

**UCHWAŁA NR XXXI/301/2012
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ PISKIEJ**

z dnia 12 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska w latach 2012 - 2016”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 i 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.) 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.) - Rada Miejska w Białej Piskiej uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2012 – 2016”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Tracą moc:

1. Uchwała Nr XVIII/235/2011 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska”,

2. Uchwała Nr XXVI/281/2012 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków obniżania czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Piskiej.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Białej Piskiej

Elżbieta Sakowska

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biała Piska na lata 2012 -2016

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Głównym celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2012 – 2016” zwanym w dalszej części „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
 - 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
 - 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę Biała Piska,
 - 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.
3. W miarę potrzeb niniejszy program będzie aktualizowany.
4. Program swoim zakresem obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - 5) 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
 - 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biała Piska.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Biała Piska w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.

1. ~~Mieszkaniowy zasób gminy Biała Piska obejmuje lokale mieszkalne stanowiące~~
~~własność gminy.~~

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym będącym własnością gminy.
4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Biała Piska określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodę, kanalizację, łazienkę.
5. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

- 1) Liczbę gminnych budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1

Tabela nr 1

Budynki mieszkalne	Stan na 31 lipca 2012 r.
168 budynków, w tym: 159 budynków mieszkalnych 4 budynki użytkowe 4 budynki mieszkalno-użytkowe	położonych na terenie gminy, tj.: ✓ Biała Piska – 90 ✓ Drygały – 27 ✓ Bemowo Piskie – 16 ✓ Teren wiejski – 35
100% własności gminy Biała Piska	budynki mieszkalne – 66 budynki użytkowe – 4
Wspólnoty mieszkaniowe	budynki mieszkalne – 94 budynki mieszkalno-użytkowe – 4

- 2) W ujęciu procentowym stan techniczny gminnych budynków mieszkalnych jest następujący:
 - dobry 25 %,
 - średni – 25 %,
 - zły – 50 %.
- 3) Usytuowanie lokali mieszkalnych na terenie miasta i gminy Biała Piska przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2

L.p.	Usytuowanie położenia lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m²
1.	Biała Piska (miasto)	271	13 081,91
2.	Drygały	92	4507,60
3.	Bemowo Piskie	159	7006,61
4.	Teren Gminy Biała Piska	70	2491,14
Razem:		592	27 087,26

- 4) Ilość i wielkość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Biała Piska przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3

Lokale mieszkalne stan na 31 lipca 2012 r.		
	Powierzchnia w m²	Ilość w szt.
własność gminy Biała Piska	27 087,26	592
- w tym lokale socjalne:	0	0
Ogółem:	27 087,26 m²	592

- 5) Rodzaj mieszkań według stanu ich wyposażenia przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj mieszkań według stanu ich wyposażenia	% do
------------	---	-------------

		ogółu
2.	Mieszkania z łazienką	90 %
3.	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem lokalnym	50 %
4.	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem z kotłowni centralnej	30 %

6) Powierzchnia lokali użytkowych wynosi 2.004,14 m². Powyższe obrazuje tabela nr 5

Tabela nr 5

Łącznie		W tym			
Liczba lokali użytkowych		Garaże		Pozostałe (w tym budynki gospodarcze)	
ilość	Pow. (m²)	ilość	Pow. (m²)	ilość	Pow. (m²)
85	2 600,65	38	683,11	47	1 917,54

§ 3

1. Zakłada się, że w latach 2012 – 2016 z zasobu mieszkaniowego gminy Biała Piska ubędą 73 lokale mieszkalne na wskutek wykupu przez najemców lokali w budynkach, w których udział miasta jest mniejszościowy, co spowoduje zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Biorąc pod uwagę stan techniczny oraz opłacalność remontów i modernizacji określa się przeznaczenie poszczególnych budynków dzieląc je na dwie grupy:
 - 1) Grupa I – budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych ze względu na stopień zużycia i nieopłacalność długoterminowego inwestowania przeznaczone do rozbiórki w okresie 15-30 lat,
 - 2) Grupa II – budynki o dobrym stanie technicznym, które rokuje możliwość ich utrzymania ponad 30 lat - zakłada się zatem w tej grupie przeprowadzenie remontów kapitalnych i wszelkich modernizacji.
3. Udział poszczególnych grup w całym zasobie mieszkaniowym gminy Biała Piska przedstawia tabela nr 6

Tabela nr 6

	GRUPA I	GRUPA II	OGÓŁEM
Ilość budynków	17	49	66
Powierzchnia	2 687,60 m ²	8 562,07 m ²	11 249,67 m ²
Udział procentowy w ogólnej ilości budynków	23,89	76,11	100

§ 4.

