



Uchwała nr/2021

Rady Miejskiej w Białej Piskiej

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska w latach 2022 - 2026"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. 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 (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Białej Piskiej uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2022 - 2026" w kształcie stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXI/141/2016 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 26 października 2016 r. w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2017 - 2021”.

§ 3. Traci moc 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.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Piskiej.

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

BURMISTRZ
Beata Sokołowska

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biała Piska na lata 2022 -2026

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Głównym celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2022 – 2026” zwanym w dalszej części „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Działania dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy 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,
 - 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 koszty 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

§ 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.

Chus

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Biała Piska określa się na podstawie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, wc, 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 listopada 2021 r.	Stan na 31 grudnia 2026 r.
100% własności gminy Biała Piska	Budynki mieszkalne - 34, w tym: 1) Biała Piska – 16 2) Drygały – 4 3) Bemowo Piskie – 1 4) Teren wiejski – 13	Budynki mieszkalne – 31 1) Biała Piska – 15 2) Drygały – 4 3) Bemowo Piskie – 1 4) Teren wiejski - 11
Wspólnoty mieszkaniowe	Budynki mieszkalne - 114	Budynki mieszkalne - 117

- 2) Usytuowanie gminnych lokali mieszkalnych na terenie miasta i gminy Biała Piska przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2

L.p.	Usytuowanie położenia lokali mieszkalnych	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Biała Piska (miasto)	192	8605,18
2.	Drygały	74	3263,91
3.	Bemowo Piskie, w tym lokale do najmu socjalnego	114 2	4487,36 62,40
4.	Teren Gminy Biała Piska, w tym lokale do najmu socjalnego	36 2	1564,87 49,37

- 3) Liczba lokali mieszkalnych według stanu ich wyposażenia w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaj mieszkań według ich wyposażenia w c.o.	% do ogółu
1.	Lokale mieszkalne wyposażone w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej	40 %
2.	Lokale mieszkalne nie wyposażone w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej	60 %

4) Stan techniczny gminnych budynków mieszkalnych w ujęciu procentowym przedstawia się następująco:

- a) dobry - 70,59 %,
- b) średni – 20,59 %,
- c) zły – 8,82 %.

§ 3

1. Zakłada się, że w latach 2022 – 2026 mieszkaniowy zasób gminy Biała Piska ulegnie zmniejszeniu na skutek sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

§ 4

1. Spośród zasobu mieszkaniowego gminy Biała Piska wydziela się lokale o obniżonym standardzie, nadające się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, wyłączone ze sprzedaży z przeznaczeniem na zawarcie umowy najmu socjalnego.
2. Przewiduje się, iż część lokali, o których mowa w ust. 1 stopniowo będzie przeznaczona do remontów kapitalnych.
3. Budynki gminne w złym stanie technicznym będą przeznaczane do remontów kapitalnych lub rozbiórki.
4. Wykaz lokali które tworzą zasób lokali do najmu socjalnego lub po ich zwolnieniu przez osoby w nich zamieszkujące wejdą do zasobu lokali do najmu socjalnego przedstawia Załącznik nr 1 do niniejszego Programu.
5. Burmistrz Białej Piskiej, w drodze zarządzenia, ma prawo zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal przeznaczony do zawarcia umowy najmu socjalnego, a w przypadku podniesienia standardu technicznego lokalu, na który została zawarta umowa najmu 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.
6. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem osobom, wobec których komornik rozpoczął procedurę opróżnienia lokalu. Wykaz lokali, które tworzą zasób pomieszczeń tymczasowych lub po ich zwolnieniu przez osoby w nich zamieszkujące wejdą do zasobu pomieszczeń tymczasowych przedstawia Załącznik nr 2 do niniejszego Programu.
7. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego zawierana będzie z dłużnikiem na czas nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Chus

8. Prawo do pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali.
9. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, który dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego.
10. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli został on zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

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 Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Nieruchomości. Podmioty zewnętrzne będą wyłaniane z zachowaniem ustawy – Prawo zamówień publicznych.

§ 6

W latach 2022 – 2026 przewiduje się utrzymanie stanu technicznego w budynkach zachowanych w dobrym i średnim stanie technicznym oraz poprawę stanu technicznego w budynkach znajdujących się w złym stanie technicznym.

