

Projekt

**UCHWAŁA NR XXXIX/...../22
RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2022 - 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz 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 2022 r. poz. 172, 975 i 1561) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2022 – 2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnej Białostockiej.

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

Przewodniczący Rady

Urszula Taudul

Załącznik do uchwały Nr XXXIX/...../22

Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNA BIAŁOSTOCKA NA LATA 2022 – 2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2022-2026, który został opracowany zgodnie z przepisami ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) i wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Czarna Białostocka w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat (2022-2026).

3. Ilekroć jest mowa o:

- a) Gminie – rozumie się przez to Gminę Czarna Białostocka;
- b) Burmistrz – rozumie się przez to Burmistrza Czarnej Białostockiej;
- c) ustawie o ochronie praw lokatorów – 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 2022 r. poz. 172 ze zm.);
- d) programie – rozumie się przez to Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2022-2026.

4. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Białostocka według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Białostocka

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czarna Białostocka stanowią lokale mieszkalne, znajdujące się zarówno w budynkach będących własnością gminy jak również w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (tabela Nr 1). Gmina Czarna Białostocka jest właścicielem 152 lokali mieszkalnych znajdujących się w 26 budynkach położonych na terenie miasta i gminy Czarna Białostocka.

Tabela Nr 1

Zestawienie budynków z liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Liczba gminnych lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali gminnych (m ²)
1.	Niemczyn 36	1	46,31	1	46,31
2.	Niemczyn 44	1	50,82	1	50,82
3.	ul. Gołębia 3 Czarna Białostocka	4	211,45	1	49,73
4.	ul. Kosińskiego 5 Czarna Białostocka	4	213,41	2	104,12
5.	ul. Kosińskiego 8 Czarna Białostocka	1	57,10	1	57,10
6.	ul. Leśna 5 Czarna Białostocka	5	263,06	4	233,06
7.	ul. Parkowa 7 Czarna Białostocka	12	402,53	7	244,06

8.	ul. Czajkowskiego 11 Czarna Białostocka	5	241,37	5	241,37
9.	ul. Marszałkowska 25 Czarna Białostocka	6	243,39	1	36,00
10.	ul. Marszałkowska 23 Czarna Białostocka	6	236,07	1	37,15
11.	ul. Marszałkowska 19 Czarna Białostocka	10	441,34	7	334,03
12.	ul. Marszałkowska 1 Czarna Białostocka	2	232,9	1	103,84
13.	ul. Żeromskiego 1 Czarna Białostocka	36	1546,8	4	130,00
14.	ul. Żeromskiego 6 Czarna Białostocka	21	901,49	3	128,53
15.	ul. Żeromskiego 12 Czarna Białostocka	60	2292,18	24	912,28
16.	ul. Żeromskiego 8 Czarna Białostocka	18	732,00	5	183,00
17.	ul. Sienkiewicza 2 Czarna Białostocka	60	2572,22	24	1005,87
18.	ul. Prusa 2 Czarna Białostocka	30	1461,00	8	301,50
19.	ul. Prusa 4 Czarna Białostocka	16	844,00	1	48,00
20.	ul. Torowa 11 Czarna Białostocka	74	3237,00	1	48,10
21.	ul. Żeromskiego 14 Czarna Białostocka	60	2300,10	2	71,50
22.	ul. Konopnickiej 3 Czarna Białostocka	27	1196,5	1	39,00
23.	ul. Wrzosowa 1	14	483,41	13	464,51
24.	ul. Wrzosowa 2	14	477,80	12	386,40
25.	ul. Wrzosowa 3	12	469,38	11	420,79
26.	ul. Wrzosowa 4	11	456,73	11	456,73
	RAZEM	510	21.610,36	152	6 133,80

2. W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w § 2 ust. 1, wydzielono lokale o obniżonym standardzie, z niepełną infrastrukturą techniczną, które przeznaczono na wynajem socjalny lokali (tabela Nr 2).