1. Spośród całego zasobu mieszkaniowego gminy Biała Piska wydziela się budynki o obniżonym standardzie, nadające się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, wyłączone ze sprzedaży z przeznaczeniem na lokale socjalne.
2. Przewiduje się, iż część z budynków, o których mowa w ust. 1, stopniowo będzie przeznaczona do rozbiórki.
3. Wykaz budynków, które po zwolnieniu przez lokatorów gmina Biała Piska przeznaczy na lokale socjalne przedstawia Załącznik nr 1 do niniejszego Programu.
4. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem osobom, wobec których komornik rozpoczął procedurę opróżnienia lokalu. Wykaz budynków, które po zwolnieniu utworzą zasób pomieszczeń tymczasowych przedstawia Załącznik nr 2 do niniejszego Programu.
5. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana będzie z dłużnikiem na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy.

6. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo zachowania uciążliwego dla sąsiadów.

7. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, który dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego.

Rozdział III

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

§ 5.

Mając na uwadze, że zasób mieszkaniowy gminy Biała Piska zarządzany będzie przez gminę Biała Piska, a w jej imieniu przez Urząd Miejski w Białej Piskiej, planuje się wykonywanie robót konserwacyjnych i remontowych w budynkach poprzez zatrudnianie prywatnych podmiotów gospodarczych oraz prowadzenie konserwacji przy pomocy pracowników gospodarczych Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej – ekipy remontowo – budowlanej funkcjonującej w strukturach Referatu Robót Publicznych i Gospodarki Komunalnej. Firmy zewnętrzne należy wyłaniać w drodze przetargu.

§ 6.

W latach 2012 – 2016 przewiduje się utrzymanie stanu technicznego w budynkach wykazanych w Grupie II, o której mowa w § 3 pkt 2 ppkt 2, oraz poprawę stanu technicznego w budynkach wykazanych w Grupie I, o której mowa w § 3 pkt 2 ppkt 1.

§ 7.

Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego winno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, a także konstrukcji technicznej budynków.

§ 8.

W celu poprawy stanu technicznego budynków zakłada się wykonanie w latach 2012 – 2016 prac remontowych i modernizacyjnych, w szczególności ujętych w tabeli nr 7.

Tabela nr 7

Rok	Remonty dachów	Remonty elewacji	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Roboty zduńskie
2012	3	2	według potrzeb	według

			zgłoszonych przez lokatorów	aktualnych potrzeb
2013	3	2	według potrzeb zgłoszonych przez lokatorów	według aktualnych potrzeb
2014	3	2	według potrzeb zgłoszonych przez lokatorów	według aktualnych potrzeb
2015	2	1	według potrzeb zgłoszonych przez lokatorów	według aktualnych potrzeb
2016	2	1	według potrzeb zgłoszonych przez lokatorów	według aktualnych potrzeb

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9.

1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Biała Piska odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Białej Piskiej.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:
 - 1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - 2) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów,
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w ostatnich 5 latach przedstawiała się następująco:
 - 2007 – 29 lokale
 - 2008 – 33 lokale
 - 2009 – 22 lokale
 - 2010 – 20 lokali
 - 2011 - 10 lokali
 o łącznej powierzchni 6 829,24 m².
4. Ze względu na tendencję spadkową sprzedaży lokali dalsza sprzedaż będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Zakłada się, że sprzedawane będą przede wszystkim lokale w budynkach, w których gmina Biała Piska jest jednym z właścicieli. Działanie takie ma na celu obniżenie kosztów ponoszonych przez gminę na utrzymanie zasobów w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W najbliższych latach gmina nie spodziewa się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali. Lokale mieszkalne nabywane są przede wszystkim przez lokatorów zamieszkujących je na stałe. W tym celu dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.
5. Na podstawie analizy dotychczasowych sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w ostatnich 5 latach kształtowała się na poziomie 23 lokali rocznie. W związku z tym przewiduje się sprzedaż w latach 2012 - 2016 jak w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Rok	Ilość sztuk
2012	20
2013	15
2014	13
2015	13
2016	12
Razem	73

Rozdział V Zasady polityki czynszowej

§ 10.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Biała Piska dzieli się na lokale mieszkalne i lokale socjalne.
2. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Lokal mieszkalny wyposażony jest co najmniej w instalację wodociągową, posiada łazienkę i wc.
3. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym jest to lokal o obniżonym standardzie. Lokal socjalny posiada co najmniej dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę oraz dostęp do ustępu, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.

