

Projekt

**UCHWAŁA NR XIX/...../17
RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ BIAŁOSTOCKIEJ**

z dnia 14 lutego 2017 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Czarna Białostocka na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948) 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 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2017-2021” 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

Wojciech Rudnik

Załącznik do Uchwały Nr XIX/...../17
Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej
z dnia 14 lutego 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNA BIAŁOSTOCKA NA LATA 2017 - 2021

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarna Białostocka jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Czarna Białostocka, zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Postanowienia ogólne

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2017-2021.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2017-2021, określony w niniejszej uchwale;
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Czarna Białostocka;
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Czarna Białostocka w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Białostocka

§ 4. 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 171 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
31.12.2016 r.**

| Lp. | Adres | Liczba lokali mieszkalnych w budynku | Pow. użytkowa budynku (m ²) | Liczba gminnych lokali mieszkalnych | Pow. użytkowa lokali gminnych (m ²) |
|-----|--|--------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| 1. | ul. Gołębia 3 Czarna Białostocka | 4 | 211,45 | 1 | 49,73 |
| 2. | ul. Kosińskiego 5 Czarna Białostocka | 4 | 213,41 | 2 | 104,12 |
| 3. | ul. Czajkowskiego 11 Czarna Białostocka | 5 | 241,37 | 5 | 241,37 |
| 4. | ul. Leśna 10 Czarna Białostocka | 6 | 276,48 | 1 | 49,89 |
| 5. | ul. Leśna 5 Czarna Białostocka | 5 | 263,06 | 4 | 233,06 |
| 6. | ul. Parkowa 7 Czarna Białostocka | 12 | 402,53 | 6 | 193,64 |
| 7. | ul. Marszałkowska 1 Czarna Białostocka | 2 | 232,90 | 1 | 103,84 |
| 8. | ul. Marszałkowska 19 Czarna Białostocka | 10 | 441,34 | 6 | 334,03 |
| 9. | ul. Marszałkowska 23 Czarna Białostocka | 6 | 236,07 | 1 | 37,15 |
| 10. | ul. Marszałkowska 25 Czarna Białostocka | 6 | 243,39 | 2 | 81,54 |
| 11. | ul. Prusa 2 Czarna Białostocka | 30 | 1461,00 | 8 | 301,50 |
| 12. | ul. Prusa 4 Czarna Białostocka | 16 | 844,00 | 1 | 48,00 |
| 13. | ul. Sienkiewicza 2 Czarna Białostocka | 60 | 2572,22 | 28 | 1214,96 |
| 14. | ul. Żeromskiego 1 Czarna Białostocka | 36 | 1547,76 | 15 | 608,00 |
| 15. | ul. Żeromskiego 6 Czarna Białostocka | 21 | 901,49 | 3 | 128,53 |
| 16. | ul. Żeromskiego 8 Czarna Białostocka | 18 | 732,00 | 10 | 388,00 |
| 17. | ul. Żeromskiego 12 Czarna Białostocka | 60 | 2292,18 | 24 | 912,60 |
| 18. | ul. Żeromskiego 14 Czarna Białostocka | 60 | 2300,10 | 1 | 36,00 |
| 19. | ul. Torowa 11 Czarna Białostocka | 74 | 3237,00 | 1 | 48,10 |
| 20. | ul. Konopnickiej 3 Czarna Białostocka | 27 | 1196,50 | 1 | 39,00 |
| 21. | Niemczyn 36 | 1 | 46,31 | 1 | 46,31 |
| 22. | Niemczyn 44 | 1 | 50,82 | 1 | 50,82 |
| 23. | ul. Wrzosowa 1 Czarna Białostocka | 14 | 483,41 | 13 | 464,51 |
| 24. | ul. Wrzosowa 2 Czarna Białostocka | 15 | 477,80 | 13 | 398,60 |
| 25. | ul. Wrzosowa 3 Czarna Białostocka | 12 | 483,88 | 11 | 435,28 |
| 26. | ul. Wrzosowa 4 Czarna Białostocka | 11 | 456,73 | 11 | 456,73 |
| | Razem | 516 | 21.845,20 | 171 | 7.005,31 |

§ 5. W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w § 4, wydzielono lokale o obniżonym standardzie, z niepełną infrastrukturą techniczną, które przeznaczono na wynajem jako lokale socjalne (tabela Nr 2).

