

Uchwała nr/2016
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia 2016r.

PROJEKT

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska w latach 2017 - 2021"

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 2016 r. poz. 446 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 2016 r. poz. 1610) - **Rada Miejska w Białej Piskiej uchwała co następuje:**

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2017 - 2021", w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXI/301/2012 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 12 września 2012 r. w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2012 - 2016”.

§ 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.

BURMISTRZ
Wojciech Stępniań
mgr inż. *Wojciech Stępniań*

**Za zgodność pod względem
merytorycznym i prawnym**

ADWOKAT
Sebastian Woźniak

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biała Piska na lata 2017 -2021

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Głównym celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2017 – 2021” zwanym w dalszej części „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadany zasobem mieszkaniowym.
2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
 - 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
 - 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Biała Piska,
 - 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców gminy Biała Piska.
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.

Handwritten signature

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. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będące własnością gminy.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Biała Piska określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.
4. 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 30 września 2016 r.
Ilość w szt.	położonych na terenie gminy, tj.: ✓ Biała Piska – 84 ✓ Drygały – 28 ✓ Bemowo Piskie – 15 Teren wiejski – 25
100% własności gminy Biała Piska	Budynki mieszkalne 46 Budynki mieszkalno- użytkowe 5
Wspólnoty mieszkaniowe	Budynki mieszkalne 93 Budynki mieszkalno- użytkowe 13

- 2) W ujęciu procentowym stan techniczny gminnych budynków mieszkalnych jest następujący:
- dobry 65,20 %,
- średni – 15,20 %,
- zły – 19,60 %.
- 3) Usytuowanie lokali mieszkalnych na terenie miasta i gminy Biała Piska przedstawia tabela nr 2

Handwritten signature

Tabela nr 2

L.p.	Usytuowanie położenia lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Biała Piska (miasto)	237	11 166,37
2.	Drygały	89	4 208,49
3.	Bemowo Piskie	146	6 396,63
4.	Teren Gminy Biała Piska	47	2 347,28

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

Tabela nr 3

Lokale mieszkalne stan na 30 września 2016 r.		
	Powierzchnia w m ²	Ilość w szt.
własność gminy Biała Piska	24 118,77 m ²	519
- w tym lokale socjalne:	148,94	4
Ogółem:	24 118,77 m ²	519

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

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj mieszkań według stanu ich wyposażenia	% do ogółu
1.	Mieszkania z łazienką	96 %
2.	Mieszkania z ogrzewaniem piecowym	27%
3.	Mieszkania wyposażone w instalację - centralnego ogrzewania lokalnego	40 %
4.	Mieszkania wyposażone w instalację - centralnego ogrzewania z sieci miejskiej	33 %

Now

6) Powierzchnia lokali użytkowych wynosi 2627,01 m². Powyższe obrazuje tabela nr 5

Tabela nr 5

Ogółem liczba lokali użytkowych		Garaze		Pozostałe lokale użytkowe (w tym pomieszczenia gospodarcze)	
ilość	Pow. (m ²)	Ilość	Pow. (m ²)	ilość	Pow. (m ²)
84	2627,01	41	790,79	43	1836,22

§ 3

1. Zakłada się, że w latach 2017 – 2021 mieszkaniowy zasób gminy Biała Piska ulegnie zmniejszeniu z powodu wykupu przez najemców lokali.
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,
 - 2) Grupa II – budynki o dobrym stanie technicznym.
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	16	30	46
Powierzchnia	1677,92	5075,48	6753,40
Udział procentowy w ogólnej ilości budynków	34,80%	65,20%	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 budynków, o których mowa w ust. 1, stopniowo będzie przeznaczona do remontów kapitalnych lub rozbiórki.
3. Wykaz budynków, które po zwolnieniu przez lokatorów gmina Biała Piska przeznaczy na lokale socjalne przedstawia Załącznik nr 1 do niniejszego Programu.

Hand

4. Burmistrz Białej Piskiej w drodze zarządzenia, ma prawo zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal socjalny, a w przypadku podniesienia standardu technicznego lokalu socjalnego, może przekwalifikować go na lokal mieszkalny. Powyższa zmiana może być wprowadzona przed zawarciem umowy najmu, lub w przypadku podniesienia standardu technicznego lokalu, również w trakcie jej obowiązywania.

5. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza 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.

6. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana będzie z dłużnikiem na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy.

7. 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.

8. 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.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Biała Piska planuje się wykonywanie robót konserwacyjnych i remontowych poprzez zlecenie ich niezależnym podmiotom gospodarczym oraz prowadzenie ww. prac 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 z uwzględnieniem ustawy – Prawo zamówień publicznych.

§ 6.

W latach 2017 – 2021 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.

Handwritten signature

§ 8.