Tabela Nr 2

Wykaz budynków, w których znajdują się lokale przeznaczone do najmu socjalnego

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Liczba gminnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego	Pow. użytkowa lokali gminnych oddawanych w najem socjalny(m ²)
1.	ul. Wrzosowa 1	14	483,41	13	464,51
2.	ul. Wrzosowa 2	14	477,8	11	351,20
3.	ul. Wrzosowa 3	12	469,38	10	367,08
4.	ul. Wrzosowa 4	11	456,73	11	456,73
	RAZEM	51	1901,82	45	1755,02

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka, w przeważającej części znajdują się w budynkach wielorodzinnych, wybudowanych w latach 50-tych, zatem wiele z nich wymaga remontów i modernizacji.

4. Prognozuje się w kolejnych latach polepszenie stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy poprzez przeprowadzanie remontów w ramach posiadanych środków finansowych. Dopuszcza się możliwość finansowania remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie, w zamian za zaliczenie poniesionych kosztów na poczet czynszu.

5. Prognozuje się, że w latach 2022 – 2026 wielkość zasobu ulegnie zmianie w szczególności poprzez sprzedaż mieszkań, średnio 2-3 lokale w roku na rzecz najemców.

6. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka w kolejnych latach:

Rok.	2022	2023	2024	2025	2026
Stan zasobu mieszkaniowego	6 053,80 m ²	5973,80 m ²	5893,80 m ²	5813,80 m ²	5733,80 m ²

7. Prognozowane w pkt. 4 i 5 wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Białostocka mają wyłącznie charakter szacunkowy, gdyż na powyższe mają wpływ trudne do przewidzenia:

- a) zainteresowanie nabyciem lokali przez dotychczasowych najemców,
- b) nagłe zdarzenia losowe.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Gmina wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. W latach 2022-2026 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 budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Czarnej Białostockiej w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie w budynkach stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

4. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność Gminy Czarna Białostocka, planowanych do wykonania w latach 2022-2026 (tabela Nr 3):

Tabela Nr 3

Lp.	Adres	Potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	ul. Wrzosowa 1 Czarna Białostocka	modernizacja instalacji elektrycznej		osuszenie i izolacja fundamentów	zagospodarowanie przestrzeni wspólnych	
2.	ul. Wrzosowa 2 Czarna Białostocka	modernizacja instalacji elektrycznej		osuszenie i izolacja fundamentów	zagospodarowanie przestrzeni wspólnych	
3.	ul. Wrzosowa 3 Czarna Białostocka	naprawa pokrycia dachowego				zagospodarowanie przestrzeni wspólnych
4.	ul. Wrzosowa 4 Czarna Białostocka	naprawa pokrycia dachowego		remont kominów poza połacią dachu		zagospodarowanie przestrzeni wspólnych
5.	ul. Leśna 5 Czarna Białostocka				uzupełnienie ubytków tynku	
6.	ul. Marszałkowska 25 Czarna Białostocka		uszczelnienie pokrycia dachowego	remont kominów poza połacią dachu		
7.	ul. Marszałkowska 1 Czarna Białostocka			remont kominów poza połacią dachu		
8.	ul. Kosińskiego 5 Czarna Białostocka		uszczelnienie pokrycia dachowego	remont kominów poza połacią dachu		
9.	ul. Czajkowskiego 11			remont kominów	naprawa	

	Czarna Białostocka			poza połącią dachu	fundamentów	
10.	Niemczyn 36	naprawa pieca kaflowego				wymiana pokrycia dachowego i orynnowania
11.	Niemczyn 44		uszczelnienie pokrycia dachowego			

5. Lokalizacje wskazane w tabeli Nr 3 do realizacji w latach 2022-2026, mogą ulec zmianie w zależności od wyników ekspertyz, doraźnych potrzeb oraz środków finansowych.

6. W oparciu o uchwały zarządów wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się mieszkania będące własnością Gminy Czarna Białostocka, w budżecie Gminy zabezpieczane będą środki finansowe na remonty i modernizację mieszkalnych budynków wielorodzinnych.

7. W lokalach znajdujących się w budynkach przy ul. Wrzosowej 1, 2, 3, i 4 planuje się wymianę źródeł ciepła na niskoemisyjne (np. elektryczne).

