



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 20 lutego 2017 r.

Poz. 713

UCHWAŁA NR XXIX/184/17 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 XXIX/184/17
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 Czarna Białostocka	- wyniesienie liczników energii elektrycznej z lokali na zewnątrz, - 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 orywnowania, - naprawa kominów.
8.	ul. Kosińskiego 5 Czarna Białostocka	- przebudowa komina, - wymiana pokrycia dachowego.
9.	ul. Marszałkowska 1 Czarna Białostocka	- wymiana dachu i orywnowania, - 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 orywnowania, - naprawa komina.
12.	Niemczyn 36	- wymiana pokrycia dachowego i orywnowania, - 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 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 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 niepogorszonym stanie technicznym. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontem i zarządaniem 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) 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.

§ 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 następując 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%.

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.).

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

§ 22. 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).