W celu poprawy stanu technicznego budynków zakłada się wykonanie w latach 2017 – 2021 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	Instalacja centralnego ogrzewania z sieci miejskiej
2017	2	2	według potrzeb zgłoszonych przez lokatorów	według aktualnych potrzeb	2
2018	2	2	według potrzeb zgłoszonych przez lokatorów	według aktualnych potrzeb	2
2019	2	2	według potrzeb zgłoszonych przez lokatorów	według aktualnych potrzeb	2
2020	2	2	według potrzeb zgłoszonych przez lokatorów	według aktualnych potrzeb	2
2021	1	1	według potrzeb zgłoszonych przez lokatorów	według aktualnych potrzeb	2

licze
(

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) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów,
 - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w ostatnich 5 latach przedstawiała się następująco:
2012 r. - 29 lokali, o łącznej powierzchni 1 355,27 m²
2013 r. - 19 lokali, o łącznej powierzchni 961m²
2014 r. - 11 lokali, o łącznej powierzchni 665,28 m²
2015 r. - 8 lokali, o łącznej powierzchni 480,30 m²
2016 r. - 6 lokali, o łącznej powierzchni 283, 74 m²
We wskazanych latach sprzedano 73 lokali, o łącznej powierzchni 3 745,59 m².
4. Ze względu na tendencję spadkową sprzedaży lokali mieszkalnych dalsza sprzedaż będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. 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. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 -2021, przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Rok	Ilość sztuk
2017	14
2018	14
2019	10
2020	10
2021	10
Razem	58

Hand

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 10.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Biała Piska dzieli się na lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wg. kryteriów zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za lokale socjalne,
 - 3) za pomieszczenia tymczasowe.
2. Czynsz najmu obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania stanu technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni i porządku wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości oraz inne opłaty publicznoprawne. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania i opłat niezależnych od właściciela.
3. Wysokość stawek czynszu najmu lokalu mieszkalnego 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. 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 należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału; 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 przygotowaną w systemach centralnych	0	10

1000

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

5. 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.
6. W okresie obowiązywania programu stawka czynszu za lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Biała Piska może ulec zmianie z uwzględnieniem wskaźnika inflacji oraz kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

§ 12

1. Stawkę bazową czynszu za najem lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustala Burmistrza Białej Piskiej, w drodze zarządzenia.
2. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
3. Do naliczenia wysokości czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 13.

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, czynsz najmu ulega zwiększeniu o 100 % za każdą izbę, w której działalność jest prowadzona.

§ 14

1. Stawkę bazową czynszu za lokale użytkowe na terenie gminy Biała Piska ustala Burmistrz Białej Piskiej w drodze zarządzenia.
2. Umowa najmu na lokali użytkowych zawiera się na okres do 3 lat. Burmistrzowi Białej Piskiej przysługuje prawo zawarcia umowy najmu, z tym samym najemcą z którym była zawarta umowa we wcześniejszym okresie, pod warunkiem, że najemca wywiązywał się z warunków umowy w okresie jej obowiązywania.

1000

Czasowe zaprzestanie korzystania 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

1. Gmina może udzielić najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec niej z tytułu czynszu najmu poprzez:
 - 1) odroczenie terminu płatności,
 - 2) rozłożenia zaległości na raty,
 - 3) umorzenia naliczonych odsetek od zaległości po spłacie całej zaległości czynszu i opłat niezależnych od właściciela,
 - 4) umożliwienie odpracowania długu.

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 spełnia łącznie poniższe warunki:

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 art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.),
5. spełnia kryteria dochodowe określone w § 25 niniejszej uchwały,
6. udokumentował wysokość osiąganego średniego dochodu w swoim gospodarstwie domowym przez złożenie:

Now

- 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. z 2013 r. poz. 966 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.

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 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.

Handwritten signature

Tabela 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 inicjatywą wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania nie przyjętą 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.

Now

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 przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego, ustawy o własności lokali 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 budynkach z udziałem we własności Gminy Biała Piska, na dzień 30 września 2016 r. sprawują :
 - 1) Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Białej Piskiej,
 - 2) Spółka z o.o. Z.Z.N Giżycko ,
 - 3) Spółka z o.o. Administrator Giżycko ,
 - 4) Przedsiębiorstwu Handlowo – Usługowemu Chmielewski Dariusz w Piszcu,
 - 5) Samodzielny zarząd, - Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kościuszki 11 w Białej Piskiej,
- 1) Obowiązki zarządców nieruchomości wspólnej wynikają z przepisów prawa i umów o zarządzanie nieruchomością i uchwał wspólnot mieszkaniowych.

§ 28.

Planuje się, że przedmiotem działania Gminy Biała Piska w zakresie zarządu zasobami mieszkaniowymi gminy, będzie:

1. prowadzenie gospodarki lokalami mieszkaniowymi będącymi w zasobach komunalnych,
2. eksploatacja, remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych ,
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, a w przypadku powstania zaległości w opłatach, windykacja tych należności,
8. współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,
9. podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu lub innych praw rzeczowych do nieruchomości.