§ 7

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

§ 8

W celu poprawy stanu technicznego budynków planuje się wykonanie w latach 2022 – 2026 prac remontowych i modernizacyjnych, jak niżej:

- 1) remonty dachów – średnio 2 rocznie, w zależności od zaplanowanych na ten cel środków finansowych,
- 2) remonty elewacji – średnio 2 rocznie, w zależności od zaplanowanych na ten cel środków finansowych,
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – według potrzeb zgłaszanych przez najemców i zaplanowanych na ten cel środków finansowych,
- 4) wewnętrzna instalacja grzewcza lokalu – według aktualnych potrzeb najemców,
- 5) instalacja centralnego ogrzewania z sieci miejskiej – według możliwości przyłączeniowych ZEC Sp. z o.o. i posiadanych na ten cel środków finansowych.

21.11.2021

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. Sprzedaż lokali mieszkalnych ma mieć na celu:
 - 1) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów,
 - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w ostatnich 5 latach przedstawiała się następująco:
 - 1) 2017 r. - 5 lokali, o łącznej powierzchni 283,92 m²
 - 2) 2018 r. - 8 lokali, o łącznej powierzchni 404,66 m²
 - 3) 2019 r. - 44 lokali, o łącznej powierzchni 2181,24 m²
 - 4) 2020 r. - 21 lokali, o łącznej powierzchni 1158,29 m²
 - 5) 2021 r. - 22 lokale, o łącznej powierzchni 1024,13 m²

We wskazanych latach sprzedano 100 lokali, o łącznej powierzchni 5052,24 m².

4. Należy zauważyć, że faktyczna sprzedaż lokali w ostatnich 5 latach była większa niż planowana. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017 – 2021 zaplanowano sprzedaż lokali w liczbie 58. Zwiększenie sprzedaży w ostatnich 3 latach wynika m.in. ze wznowienia procedur, które były w poprzednich latach wstrzymane (wnioski najemców o wykup lokali oczekiwały na załatwienie nawet kilka lat). Poza tym, podjęto czynności w zakresie regulowania stanów prawnych budynków i prostowania udziałów w nieruchomościach na skutek błędnie przeprowadzanych w poprzednich latach sprzedaży lokali mieszkalnych. Powyższe jest niezbędne do przeprowadzenia procedur sprzedaży ostatnich lokali gminnych znajdujących się w poszczególnych budynkach.
5. Dalsza sprzedaż lokali mieszkalnych będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. W latach 2022 - 2026 prognozuje się utrzymanie sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców na poziomie, jak w tabeli nr 4:

Tabela nr 4

Rok	Ilość sztuk
2022	18
2023	18
2024	15
2025	15
2026	15
Razem	81

Chy

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 10

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Biała Piska dzieli się na lokale mieszkalne, lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe według 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 najem lokalu mieszkalnego,
 - 2) za najem socjalny lokalu,
 - 3) za najem pomieszczenia tymczasowego.
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 budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
4. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego 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.
6. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.
7. 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.
8. Kryteria do ustalania wysokości czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przedstawia tabela nr 5:

Tabela nr 5

Lp.	Czynniki wpływające na wielkość stawki bazowej czynszu	Procent obniżenia stawki bazowej czynszu	Procent podwyższenia stawki bazowej czynszu
1.	Lokale położone w budynku poza granicami Białej Piskiej, Drygał i Bemowa Piskiego	5	0
2.	Lokal położony w suterenie	5	0
3.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilanego z sieci miejskiej (z zewnątrz)	0	10
4.	Lokal wyposażony w ciepłą wodę przygotowaną w systemach centralnych (z zewnątrz)	0	10
5.	Brak instalacji wodnej w lokalu	10	0
6.	Brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu	10	0
7.	Brak w.c. w lokalu	10	0
9.	Brak łazienki	5	0
10.	Lokal z pokojem, kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego	5	0
11.	Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki	10	0
12.	Lokal w budynku po termomodernizacji	0	10

11. 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. 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 socjalny lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego ustala Burmistrz Białej Piskiej w drodze zarządzenia.
2. Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Cm2

3. