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Białowieskiej 6 i 8	510,55	10			109,34	2	401,21	8
50		509,78	10			111,32	2	398,46	8
51	Białowieska 12	66,50	1			66,50	1		
52	Białowieska 30	441,05	14	92,78	3	348,27	11		
53	Białowieska 34	252,08	5			252,08	5		
54	B.Prusa 4	46,73	1			46,73	1		
55	B.Prusa 8	42,33	1			42,33	1		
56	H.Sienkiewicza 15	58,57	1			58,57	1		
57	S. Żeromskiego 27	42,33	1			42,33	1		
58	Piaski 1	129,16	4	37,23	1	91,93	3		
59	Piaski 3	200,19	5	39,35	1	160,84	4		
60	Piaski 4	109,20	3	42,97	1	66,23	2		
61	E.Orzeszkowej 2	51,60	1			51,60	1		
62	Warszawska 31	441,58	11	66,92	2	374,66	9		
63	Warszawska 39	187,11	7			187,11	7		
64	Boh. Westerplatte 19	200,00	8	150,00	6	50,00	2		
65	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S.Batorego 19	2002,50	39			1869,00	37	133,50	2
66	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S.Batorego 23	2002,50	36			1881,50	34	121,00	2
67	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S.Batorego 27	1530,81	36			592,47	14	938,34	22
68	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S.Batorego 29	1077,00	20			909,50	17	167,50	3
69	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.	1077,00	20			1029,10	19	47,90	1

	S.Batorego 31								
70	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S.Batorego 33	1077,00	20			933,30	17	143,70	3
71	Jarzębinowa 6	45,04	1			45,04	1		
72	ks.I.Wierobieja 9	68,78	2			68,78	2		
73	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.ks.I.Wierobieja 12	175,35	5			101,9	3	73,45	2
74	ks.I.Wierobieja 22	188,30	4	44,50	1	143,80	3		
75	Grunwaldzka 11	131,55	4	48,00	1	83,55	3		
76	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Filipczuka 8	393,87	8			212,04	4	181,83	4
77	J.Filipczuka 12	136,20	3	36,48	1	99,72	2		
78	J.Filipczuka 19	513,00	13			513,00	13		
79	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F.Chemiczna 7	347,02	10	36,00	1	213,40	6	97,62	3
80	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F.Chemiczna 9	372,04	10	149,22	4	179,42	5	43,40	1
81	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F.Chemiczna 16	790,38	24	105,34	4	365,96	10	319,08	10
82	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F.Chemiczna 20	191,28	4			151,38	3	39,90	1
83	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. F.Chemiczna 21	160,30	3			109,90	2	50,40	1
84	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. T.Sołoniewicz 7	212,32	2			212,32	2		
85	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. T.Sołoniewicz 15	308,32	11	115,20	5	118,19	4	74,93	2
86	Daleka 1	43,69	2	43,69	2				
87	Daleka 1a	37,50	1	37,50	1				
88	Lipowa 45a/36	60,48				60,48	1		
	<b>RAZEM</b>	<b>66 362,31</b>	<b>1521</b>	<b>1323,17</b>	<b>42</b>	<b>38936,06</b>	<b>875</b>	<b>26103,08</b>	<b>604</b>

1.2 Prognozę dotyczącą wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2013 - 2017 przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2

<b>ROK</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Ilość lokali mieszk. gminnych ogółem	926	917	906	927	916	875
w tym:						
lokale socjalne	38	42	42	74	74	74
lokale mieszkalne	888	875	863	850	839	798
pomieszczenia tymczasowe	-	-	1	3	3	3

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w stosunku do stanu na dzień 01 lipiec 2013 roku ulegać będzie mogła zmianie w poszczególnych latach ze względu na:

- sprzedaż lokali - zakłada się sprzedaż rocznie 5-10 lokali aktualnym najemcom w budynkach wielorodzinnych,
- sprzedaż lokali w budynkach jednorodzinnych - zakłada się sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w latach 2013-2017, tj: Z.Nałkowskiej 14, M.Skłódowskiej 3 i 46, Kolejowa 3, B.Prusa 4 i 8, H.Sienkiewicza 15, S.Żeromskiego 27, E.Orzeszkowej 2/2, Jarzębinowa 6 i Białowieska 12/3,

- c) wyburzenia budynków ze względu na zły stan techniczny lub inne potrzeby miasta, położonych przy ul. ks. I. Wierobieja 9, Piaski 1, 3, 4,
- d) przyjmowanie mieszkań z budynków zakładowych do zasobu mieszkaniowego gminy,
- e) budowa nowego budynku z 32 lokalami mieszkalnymi.

