

**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.**

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.: z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2012-2016” 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.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/90/12  
Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej  
z dnia 14 lutego 2012 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNA BIAŁOSTOCKA NA LATA 2012-2016

### Rozdział 1.

#### Wielkość i stan zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Białostocka.

§ 1. 1. Jednym z podstawowych celów polityki mieszkaniowej jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Czarna Białostocka o niższych dochodach i mniejszej zaradności życiowej.

2. 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 176 lokali mieszkalnych znajdujących się w 25 budynkach położonych na terenie miasta i gminy Czarna Białostocka.

Tabela Nr 1. Zestawienie budynków z liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych na dzień 30.06.2011 r.

Lp	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa budynku (m <sup>2</sup> )	Liczba gminnych lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali gminnych (m <sup>2</sup> )
1.	ul. Gołębia 3 Czarna Białostocka	4	204,73	1	49,73
2.	ul. Kosińskiego 5 Czarna Białostocka	4	104,12	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	9	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. Sienkiewicza 2	60	2572,22	28	1214,96

	Czarna Białostocka				
13.	ul. Żeromskiego 1 Czarna Białostocka	36	1547,76	15	608,00
14.	ul. Żeromskiego 6 Czarna Białostocka	21	901,49	3	128,53
15.	ul. Żeromskiego 8 Czarna Białostocka	18	732,00	10	388,00
16.	ul. Żeromskiego 12 Czarna Białostocka	60	2292,18	24	912,60
17.	ul. Torowa 11 Czarna Białostocka	74	3237,00	1	48,00
18.	ul. Konopnickiej 3 Czarna Białostocka	27	1196,50	1	39,00
19.	Niemczyn 36	1	46,31	1	46,31
20.	Niemczyn 44	1	50,82	1	50,82
21.	ul. Piłsudskiego 56 Czarna Białostocka	8	278,00	8	278,00
22.	ul. Wrzosowa 1 Czarna Białostocka	14	483,41	13	464,51
23.	ul. Wrzosowa 2 Czarna Białostocka	14	458,50	12	379,30
24.	ul. Wrzosowa 3 Czarna Białostocka	12	483,88	11	435,28
25.	ul. Wrzosowa 4 Czarna Białostocka	11	456,73	11	456,73
	Razem	419	17.647,29	176	7.179,91

§ 2. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka, w przeważającej części znajdują się w budynkach wielorodzinnych, część z nich w budynkach stanowiących współwłasność (w tym również wspólnoty mieszkaniowe). W większości są to budynki wybudowane w latach 50-tych, a 80 % budynków ma więcej niż 50 lat. Większość zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Białostocka stanowią budynki zakładowe, które zostały przejęte w 1996 roku. Stosowane w okresie powstawania tych budynków technologie budowlane oraz kilkudziesięcioletnie zaniedbania substancji mieszkaniowej miały niekorzystny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego. Z uwagi przede wszystkim na wiek zabudowań jak też brak systematycznych okresowych remontów, stan techniczny budynków jest na poziomie dużego wyeksploatowania. Czynnikiem, które w znacznym stopniu wpływają na zły stan techniczny zasobów mieszkaniowych są niekorzystne efekty transformacji ustrojowej, w tym niedostosowanie się rodzin do gospodarki wolnorynkowej, wzrost kosztów utrzymania socjalnego oraz niekorzystne zmiany na rynku pracy prowadzące do zmniejszenia się liczby miejsc pracy na rynku lokalnym.

2. Obecnie zasoby mieszkaniowe prawie w całości wymagają prac remontowych służących utrzymaniu ich w dobrym stanie technicznym oraz kompleksowych prac modernizacyjnych, pozwalających na zdecydowaną poprawę ich wartości użytkowych.

3. Utrzymanie lokali w dobrym stanie technicznym zależeć będzie od wysokości nakładów finansowych przeznaczanych na remonty i modernizację przez właścicieli budynków, w tym również przez Gminę Czarna Białostocka.

4. Administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Burmistrza Czarnej Białostockiej.

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

2. W budynkach przy ulicy Wrzosowej lokatorzy korzystają ze wspólnych dla danego budynku toalet i pralni. Lokale wyposażone są w indywidualne piece kaflowe tzw. „cegiełki” podgrzewające c.o. lub w tzw. „Westfalki”. Wszystkie lokale wyposażone są indywidualnie w prąd i wodę.

3. W budynkach przy ul. J. Piłsudskiego 56 lokale wyposażone są w prąd i wodę. Każdy lokal ogrzewany jest indywidualnym piecem kaflowym. W budynku brak jest kanalizacji sanitarnej, ubikacje są wspólne i znajdują się poza budynkiem.

Tabela Nr 2. Wykaz budynków, w których znajdują się lokale socjalne.