§ 11.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za lokale socjalne.
2. Czynsz najmu obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości oraz opłaty publicznoprawnej. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela.
3. Wysokość stawek czynszu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:
 - 1) położenia budynku, w którym znajduje się lokal,
 - 2) położenia lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Biała Piska.
5. Stawka bazowa czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej ustalana jest przez Burmistrza Białej Piskiej z uwzględnieniem określonych w niniejszym Programie czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Kryteria do ustalania wysokości czynszu regulowanego obrazuje tabela nr 9.

Tabela nr 9

Lp.	Czynniki wpływające na wielkość stawki bazowej czynszu	Procent obniżenia stawki bazowej czynszu	Procent podwyższenia stawki bazowej czynszu
1.	Brak instalacji centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła będącego własnością lub w użytkowaniu najemcy	10	0
2.	Lokal wyposażony w ciepłą wodę	0	10

	przygotowaną w systemach centralnych		
3.	Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki	10	0
4.	Mieszkanie w suterenie	10	0
5.	Mieszkanie bez urządzeń wodociągowych	20	0
6.	Brak w.c. w lokalu	10	0
7.	Brak łazienki	5	0
8.	Lokal z pokojem, kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego	5	0

6. Wysokość stawki czynszu wylicza się jako iloczyn stawki jednostkowej czynszu i powierzchni użytkowej lokalu. Jednostkową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających i podwyższających tę stawkę.

§ 12.

Wprowadzenie przez najemcę ulepszeń w lokalu dopuszczalne jest tylko i wyłącznie za zgodą Burmistrza Białej Piskiej.

§ 13.

Stawkę bazową czynszu za lokale użytkowe na terenie gminy Biała Piska ustala Burmistrz Białej Piskiej w drodze zarządzenia.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 14.

1. Najemca lokalu po pisemnym udzieleniu zgody przez Burmistrza Białej Piskiej może prowadzić działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym. Warunki udzielenia zgody oraz skutki jej braku określają odrębne przepisy.
2. W przypadku prowadzenia przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, może ulec zwiększeniu czynszu najmu o 100 % za każdą izbę, w której działalność jest prowadzona.

Czasowe zaprzestanie korzystanie z lokalu mieszkalnego

§ 15.

1. W przypadku czasowego zaprzestania korzystania przez najemcę z lokalu mieszkalnego na wskutek okoliczności od niego niezależnych, gmina może zawiesić na wniosek najemcy naliczanie czynszu za lokal mieszkalny na czas określony, licząc od dnia złożenia wniosku, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących lokal wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu.
2. Do okoliczności niezależnych od najemcy lokalu zaliczamy w szczególności:
 - 1) czasowe umieszczenie najemcy w domu opieki społecznej,
 - 2) długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej.
3. Warunkiem zawieszenia naliczania czynszu jest niezaleganie przez najemcę z płatnościami czynszu i opłat eksploatacyjnych na dzień złożenia wniosku o zawieszenie naliczania czynszu.
4. Szczegółowe warunki i tryb udzielenia ulgi w postaci zawieszenia naliczania czynszu regulują odrębne przepisy.

Zaległości czynszowe

§ 16.

Gmina może udzielać najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec niej z tytułu czynszu najmu poprzez:

- 1) odroczenie terminu płatności,
- 2) rozłożenia należności na raty,
- 3) umorzenia odsetek od zaległości po spłacie całej zaległości czynszu.

**Warunki obniżania czynszu
naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich
dochodach z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku
o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy
i o zmianie Kodeksu cywilnego**

§ 17.

Na indywidualny wniosek lokatora czynsz najmu lokalu mieszkalnego może być obniżony jeżeli lokator:

1. zawarł, z gminą Biała Piska na czas nieoznaczony, umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Biała Piska,
2. nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
3. nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokali zadłużonych, gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty według ustalonych rat,
4. zajmuje lokal o powierzchni użytkowej, która nie przekracza powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.),
5. spełnia kryteria dochodowe określone w § 25 niniejszej uchwały,
6. udokumentował wysokość osiąganego średniego dochodu w swoim gospodarstwie domowym przez złożenie:
 - 1) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego najemcy według wzoru określonego w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.),
 - 2) w przypadku wątpliwości co do wiarygodności danych w złożonej przez najemcę deklaracji, również zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodu uzyskanego przez najemcę i pozostałych członków gospodarstwa domowego,
 - 3) nie występuje dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi w złożonej przez najemcę deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy, która wskazuje, iż najemca jest w stanie zapłacić czynsz bez zastosowania obniżki.

§ 18.

Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa od aktualnie obowiązującej stawki czynszu za najem lokalu socjalnego.

§ 19.