§ 29.

Zarządzanie nieruchomościami stanowiącym i 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, Kodeksu cywilnego i uchwał wspólnot mieszkaniowych.

§ 30.

W latach 2017 - 2021 nie planuje się zmian sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Biała Piska.

Hand



Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

w latach 2017 - 2021

§ 31.

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy stanowią:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) kredyty i pożyczki,
- 5) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Biała Piska lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń dla osób posiadających zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi prawo do lokalu socjalnego,
- 6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 7) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 8) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- 9) koszty rozbiórek budynków.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów będą pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne, z opłat czynszowych za lokale użytkowe oraz z budżetu gminy.

3. Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest wytworzenie docelowo tzw. obiegu zamkniętego oznaczającego finansowanie zasobu mieszkaniowego gminy ze środków z uzyskanych wpływów czynszowych.

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 25 budynkach, a w szczególności:
 - remonty dachów i wymiany rynien,
 - wykonanie łązienek,
 - wykonanie kanalizacji,
 - naprawy kominów,
 - wymianę drzwi wejściowych i remonty klatek schodowych,
 - wymianę pieców CO.
 - Instalacja centralnego ogrzewania z sieci miejskiej.
2. Planuje się w latach 2017 – 2021 wykonać modernizację 12 budynków wymagających remontu substancji mieszkaniowej według następującego harmonogramu:

2017 rok – 2 budynki,

Heu

2018 rok – 2 budynki,
 2019 rok – 2 budynków,
 2020 rok – 3 budynki,
 2021 rok – 3 budynki.

3. Inwestycje, w tym instalacja centralnego ogrzewania z sieci, w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą prowadzone w kolejnych latach, w marę możliwości finansowych Gminy Biała Piska oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych. Wysokość wydatków w kolejnych latach obowiązywania Programu, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne, przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
w złotych						
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	163 000	165 000	168 000	170 000	175 000
2.	Koszty remontów	200 000	200 000	200 000	230 000	230 000
3.	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych	130 000	135 000	140 000	145 000	145 000
	Razem	493 000	500 000	508 000	545 000	550 000

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 2017 – 2021 będą:
 - 1) systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu,
 - 2) kontynuowanie pomocy w systematycznym regulowaniu czynszu przez wypłaty dodatków mieszkaniowych,
 - 3) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,

Hand

- 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 polityki windykacji,
 - 8) podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie lokali socjalnych,
 - 9) 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 umożliwiającą Gminie Biała Piska prawidłowe gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

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 2017 – 2021”.

BURMISTRZ

mgr inż. Wojciech Stenniak

Załącznik Nr 1 do Wieloletniego
Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Biała Piska na lata 2017 – 2021

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

1. Cibory 8	- 2 lokale
2. Kaliszki 7	- 1 lokal
3. Kruszewo 13	- 1 lokal
4. Kruszewo 16	- 1 lokal
5. Kruszewo 17	- 2 lokale
6. Kożuchy 10	- 1 lokal
7. Kożuchy 12	- 1 lokal
8. Kożuchy 14	- 2 lokale
9. Kożuchy 22	- 1 lokal
10. Kożuchy – Rolki7	- 1 lokal
11. Kożuchy - Rolki 19	- 1 lokal
12. Lisy 4	- 1 lokal
13. Nitki 11	- 1 lokal
14. Pogorzal Wielka 38	- 2 lokale
15. Pogorzal Wielka 39	- 1 lokal
16. Rogale Wielkie 14	- 2 lokale
17. Skarżyn 17	- 1 lokal
18. Skarżyn 25	- 1 lokal
19. Wojny 9	- 1 lokal
20. Zaskwierki 1	- 1 lokal

BURMISTRZ


mgr inż. Wojciech Stepiński

**Załącznik Nr 2 do Wieloletniego
Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Biała Piska na lata 2017 – 2021**

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

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 1. Radysy 5 | - 4 lokale |
| 2. Sulimy 18A | - 1 lokal |
| 3. Biała Piska ul. Moniuszki 6/1 | - 1 lokal |

BURMISTRZ


mgr inż. Wojciech Stępnia

UZASADNIENIE
do projektu UCHWAŁY

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska w latach 2017 - 2021"

Art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W myśl pkt 1 ww. ustawy: Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, powinien obejmować:

- 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,
- 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Celem uchwały jest uporządkowanie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz określenie celów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska podmiotów ich realizacji.

Wprowadzony uchwałą Nr XXXI/301/2012 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 12 września 2012 r Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2012 - 2016". został zrealizowany i z dniem 31 grudnia 2016 r. traci okres obowiązywania. Wobec powyższego celem efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska, należy uchwalić program na lata tj. 2017 – 2021.

BURMISTRZ


mgr inż. Wojciech Stenniak