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa budynku (m <sup>2</sup> )	Liczba gminnych lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali gminnych (m <sup>2</sup> )
1.	ul. Piłsudskiego 56 Czarna Białostocka	8	278,00	8	278,00
2.	ul. Wrzosowa 1 Czarna Białostocka	14	483,41	13	464,51
3.	ul. Wrzosowa 2 Czarna Białostocka	14	458,50	12	379,30
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	59	2160,52	55	2013,82

## Rozdział 2.

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

§ 4. Większość budynków zasobu mieszkaniowego wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowywania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu naprawę, remonty, modernizację, wymianę stolarki otworowej (okiennej i drzwiowej) oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym, a w szczególności utrzymanie sprawnych instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, odgromowych oraz przewodów kominowych.

§ 5. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność Gminy Czarna Białostocka, planowanych do wykonania w latach 2012 - 2016:

Lp.	Adres	Zakres remontów i modernizacji
1.	ul. Wrzosowa 1 Czarna Białostocka	- wymiana instalacji elektrycznej w lokalach , - wykonanie nowego przyłącza energetycznego.
2.	ul. Wrzosowa 2 Czarna Białostocka	- wymiana instalacji elektrycznej w lokalach , - wykonanie nowego przyłącza energetycznego.
3.	ul. Wrzosowa 3 Czarna Białostocka	- wymiana instalacji elektrycznej w lokalach , - wykonanie nowego przyłącza energetycznego.
4.	ul. Wrzosowa 4 Czarna Białostocka	- wymiana instalacji elektrycznej w lokalach , - wykonanie nowego przyłącza energetycznego.

§ 6. Ze względu na stan techniczny budynku socjalnego przy ul. Piłsudskiego 56 w Czarnej Białostockiej, przeznaczają się go do rozbiórki, po uprzednim zabezpieczeniu lokali socjalnych dotychczasowym lokatorom lub ich eksmisji.

§ 7. 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 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 8. 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.

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

§ 10. 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.

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.

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

Lp.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
1	Ilość lokali planowana do sprzedaży	7	6	6	5	5

**§ 12.** Czynnikiemami 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 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 13.** 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.

**§ 14.** 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.

**§ 15. 1.** Burmistrz Czarnej Białostockiej ustala stawki czynszu w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- a) rok 2012: 2,43 zł,
- b) rok 2013: 3,19 zł,
- c) rok 2014: 4,20 zł.

7. Wysokość prognozowanej stawki bazowej czynszu, w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego:

- a) rok 2012: 1,21 zł,
- b) rok 2013: 1,59 zł,
- c) rok 2014: 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 w 2014 roku stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i utrzymania jej na tym poziomie do 2016 r.

**§ 16. 1.** W przypadku, gdy stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 5.**

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

**§ 17.** Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), ustawą z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 ze zm.), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), ustawą z 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 ze zm.).

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

**§ 19.** Przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez zakup lokali na rynku wtórnym.



## Rozdział 6.

### Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 20. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka wyniosła ogółem 1,87 zł/m<sup>2</sup> /m-c, w tym na remonty – 0,47 zł/m<sup>2</sup> /m-c powierzchni lokali według danych na dzień 31 grudnia 2010 r. Zakłada się, że wysokość tych wydatków będzie wzrastać w kolejnych latach co najmniej o wskaźnik wzrostu stawki czynszu (w zł/m<sup>2</sup> 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 2010 r. ( stan na dzień 31 grudnia 2010 r.).

Lp.	Specyfikacja	Jedn. miary	Ilość
1.	Powierzchnia lokali	m <sup>2</sup>	7410
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	zł/rok	76.952
3.	Koszty administrowania	zł/rok	70.157
4.	Koszty remontów i oraz modernizacji w tym koszty poniesione na fundusz remontowy	zł/rok	18.882
5.	Łączne wydatki roczne Gminy	zł/rok	165.991

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

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. 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)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	78,49	80,05	81,66	83,29	84,96
2.	Koszty administrowania	71,90	73,30	74,80	76,30	77,80
3.	Koszty remontów i oraz modernizacji w tym koszty poniesione na fundusz remontowy	19,25	19,64	20,03	20,43	20,83

### **Rozdział 7.**

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

**§ 25.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka, gmina może:

- 1) dokonywać 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) pozyskiwać lokale socjalne, poprzez zamianę mieszkań w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych, w szczególności najemcom z przysługującym im prawem pierwszeństwa w ich nabyciu;
- 4) 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;
- 5) przeznaczyć do adaptacji na cele mieszkalne budynki, stanowiące własność gminy;
- 6) przejmować od dłużników gminy zabudowane nieruchomości i adaptować je na cele mieszkalne;
- 7) dążyć 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.

### **Rozdział 8.**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 26.** Traci moc uchwała Nr V/45/07 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 13 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Białostocka na lata 2007-2011".