### 1.3. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

W istniejących zasobach wybudowanych w latach 1916-1987 występują lokale pełnostandardowe, wyposażone we wszystkie media oraz urządzenia sanitarne oraz lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem. Szczegółowy wykaz instalacji, w jakie wyposażone są budynki zarządzane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce, przedstawia tabela nr 3.

Tabela Nr 3

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia całkowita	Rok budowy	Wykaz Instalacji w danym budynku			
				Zimna woda	Ciepła woda	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie
1	Os. Millenium 1	755,20	1953	+	+	+	+
2	Os. Millenium 2	795,74	1954	+	+	+	+
3	Os. Millenium 3	863,16	1955	+	+	+	+
4	Os. Millenium 4	826,74	1955	+	+	+	+
5	Os. Millenium 5	1100,96	1954	+	+	+	+
6	Os. Millenium 6	776,23	1958	+	+	+	+
7	Os. Millenium 7	779,15	1958	+	+	+	+
8	Os. Millenium 8	813,07	1959	+	+	+	+
9	Os. Millenium 9	813,98	1960	+	+	+	+
10	Os. Millenium 10	798,90	1960	+	+	+	+
11	Os. Millenium 11	1212,28	1968	+	+	+	+
12	A. Krajowej 4	420,58	1960	+	+	+	+
13	A. Krajowej 6	418,72	1960	+	+	+	+
14	A. Krajowej 8	422,00	1960	+	+	+	+
15	A. Krajowej 12	418,78	1960	+	+	+	+
16	A. Krajowej 22	2322,12	1976	+	+	+	+
17	A. Krajowej 30	841,30	1963	+	+	+	+
18	A. Krajowej 34	2278,61	1964	+	+	+	+
19	A. Krajowej 36	1559,66	1962	+	+	+	+
20	A. Krajowej 38	2277,91	1963	+	+	+	+
21	A. Krajowej 40	2174,95	1964	+	+	+	+
22	A. Krajowej 42	271,46	1958	+	+	+	+
23	A. Krajowej 44	1244,97	1964	+	+	+	+
24	A. Krajowej 46	673,32	1954	+	+	+	+
25	A. Krajowej 56	696,43	1953	+	+	+	+
26	3 Maja 9	90,27	1922	+		+	
27	3 Maja 33	747,40	1963	+	+	+	+
28	3 Maja 37	3077,64	1966	+	+	+	+
29	3 Maja 39	2488,09	1966	+	+	+	+
30	3 Maja 43	1178,83	1967	+	+	+	+
31	3 Maja 45	3099,64	1975	+	+	+	+
32	Parkowa 2	1644,90	1987	+	+	+	+
33	Parkowa 4	1644,90	1986	+	+	+	+
34	A. Zina 3	1251,13	1979	+	+	+	+
35	11 Listopada 26	608,83	1954	+		+	
36	11 Listopada 28	610,94	1954	+		+	
37	Z. Nałkowskiej 14	43,05	1933	+			
38	M. Skłodowskiej 3	51,82	1933	+		+	
39	M. Skłodowskiej 46	38,54	1933	+		+	

40	J.Piłsudskiego 4a	2408,59	1967	+	+	+	+
41	J.Piłsudskiego 4b	1447,08	1967	+	+	+	+
42	J.Piłsudskiego 4c	1440,22	1974	+	+	+	+
43	J.Piłsudskiego 4d	1440,13	1975	+	+	+	+
44	J. Piłsudskiego 4e	1440,25	1976	+	+	+	+
45	J.Piłsudskiego 4f	1440,90	1976	+	+	+	+
46	J.Piłsudskiego 42	234,10	1940	+		+	
47	J.Piłsudskiego 50	741,44	1940	+		+	
48	Kolejowa 3	62,10	1905	+		+	
49	Białowieska 6	510,55	1963	+	+	+	+
50	Białowieska 8	509,78	1963	+	+	+	+
51	Białowieska 12	66,50		+		+	
52	Białowieska 30	441,05	1975	+		+	
53	Białowieska 34	252,08	1958-60	+		+	+
54	B.Prusa 4	46,73	1933	+			
55	B.Prusa 8	42,33	1933	+			
56	H.Sienkiewicza 15	58,57	1933	+			
57	S.Zeromskiego 27	42,33	1933	+			
58	Piaski 1	129,16	1933	+		+	
59	Piaski 3	200,19	1933	+		+	
60	Piaski 4	109,20	1948	+		+	
61	E.Orzeszkowej 2	51,60	1933	+		+	
62	Warszawska 31	441,58	1935	+		+	
63	Warszawska 39	187,11	1928	+		+	
64	Boh. Westerplatte 19	200,00	1967	+			
65	S.Batorego 19	2002,50	1983	+	+	+	+
66	S.Batorego 23	2002,50	1983	+	+	+	+
67	S.Batorego 27	1950,56	1973	+	+	+	+
68	S.Batorego 29	1077,00	1982	+	+	+	+
69	S.Batorego 31	1077,00	1982	+	+	+	+
70	S.Batorego 33	1077,00	1981	+	+	+	+
71	Jarzębinowa 6	45,04	1934	+		+	
72	ks.I.Wierobieja 9	103,25	1936	+			
73	ks.I.Wierobieja 12	175,35	1929	+			
74	ks.I.Wierobieja 22	273,71	1932	+		+	
75	Grunwaldzka 11	131,55	1934	+			
76	J.Filipczuka 8	393,87	1916	+		+	
77	J.Filipczuka 12	136,20	1916	+		+	
78	J.Filipczuka 19	513,00	1937	+		+	
79	F.Chemiczna 7	347,02	1916	+		+	
80	F.Chemiczna 9	372,04	1918	+		+	
81	F.Chemiczna 16	790,38	1916	+		+	
82	F.Chemiczna 20	191,28	1916	+		+	
83	F.Chemiczna 21	160,30	1916	+		+	
84	T.Sołoniewicz 7	212,32	1928	+		+	
85	T.Sołoniewicz 15	308,32	1916	+		+	
86	Daleka 1	43,69					
87	Daleka 1a	37,50					
88	Lipowa 45a/36	60,48		+	+	+	+

W latach 2008-2012 wykonano szereg prac remontowych budynków, polegających na termomodernizacji budynków wraz z wymianą stolarki okiennej, wymianie pokryć dachowych, malowaniu klatek schodowych,



remontie i modernizacji instalacji wodnokanalizacyjnych i centralnego ogrzewania oraz pieców grzewczych. Wykaz prac przedstawia Tabela nr 4. Wykonywano również inne niezbędne bieżące prace remontowe zmierzające do utrzymania budynków w niepogorszonym stanie technicznym. Jednocześnie wykonano remonty infrastruktury technicznej przy budynkach, tj. chodników, dróg i parkingów osiedlowych, instalacji oświetleniowej i placów zabaw. Wszystkie te działania w znaczny sposób poprawiły stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

W celu dalszej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy zakłada się kontynuowanie prac remontowych w latach 2013 - 2017.

Częściowy wykaz remontów wykonanych w latach 2008 - 2012.

Tabela Nr 4

Lp.	Adres budynku	Zakres remontu	Rok wykonania	Sposób finansowania
1	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.A.Krajowej 34	malowanie klatek	2010	środki własne
2	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.A.Krajowej 38	malowanie klatek	2010	środki własne
3	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.A.Krajowej 56	remont dachu	2010	środki własne
4	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.F.Chemiczna 7	remont dachu	2010	środki własne
5	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.F.Chemiczna 9	remont dachu	2010	środki własne
6	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.A.Krajowej 40	termomodernizacja - IV ściana	2010	środki własne
7	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.J.Piłsudskiego 4b	termomodernizacja - IV ściana	2010	środki własne
8	Księdza Ignacego Wierobiej 22	remont dachu	2011	środki własne
9	Marszałka Józefa Piłsudskiego 50	remont dachu	2011	środki własne
10	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.F.Chemiczna 20	remont dachu	2011	środki własne
11	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.F.Chemiczna 21	remont dachu	2011	środki własne
12	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 37	remont dachu	2011	środki własne
13	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 36	remont dachu	2011	środki własne
14	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 4	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
15	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 6	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
16	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 8	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
17	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 12	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
18	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 30	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
19	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 44	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
20	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 56	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
21	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 33	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
22	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 33	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
23	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Parkowej 4	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
24	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego 4c	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
25	Białowieska 34	remont instalacji c.o.	2011	środki własne
26	Bohaterów Westerplatte 19	remont sanitariatu i budowa przyłącza kanalizacyjnego	2011	środki własne + dotacja
27	Os.F.Chemiczna	budowa przyłącza kanalizacyjnego	2011-2012	środki własne
28	J.Filipczuka 12	remont dachu	2012	środki własne
29	Grunwaldzka 11	remont dachu	2012	środki własne
30	3 Maja 9	remont dachu	2012	środki własne
31	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.F.Chemiczna 16	remont dachu	2012	kredyt
32	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 11 Listopada 26	remont dachu	2012	kredyt
33	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Parkowej 2	termomodernizacja budynku	2011-2012	kredyt
34	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Krajowej 22	termomodernizacja budynku	2011-2012	kredyt
35	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 46	termomodernizacja budynku	2011	kredyt
36	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A.Zina 3	termomodernizacja budynku	2011-2012	kredyt
37	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S.Batorego 27	termomodernizacja budynku	2011-2012	kredyt
38	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego 4d	termomodernizacja budynku	2012	kredyt
39	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego 4e	termomodernizacja budynku	2012	kredyt
40	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J.Piłsudskiego	termomodernizacja budynku	2012	kredyt

	4f			
41	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 3 Maja 45	termomodernizacja budynku	2012-2013	kredyt
42	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.Os.Millennium 11	termomodernizacja budynku	2012	kredyt
43	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Krajowej 36	termomodernizacja budynku	2012-2013	kredyt

## Rozdział 2.

### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

#### 1. Potrzeby remontowo-modernizacyjne

Tabela Nr 5

Lp.	Zakres robót	Ilość budynków	Rok wykonania remontu	Uwagi
1	Elewacje z dociepleniem	17	2014-2017	
2	Dachy - remonty	17	2014-2017	
3	Wymiana stolarki okiennej		2014-2017	ilość wg potrzeb
4	Wymiana drzwi klatki schodowe		2014-2017	ilość wg potrzeb
5	Malowanie klatek schodowych		2014-2017	ilość wg potrzeb
6	Przebudowa pieców grzewczych		2014-2017	ilość wg potrzeb

1.1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej ustalane są przez zakład na podstawie stanu technicznego budynków, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez uprawnione osoby.

1.2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hajnówka winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków. Potrzeby remontowe określane na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

1.3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- a) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- c) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

1.4. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

1.5. Wykonanie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych uzależnione będzie od przyjęcia na dane lata powyższych zadań do planów remontów przez poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe.

## Rozdział 3.

### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI GMINNYCH W LATACH 2013-2017

Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wnioski.

Powinno się dążyć do dokonywania sprzedaży mieszkań w szczególności w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań. Do sprzedaży stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) oraz odrębnymi uchwałami Rady Miasta. Analizując dotychczasowy popyt najemców lokali na nabycie na własność wynajmowanych mieszkań gminnych przewiduje się sprzedaż około 5-10 lokali w skali roku (w latach 2013-2017).

Należy dążyć do sprzedaży w latach 2013-2017 lokali w budynkach jednorodzinnych aktualnym najemcom tych lokali. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

#### Rozdział 4.

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Hajnówka w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobów, tj.:

- a) podatku od nieruchomości,
- b) kosztów konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- c) kosztów remontów nieruchomości,
- d) kosztów remontów mieszkań i pustostanów,
- e) kosztów utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, oraz zieleni,
- f) kosztów ubezpieczenia nieruchomości,
- g) kosztów zarządzania nieruchomością,
- h) kosztów remontów pieców fizycznych,
- i) inne związane z obsługą nieruchomości

Powinno się dążyć do ustalenia maksymalnej stawki czynszu na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej lokali.

Zestawienie Wspólnot Mieszkaniowych, które zaciągnęły kredyty bankowe na pokrycie kosztów termomodernizacji budynku lub wymiany pokrycia dachowego z określeniem wysokości udziału Gminy w kredytach oraz porównanie wielkości wpłacanych przez Gminę do Wspólnot Mieszkaniowych stawek Funduszu Remontowego i kosztów zarządu, w odniesieniu do maksymalnych stawek czynszu w tych budynkach przedstawia tabela nr 6.

Tabela Nr 6

Adres Wspólnoty	KREDYT		Udział gminy w kredycie		Zaliczka na Fundusz Remontowy na m <sup>2</sup>	Zaliczka na Koszty Zarządu na m <sup>2</sup>	Razem kolumna (7+8) na m <sup>2</sup>	Maksymalna stawka czynszu na m <sup>2</sup>	Różnica czynszu kolumna (9-8) na m <sup>2</sup>
	Ilość rat	Kwota kredytu na 30.06.2013.	%	zł					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A. Krajowej 4	162	167 598,22	61,530	103 123,18	4,00	1,60	5,60	3,90	-1,70
A. Krajowej 6	162	131 710,78	70,600	92 987,81	4,00	1,60	5,60	3,90	-1,70
A. Krajowej 8	213	134 653,15	30,140	40 584,46	4,00	1,60	5,60	3,90	-1,70
A. Krajowej 12	172	116 035,91	79,400	92 132,51	4,00	1,60	5,60	3,90	-1,70
A. Krajowej 22	206	286 003,72	54,850	156 873,04	2,00	1,40	3,40	3,90	0,50
A. Krajowej 30	103	130 766,94	69,340	90 673,80	3,00	1,55	4,55	3,90	-1,05
A. Krajowej 36	137	479 380,40	57,985	277 968,72	4,00	1,40	5,40	3,90	-1,50
A. Krajowej 44	210	267 793,12	45,070	120 694,36	2,00	1,35	3,35	3,90	-0,55
A. Krajowej 46	150	184 521,56	66,860	123 371,12	2,00	1,50	3,50	3,90	0,40

A. Krajowej 56	213	166 635,94	93,870	156 421,16	2,50	1,55	4,05	3,90	-0,15
J. Piłsudskiego 4c	189	228 936,46	57,860	132 462,64	2,00	1,35	3,35	3,90	-0,55
J. Piłsudskiego 4d	74	96 189,69	61,400	59 060,47	2,50	1,30	3,80	3,90	0,10
J. Piłsudskiego 4e	82	121 587,11	50,020	60 817,87	3,00	1,35	4,35	3,90	-0,45
J. Piłsudskiego 4f	87	149 635,62	47,740	71 436,04	2,50	1,40	3,90	3,90	0,00
3 Maja 33	142	151 718,05	69,240	105 049,58	3,00	1,45	4,45	3,90	-1,05
3 Maja 43	125	172 481,66	62,930	108 542,71	2,50	1,40	3,90	3,90	0,00
Os. Millennium 11	142	194 671,27	66,390	129 242,26	2,50	1,40	3,90	3,90	0,00
Parkowa 2	116	284 596,15	79,999	227 674,07	1,50	1,40	2,90	3,90	1,00
Parkowa 4	209	291 209,78	93,080	271 058,06	1,95	1,40	3,35	3,90	0,55
A. Zina 3	103	63 306,67	93,080	58 925,85	2,00	1,40	3,40	3,90	0,50
11 Listopada 26	201	72 779,99	68,960	50 189,08	2,00	1,40	3,40	2,34	1,06
F. Chemiczna 16	161	64 179,02	77,750	49 899,19	2,00	1,35	3,35	2,34	1,01

2. Wysokość bazowej stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta Hajnówka w drodze Zarządzenia.

3. Koszt odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podlaskiego w okresie od 1 kwietnia 2012 r. do 30 września 2012 r. wynosi 3 483,00 zł, zaś w okresie od 01 października 2012 r. do 31 marca 2013 r. wynosi 3 581,00 zł. Wskaźnik przeliczeniowy 3 % pierwszej wartości stanowi 8,71 zł/m<sup>2</sup>, a dla drugiej 8,95 zł/m<sup>2</sup>.

4. Dotychczas obowiązująca w zasobach komunalnych miasta Hajnówka maksymalna stawka czynszu wynosi 3,90 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 1,31 % wartości odtworzeniowej z okresu 01.10.2012 r. - 31.03.2013 r.

5. Zróżnicowanie stawek czynszu dla poszczególnych lokali poprzez zastosowanie czynników podwyższających lub obniżających spełniających wymogi Ustawy z dnia 21.06.2001 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.)

Wykaz czynników podwyższających i obniżających wielkość stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

Tabela nr 7.

Czynniki wpływające na wysokość stawki		Podwyższające w %	Obniżające w %
	I. Położenie budynku		
1	w I strefie	+ 5%	
2	w II strefie		- 5%
3	w zwartej zabudowie		- 5%
4	w zabudowie wolnostojącej	+ 5%	
	II. Położenie lokalu w budynku		
5	na I i II piętrze w wszystkich budynkach	+ 5%	
6	na poddaszu we wszystkich budynkach		- 5%
7	lokal, w którym kuchnia lub wnęka kuchenna jest bez oświetlenia dziennego		- 10 %
	III. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje		
8	w centralne ogrzewanie	+ 30%	

9	w centralną ciepłą wodę	+ 30%	
10	w zimną wodę	+ 15%	
11	w kanalizację sanitarną	+ 15%	
12	w wylewkę w posesji (brak wody w lokalu)	+ 5%	
	IV.Ogólny stan techniczny budynku		
13	Przeznaczone do rozbiórki lub wykwaterowania na podstawie wydanej decyzji, jednak nie wcześniej niż po wykwaterowaniu pierwszego lokatora		- 30%

5.1. W przypadku, gdy stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego po zastosowaniu czynników zmniejszających jest niższa od stawki czynszu lokalu socjalnego stosuje się stawkę jak dla lokalu socjalnego.

5.2. Objaśnienia do wykazu:

**I. Położenie budynku:**

- 1-2 - określenie stref przedstawia załączony plan miasta,
- 3 - położenie budynku w zabudowie zwartej,
- 4 - położenie budynku w zabudowie wolnostojącej - dotyczy budynków, w których znajduje się nie więcej niż 5 lokali mieszkalnych,

**II. Położenie lokalu w budynku:**

- 5 - w budynkach, w których lokale mieszkalne zlokalizowane na półpiętrach - dotyczy I piętra, poziom między I i II piętrem i II piętro,
- 6 - poddasze - mieszkanie w konstrukcji więźby dachowej,
- 7 - lokal, w którym kuchnia lub wnęka kuchenna jest bez oświetlenia dziennego

**III. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:**

- 8 - dotyczy instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym zainstalowanych na koszt wynajmującego, zasilanych energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),
- 9 - dotyczy instalacji c.w. w lokalu mieszkalnym zainstalowanych na koszt wynajmującego, zasilanych energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),
- 10 - dotyczy instalacji zw. w lokalu mieszkalnym zainstalowanych na koszt wynajmującego, zasilanych z sieci miejskiej wodociągowej,
- 11 - dotyczy instalacji kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym zainstalowanych na koszt wynajmującego, z których ścieki są odprowadzane do kanalizacyjnej sieci miejskiej, lub do lokalnego urządzenia kanalizacyjnego (szamba),
- 12 - przez wylewkę należy rozumieć urządzenie służące do poboru zimnej wody.

5.3. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona według tabeli nr 7.

5.4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według tabeli nr 7.

6. Nie planuje się obniżenia stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.



7. Aktualnie obowiązująca wielkość czynszu wynosi:

- a) stawka czynszu bazowego - 2,00 zł/m<sup>2</sup>,
- b) stawka czynszu maksymalnego - 3,90 zł/m<sup>2</sup>,
- c) stawka czynszu minimalnego - 1,00 zł/m<sup>2</sup>,
- d) stawka czynszu socjalnego - 1,00 zł/m<sup>2</sup>

8. Burmistrz Miasta Hajnówka, zgodnie z art. 8 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 z późn. zm.), ustali na dany rok wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w oparciu o przepisy obowiązujące w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie. Podwyższanie czynszu za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

8.1. Stawkę czynszu za lokale socjalne ustala się w wysokości 50 % stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Hajnówka.

8.2. Stawkę czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń ustalana jest zgodnie z zapisami ust. 8.1. niniejszego paragrafu.

## **Rozdział 5.**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

1. W latach 2013-2017 planuje się w obecnym systemie prawnym utrzymać formę Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce jako jednostki organizacyjnej zarządzającej i administrującej lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Taka forma organizacyjna zapewnia realizację zadań własnych Gminy w sposób optymalny, zapewniający efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych. Dopuszcza się zmianę formy organizacyjnej zakładu, dostosowując się do przepisów w odrębnych ustawach.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) wykonywanie uprawnień właściciela, stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- b) wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- c) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych zarządzanych nieruchomości stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- d) dokonywanie wszelkich czynności procesowych,
- e) zwracanie kaucji mieszkaniowych,
- f) podejmowania decyzji w sprawie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu płatności wierzytelności zgodnie z odrębną Uchwałą Rady Miasta Hajnówka,
- g) prowadzenie windykacji należności.