8. Lokatorom, którzy samowolnie wymienili stolarkę okienną w wynajmowanych lokalach bez uzgodnienia z właścicielem zasobu, właściciel nie będzie refundować poniesionych przez nich kosztów, a także może zalecić demontaż wbudowanej samowolnie stolarki.

9. W przypadku, gdy lokator dokona wymiany stolarki okiennej za zgodą Burmistrza Czarnej Białostockiej jako właściciela lokalu, otrzyma zwrot poniesionych kosztów w wysokości 60% wbudowanych okien nie więcej jednak niż do kwoty ustalonej według cen i stawek jakie Gmina Czarna Białostocka poniosłaby, gdyby sama wykonała wymianę lub zleciła firmie zewnętrznej.

10. Zwrot kosztów będzie mógł się rozpocząć po zabezpieczeniu środków finansowych na ten cel w budżecie Gminy Czarna Białostocka na dany rok i zawarciu umowy z lokatorem.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców może być prowadzone na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czarna Białostocka na rzecz ich najemców określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej.

2. Pierwszeństwo nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, z którym gmina podpisała umowę najmu ma czas nieoznaczony oraz umowa ta obowiązuje co najmniej od 5 lat.

3. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych prowadzić będzie do organizacyjno – ekonomicznej racjonalizacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka.

4. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają mieszkania przeznaczone na najem socjalny lokalu.

5. Planuje się sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach przy ul. Żeromskiego 1,6,8,12,14, ul. Sienkiewicza 2, ul. Prusa 2, ul. Konopnickiej 3, ul. Torowej 11 w Czarnej Białostockiej.

6. Zakłada się sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Czarna Białostocka, znajdujących się w budynkach wielorodzinnych położonych przy ul. Gołębiej 3/4, ul. Kosińskiego 5/1 i 5/3 i 8/3, ul. Leśnej 5, ul. Czajkowskiego 11, ul. Marszałkowskiej 1, 19, 23, 25, ul. Parkowej 7 w Czarnej Białostockiej oraz lokali położonych w miejscowości Niemczyn 36 i 44.

7. W poszczególnych latach obowiązywania niniejszego programu, przewiduje się następujący plan sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka (tabela Nr 4):

Tabela Nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Ilość lokali planowana do sprzedaży	3	2	2	3	3

8. Czynniki mogącymi w znacznym stopniu wpłynąć na zwiększenie zainteresowania nabywaniem lokali będą stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka w stosunku do stawek czynszowych w lokalach, które zostały wykupione na własność.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Z uwagi na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontem i zarządem mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka.

2. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będzie powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- 1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) polepszaniem stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) systemową zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
- 4) zwiększenie nakładów na remonty budynków mieszkalnych.

3. Burmistrz Czarnej Białostockiej ustala stawki czynszu w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, w oparciu o stawkę bazową czynszu i z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności takich jak:

- 1) położenie budynku (np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca);
- 2) położenie lokalu w budynku (np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu);
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny urządzeń i instalacji;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal położony na peryferiach: - 5%;
- 2) ubikacja poza budynkiem: - 5%;
- 3) kuchnia bez naturalnego oświetlenia: - 20%;
- 4) położenie lokalu na IV piętrze lub poddaszu: - 5%;
- 5) położenie lokalu na parterze budynku: - 3%.

5. Wskazane w § 5 ust. 4 obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekraczać 20% stawki bazowej.

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną: + 20%;
- 2) lokal z instalacją c. o.: + 25%;
- 3) lokal z ciepłą wodą: + 10%;
- 4) położenie lokali na I lub II piętrze: + 5%;
- 5) budynek po termomodernizacji:
 - a) wymienione okna w lokalu: +15%;
 - b) docieplone szczyty budynku: +5%;

- c) docieplone ściany frontowe budynku: +5%;
- d) wyremontowany i ocieplony dach budynku: +5%.

7. Wskazane w §5 ust. 6 podwyżki sumuje się.

8. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej będą zmierzały do osiągnięcia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu i utrzymania jej na tym poziomie.