Obniżka czynszu, na wniosek lokatora, udzielana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego będzie to uzasadniał, właściciel lokalu na wniosek lokatora, będzie mógł udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

§ 20.

Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, o ile wysokość nie przekracza wartości procentowej dochodu określonej w § 25 niniejszej uchwały, a także zmiana wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na kwotę przyznanej najemcy obniżki czynszu.

§ 21.

§ 22.

Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 23.

W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji Burmistrz Białej Piskiej może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

§ 24.

Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków jego gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.

§ 25.

Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli z zastrzeżeniem § 11.

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w procentach
Od 61 % do 80 % najniższej emerytury	Od 81 % do 100 % najniższej emerytury	30%
Do 60 % najniższej emerytury	Do 80 % najniższej emerytury	40%

§ 26.

1. Obniżki czynszu nie udziela się:

- 1) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- 2) najemcy, który nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o którym mowa w § 17 pkt 6 ppkt 2,
- 3) najemcom lokali socjalnych,
- 4) najemcom, którzy nie wyrazili zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania nie przyjął propozycji wskazanego przez wynajmującego lokalu,
- 5) najemcy, który zalega z opłatą należności za wynajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 2 miesiące chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości,
- 6) jeżeli kwota obniżki byłaby niższa niż 1 % kwoty najniższej emerytury w dniu przyznania tej obniżki,
- 7) podnajemcom, którzy używają lokali podnajmowanych od lokatorów lokali gminnych.

2. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:

- 1) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.
- 2) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
- 3) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.

3. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić gminie Biała Piska 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Rozdział VI

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

§ 27.

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy Biała Piska odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, kodeksu cywilnego i uchwał Rady Miejskiej w Białej Piskiej oraz innych aktów prawnych.
2. Zarząd nad zasobami mieszkaniowymi gminy Biała Piska sprawuje gmina Biała Piska, a zadania z tym związane wykonuje Urząd Miejski w Białej Piskiej.
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi, w którym znajdują się lokale będące własnością gminy Biała Piska powierzono:
 - 1) Zakładowi Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Białej Piskiej – 68 budynków,
 - 2) WNN WAM Giżycko – 10 budynków,
 - 3) Przedsiębiorstwu Handlowo – Usługowemu Chmielewski Dariusz w Piszcu – 5 budynków,
 - 4) CONSENSUS s.c. Zarządzanie Nieruchomościami E.J. Małachowska, E. Oleśniewicz w Ełku – 12 budynków,
 - 5) Kościuszki 11 w Białej Piskiej – samodzielny zarząd.
4. Do obowiązków zarządcy nieruchomości wspólnej należy:
 - 1) realizacja zadań związanych z najmem lokali,
 - 2) realizacja zadań wynikających z zasad właściwego utrzymania nieruchomości,
 - 3) obsługa finansowo – księgową.

§ 28.

Planuje się, że przedmiotem działania gminy Biała Piska a w szczególności Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej w zakresie zarządu zasobami mieszkaniowymi gminy, będzie:

1. prowadzenie gospodarki lokalami mieszkaniowymi będącymi w zasobach komunalnych,
2. eksploatacja, remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych i innych przekazanych w administrowanie,
3. modernizacja i adaptacja istniejących zasobów mieszkaniowych,
4. dokonywanie przeglądów stanu technicznego budynków,
5. ewidencjonowanie nieruchomości,
6. zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
7. wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacja tych należności,
8. współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami (nowo ukonstytuowane wspólnoty mieszkaniowe),
9. podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

§ 29.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali spośród zasobu mieszkaniowego gminy Biała Piska mogą powstawać i konstituować się wspólnoty mieszkaniowe, które podejmują decyzje o wyborze zarządcy nieruchomości. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego.

§ 30.

W latach 2012 - 2016 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Biała Piska.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 31.

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty opłaty bieżącej eksploatacji, koszty remontów będą pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne, z opłat czynszowych za lokale użytkowe oraz z budżetu gminy.
2. Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest wytworzenie tzw. obiegu zamkniętego oznaczającego przeznaczenie na sferę mieszkaniową środków uzyskiwanych ze sfery mieszkaniowej.
3. W oparciu o analizę roku 2010 i roku 2011, gmina zobowiązana będzie od 2013 r. sukcesywnie zapewniać co miesiąc wyższe koszty za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali gminnych w budynkach wspólnot. Przewiduje się, że w każdym następnym roku obowiązywania Programu, stawka czynszu za lokale komunalne gminy Biała Piska będzie rewaloryzowana co najmniej raz w roku w wysokości co najmniej o wskaźnik inflacji.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

§ 32.