Tabela Nr 2

Wykaz budynków, w których znajdują się lokale socjalne

| Lp. | Adres | Liczba lokali mieszkalnych w budynku | Pow. użytkowa budynku (m ²) | Liczba gminnych lokali mieszkalnych | Pow. użytkowa lokali gminnych (m ²) |
|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| 2. | ul. Wrzosowa 1 Czarna Białostocka | 14 | 483,41 | 13 | 464,51 |
| 3. | ul. Wrzosowa 2 Czarna Białostocka | 15 | 477,80 | 13 | 398,60 |
| 4. | ul. Wrzosowa 3 Czarna Białostocka | 12 | 483,88 | 11 | 435,28 |
| 5. | ul. Wrzosowa 4 Czarna Białostocka | 11 | 456,73 | 11 | 456,73 |
| Razem | | 52 | 1901,82 | 48 | 1755,02 |

§ 6. 1. 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.

2. Zakłada 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.

§ 7. Prognozuje się, że w latach 2017-2021 wielkość zasobu ulegnie zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lub zbycie lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. W latach 2017-2021 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.

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

3. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność Gminy Czarna Białostocka, planowanych do wykonania w latach 2017 - 2021:

| Lp. | Adres | Zakres remontów i modernizacji |
|-----|--------------------------------------|--|
| 1. | ul. Wrzosowa 1 Czarna Białostocka | - wyniesienie liczników energii elektrycznej z lokali na zewnątrz, - wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, - remont korytarza, - wykonanie nowego przyłącza energetycznego. |
| 2. | ul. Wrzosowa 2 | - wyniesienie liczników energii elektrycznej z lokali na zewnątrz, |

| | | |
|-----|--|---|
| | Czarna Białostocka | - wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, - remont korytarza, - wykonanie nowego przyłącza energetycznego. |
| 3. | ul. Wrzosowa 3 Czarna Białostocka | - wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, - naprawa pokrycia dachowego, - remont i modernizacja kominów, - remont korytarza. |
| 4. | ul. Wrzosowa 4 Czarna Białostocka | - wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, - naprawa pokrycia dachowego, - remont i modernizacja kominów, - remont korytarza. |
| 5. | ul. Leśna 5 Czarna Białostocka | - wymiana pokrycia dachowego, - wymiana kominów, - naprawa fundamentów, wykonanie opaski wokół budynku. |
| 6. | ul. Czajkowskiego 11 Czarna Białostocka | - naprawa podmurówki, wykonanie opaski wokół budynku. - remont kominów. |
| 7. | ul. Parkowa 7 Czarna Białostocka | - naprawa podmurówki, wykonanie opaski wokół budynku, - konserwacja dachu i orynnowania, - naprawa kominów. |
| 8. | ul. Kosińskiego 5 Czarna Białostocka | - przebudowa komina, - wymiana pokrycia dachowego. |
| 9. | ul. Marszałkowska 1 Czarna Białostocka | - wymiana dachu i orynnowania, - remont i modernizacja kominów. |
| 10. | ul. Leśna 10 Czarna Białostocka | - remont klatki schodowej, - wykonanie zadaszenia na wejściem głównym / budowa wiatrołapu |
| 11. | Niemczyn 44 | - wymiana pokrycia dachowego i orynnowania, - naprawa komina. |
| 12. | Niemczyn 36 | - wymiana pokrycia dachowego i orynnowania, - wymiana komina. |

§ 9. 1. 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.

2. W lokalach przewiduje się systematyczną wymianę stolarki okiennej i wykonanie instalacji ciepłej wody.

3. 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.

4. 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.

5. 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 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 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 na czas nieoznaczony oraz umowa ta obowiązuje co najmniej od 5 lat.

§ 11. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych prowadzić będzie do organizacyjno - ekonomicznej racjonalizacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka.

§ 12. 1. Zakłada się sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Czarna Białostocka, znajdujących się w budynkach wielorodzinnych położonych przy: ul. Czajkowskiego 11; ul. Marszałkowskiej 1, 19, 23, 25; ul. Leśnej 5, 10; ul. Parkowej 7 oraz sprzedaż lokali przy ul. Gołębiej 3/4 i ul. Kosińskiego 5/1 i 5/3 oraz lokali położonych w miejscowości Niemczyn 36 i 44.