## **Rozdział 6.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

W latach 2013-2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływów z czynszów lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Hajnówka, a zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce,
- c) dotacji z budżetu miasta Hajnówka.

## **Rozdział 7.**

### **PROGNOZA DOTYCZĄCA WYDATKÓW EKSPLOATACYJNYCH**

Tabela nr 8.

<b>Wydatki w latach</b>	<b>2012 wykonanie</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Koszty administrowania	481 174	490 797	500 613	510 625	520 838	531 254
Konserwacje	195 532	199 443	203 431	207 500	211 650	215 883
Remonty gruntowne i modernizacyjne	517 475	527 824	538 381	549 149	560 131	571 334
Amortyzacja	171 794	171 460	171 039	170 603	170 233	170 233
<b>Razem</b>	<b>1 365 975</b>	<b>1 389 524</b>	<b>1 413 464</b>	<b>1 437 877</b>	<b>1 462 852</b>	<b>1 488 704</b>

## **Rozdział 8.**

### **INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Zamiany lokali.

1.1. Związane z rozbiórką lub remontami budynków i lokali.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uwzględniając dotychczasową prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Hajnówka w latach 2013-2017 przewidywane są potrzeby lokali zamiennych na wykwaterowanie najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub gruntownego remontu, których wykaz przedstawia tabela nr 9.

Budynki gminne przeznaczone do wyburzenia. Tabela nr 9

Lp.	Rok	Adres lokalu	Liczba lokali w danym budynku
1	2013-2017	ul. ks. I. Wierobieja 9	2
2	2013-2017	ul. Piaski 1	4
3	2013-2017	ul. Piaski 3	5
4	2013-2017	ul. Piaski 4	3

#### 1.2. Zamiany lokali z innych tytułów.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady zamian lokali:

- a) umożliwić dokonywanie zamian lokalu o większej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora. Warunkiem zamiany pomiędzy najemcami jest spłata zadłużenia w opłatach za zamieniany lokal mieszkalny.
- b) umożliwić dokonywanie zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.
- c) zamiana następuje za zgodą właściciela zasobu, jeżeli zamiana następuje w tym samym zasobie mieszkaniowym lub obu właścicieli zasobów w wypadku zamiany lokali należących do dwóch różnych zasobów zasobów mieszkaniowych.

2. Umożliwianie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (suszarni, strychów, wózkowni) przez potencjalnych zainteresowanych na ich koszt.

3. Planuje się tworzenie przez Gminę Miejską Hajnówka zasobu tymczasowych pomieszczeń w budynkach przy ul. Daleka 1 i Daleka 1a, z chwilą zwolnienia lokali przez dotychczasowych najemców.

#### 4. Sprzedaż lokali:

- a) planuje się przeznaczyć do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach przy ul: E. Orzeszkowej 2/2, B. Prusa 4, 8, H. Sienkiewicza 15, M.C. Skłodowskiej 3, 46, S. Żeromskiego 27, Z. Nałkowskiej 14, Kolejowa 3, Jarzębinowa 6, Białowieska 12/3.
- b) mogą być sprzedawane lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych, w których rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkalnych oraz w innych budynkach zgodnie z odrębną Uchwałą Rady Miasta.

W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego lub budynku z mieszkaniowego zasobu gminy do zbycia stosuje się zasady wg art. 21 ust. 4, 5 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 z późn. zm.), oraz odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) i odrębnej uchwały Rady Miasta Hajnówka.

5. Przejmowanie lokali gminnych od najemców, którzy są samotni, nieporadni, chorzy, zniepełni, utrudniają oraz zagrażają bezpieczeństwu i życiu innych mieszkańców. Należy zaplanować w budżecie miasta środki na dofinansowanie lub całkowite finansowanie pobytu tych ludzi w odpowiednich placówkach (domach pomocy społecznej, szpitalu, itp.)

## **Rozdział 9. PODSUMOWANIE**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminę wymóg opracowania „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,, , który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.



Zakłada się, że rozwiązania i założenia przedstawione w Programie przyczynią się do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka oraz poprawy stanu technicznego zasobu.

Zadania założone do wykonania w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hajnówka na lata 2008-2012, a nie realizowane w tym okresie, podlegają realizacji na zasadach przewidzianych w niniejszym programie.