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy warunków w 32 budynkach, a w szczególności:
 - remonty dachów i wymiany rynien,
 - wykonanie łazienek,
 - wykonanie kanalizacji,
 - naprawy kominów,
 - wymianę drzwi wejściowych i remonty klatek schodowych,
 - wymianę pieców CO.
2. Uwzględniając zmiany własnościowe planuje się w latach 2012 – 2016 wykonać modernizację 32 budynków wymagających remontu substancji mieszkaniowej według następującego harmonogramu:

2012 rok – 6 budynków,
2013 rok – 4 budynków,
2014 rok – 6 budynków,
2015 rok – 10 budynków,
2016 rok – 6 budynków.

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach obowiązywania Programu, 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 wydatki inwestycyjne, przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10

L.p.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
------	------------------	------	------	------	------	------

		w tysiącach złotych				
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	69.698	71.649	73.655	75.717	77.837
2.	Koszty remontów i remontów gruntownych	195.320	200.788	206.410	212.189	218.130
3.	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych	153.686	157.989	162.412	166.959	171.633
	Razem	418.704	430.426	442.477	454.865	467.600

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biała Piska

§ 33.

1. Dodatkowymi działaniami gminy Biała Piska mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012 – 2016 będą:
 - 1) systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
 - 2) kontynuowanie pomocy w systematycznym regulowaniu czynszu przez dalsze wypłaty dodatków mieszkaniowych,
 - 3) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - 4) podejmowanie działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy m.in. poprzez podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników,
 - 5) dokonywanie zamian lokali na mniejsze, o obniżonym standardzie technicznym, w stosunku do zadłużonych najemców,
 - 6) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
 - 7) prowadzenie intensywnej polityki windykacji,
 - 8) podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie lokali socjalnych,
 - 9) wzrost udziału własności prywatnej i praw własności poprzez dalszą sprzedaż mieszkań na rzecz najemców.
 - 10) uczestnictwo gminy Biała Piska w realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, których gmina Biała Piska jest jednym ze współwłaścicieli.
2. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami.
3. Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w Programie umożliwi prawidłowe wypełnianie przez gminę Biała Piska roli jako właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 34.

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Burmistrz Białej Piskiej przedłoży Radzie Miejskiej w Białej Piskiej propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2012 – 2016”.

**Załącznik Nr 1 do Wieloletniego
Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Biała Piska na lata 2012 – 2016**

**WYKAZ BUDYNKÓW, KTÓRE PO ZWOLNIENIU GMINA BIAŁA PISKA
PRZEZNACZY NA LOKALE SOCJALNE**

1. Bemowo Piskie, ul. Lipowa (po hydrofornii)	- 9 lokali
2. Cibory 8	- 2 lokale
3. Kaliszki 7	- 2 lokale
4. Kowalewo 8	- 1 lokal
5. Kózki 8	- 1 lokal
6. Kruszewo 13	- 1 lokal
7. Kruszewo 16	- 1 lokal
8. Kruszewo 17	- 2 lokale
9. Kozuchy 10	- 1 lokal
10. Kozuchy 12	- 1 lokal
11. Kozuchy 14	- 2 lokale
12. Kozuchy 22	- 1 lokal
13. Kozuchy – Rolki 7	- 1 lokal
14. Kozuchy - Rolki 19	- 1 lokal
15. Lisy 7	- 1 lokal
16. Nitki 6	- 1 lokal
17. Nitki 11	- 1 lokal
18. Obiewo 8	- 1 lokal

19. Pawłocin 7	- 1 lokal
20. Radysy 5	- 4 lokale
21. Pogorzel Wielka 4	- 1 lokal
22. Pogorzel Wielka 38	- 2 lokale
23. Pogorzel Wielka 39	- 1 lokal
24. Rogale Wielkie 14	- 2 lokale
25. Skarżyn 17	- 1 lokal
26. Skarżyn 25	- 1 lokal
27. Sulimy 18A	- 1 lokal
28. Sulimy 18	- 2 lokale
29. Wojny 9	- 1 lokal
30. Zaskwierki 1	- 1 lokal

**Załącznik Nr 2 do Wieloletniego
Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Biała Piska na lata 2012 – 2016**

**Wykaz budynków, które po zwolnieniu utworzą zasób tymczasowych pomieszczeń,
z przeznaczeniem na wynajem osobom wobec których komornik rozpoczął procedurę
obowiązku opróżnienia lokalu**

1. Oblewo 8	- 1 lokal
2. Sulimy 18A	- 1 lokal
3. Nitki 1	- 1 lokal
4. Wojny 4	- 1 lokal
5. Biała Piska, ul. Moniuszki 6/3	- 1 lokal