9. W przypadku, gdy stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu osiągnie poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu, Burmistrz Czarnej Białostockiej może w drodze zarządzenia udzielić najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego, lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez gminę od innych właścicieli, obniżki czynszu:

- 1) w wysokości 55%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 99,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 79,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 35%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100% do 124,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 80% do 99,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 125% do 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 100% do 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

10. Do czasu osiągnięcia przez maksymalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, Burmistrz Czarnej Białostockiej może w drodze zarządzenia udzielić najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego, lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez gminę od innych właścicieli obniżki czynszu:

- 1) w wysokości 10%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 40% do 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 30% do 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 20%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

11. Obniżki czynszu udziela się na indywidualny wniosek najemcy lub podnajemcy, o których mowa w § 5 ust. 9 i 10.

12. Stawka czynszu za lokal mieszkalny po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż 200% stawki czynszu za lokal socjalny.

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

§ 6. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U z 2022 r., poz. 1360), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) i dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej, w szczególności obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Czarnej Białostockiej zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;

3) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Istotnym celem polityki mieszkaniowej Gminy Czarna Białostocka jest poprawa wykorzystania i prowadzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym.

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Czarna Białostocka w okresie objętym planem, będą dochody uzyskiwane z czynszu za wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb związanych z remontami lub modernizacją lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu Gminy Czarna Białostocka w miarę posiadanych możliwości finansowych.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Czarna Białostocka:

1) środki wewnętrzne:

- a) środki uzyskane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b) środki z budżetu Gminy

2) środki zewnętrzne:

- a) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu lokali budownictwa mieszkaniowego,
- b) fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Wydatki związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka uwarunkowane będą bieżącymi potrzebami występującymi w danym roku oraz uzależnione będą od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

2. Planowaną wysokość wydatków na lata 2022-2026 przedstawia tabela nr 5.

Tabela Nr 5

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Koszty administrowania	60 000 zł	60 000 zł	60 000 zł	60 000 zł	60 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł
Koszty inwestycyjne	4 000 zł	5 000 zł	4 000 zł	5 000 zł	4 500 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	105 000 zł	20 000 zł	15 000 zł	20 000 zł	10 000 zł

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej i wody – w części dotyczącej pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku;
- 3) opłaty związane z konserwacją i naprawami urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 5) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 6) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń budynku;
- 7) koszty administrowania i wynagrodzenia zarządcy.

4. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy Czarna Białostocka, wynikać będą z uchwał wspólnot mieszkaniowych. Gmina Czarna Białostocka zobowiązana będzie do zabezpieczenia w budżecie środków pieniężnych, na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

5. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych oraz zaliczek na fundusz remontowy oraz bieżącymi potrzebami występującymi w danym roku.

Rozdział 9.

Podjęmowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka

§ 9. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego. Ponadto przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czarna Białostocka:

- 1) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy związanych z remontami budynków i lokali;
- 2) pozyskiwanie lokali do najmu socjalnego poprzez zamianę mieszkań w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych, w szczególności najemcom z przysługującym im prawem pierwszeństwa w ich nabyciu (w przypadku nie skorzystania przez lokatora z pierwszeństwa w nabyciu zaoferowanego lokalu, zastosowanie ma art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego);
- 4) przeznaczenie do adaptacji na cele mieszkalne budynków stanowiących własność gminy;
- 5) przejmowanie od dłużników gminy zabudowanych nieruchomości i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 6) dążenie do zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu poprzez:
 - a) reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności – ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny,
 - b) określenie sposobów udzielenia pomocy – ze środków pomocy społecznej, udzielenie informacji w kwestii możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy bądź udzielenie obniżki czynszu,
 - c) skuteczną windykację zaległości czynszowych,
 - d) umożliwienie dłużnikom zajmującym lokale mieszkalne i socjalne, będące własnością Gminy Czarna Białostocka, zmiany formy spłaty zadłużenia czynszowego, poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych – pracy.