2. Dążąc do realizacji powyższego celu Burmistrz działając w imieniu Gminy Czarna Białostocka może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

§ 13. W poszczególnych latach obowiązywania niniejszego programu, przewiduje się następujący plan sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka:

| Lp. | Wyszczególnienie | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----|-------------------------------------|------|------|------|------|------|
| 1 | Ilość lokali planowana do sprzedaży | 7 | 6 | 6 | 5 | 5 |

§ 14. Czynniki mogący 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 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 15. 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.

§ 16. 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) polepszeniem 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.

§ 17. 1. 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.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal położony na peryferiach: – 5 %;
- 2) ubicacja 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 %.

3. Wskazane w ust. 2 obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekraczać 20 % stawki bazowej.

4. 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 lokalu 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 %.

5. Wskazane w ust. 4 podwyżki sumuje się.

6. Wysokość prognozowanej stawki bazowej czynszu, w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- a) rok 2017: 2,43 zł,
- b) rok 2019: 3,19 zł,
- c) rok 2021: 4,20 zł.

7. Wysokość prognozowanej stawki bazowej czynszu, w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego:

- a) rok 2017: 1,21 zł,
- b) rok 2019: 1,59 zł,
- c) rok 2021: 2,10 zł.

8. Burmistrz ma prawo podwyższyć wysokość czynszu za używanie lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

9. 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.

§ 18. 1. 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.

2. 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.

3. Obniżki czynszu udziela się na indywidualny wniosek najemcy lub podnajemcy, o których mowa w ust. 1 i ust. 2.

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

5. Zasady oraz tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżenie czynszu określa ustawa o ochronie praw lokatorów.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 19. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 ze zm.), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), ustawą z 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) i dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej, a 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) przydzielanie mieszkań socjalnych;
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 4) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy;

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

Rozdział 8.

Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 21. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka wyniosła ogółem 4,80 zł/m²/m-c, w tym na remonty – 0,87 zł/m²/m-c powierzchni lokali według danych na dzień 31 grudnia 2016 r. Zakłada się, że wysokość tych wydatków będzie wzrastać w kolejnych latach co najmniej o wskaźnik wzrostu stawki czynszu (w zł/m² p.u./miesiąc).

2. Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące powierzchni lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka oraz wysokość rocznych wydatków Gminy Czarna Białostocka związanych z utrzymaniem tego zasobu w 2016 r. (stan na dzień 31 grudnia 2016 r.).

§ 22.

| Lp. | Specyfikacja | Jedn. | Ilość |
|-----|---|----------------|----------------|
| 1. | Powierzchnia lokali | m ² | 7005 |
| 2. | Koszty bieżącej eksploatacji | zł/rok | 269.474 |
| 3. | Koszty administrowania | zł/rok | 60.270 |
| 4. | Koszty remontów i oraz modernizacji w tym koszty poniesione | zł/rok | 73.480 |
| 5. | Łączne wydatki roczne Gminy | zł/rok | 403.224 |

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych oraz zaliczek na fundusz remontowy.

2. Poniższa tabela przedstawia plan wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach obowiązywania programu:

| Lp. | Wyszczególnienie | Wydatki w kolejnych latach obowiązywania programu (w tys. zł) | | | | |
|-----|--|--|--------|--------|--------|--------|
| | | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 1. | Koszty bieżące eksploatacji | 277,56 | 285,88 | 294,46 | 303,29 | 312,39 |
| 2. | Koszty administrowania | 62,08 | 63,94 | 65,86 | 67,84 | 69,88 |
| 3. | Koszty remontów i oraz modernizacji w tym koszty poniesione na fundusz remontowy | 75,68 | 77,95 | 80,29 | 82,70 | 85,18 |

Rozdział 9.

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

§ 26. 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 na lokale w budynkach spółdzielni mieszkaniowych i lokale znajdujące się w innych zasobach, na wniosek najemców lokali po uzyskaniu zgody właścicieli lub zarządców budynków;
- 2) pozyskiwanie lokali socjalnych, 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.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 27. Traci moc uchwała Nr XIV/90/12 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2012 - 2016” (Dz.Urz.Woj.Podl. z 2012 r. poz. 904 oraz z 2016 r. poz. 2564).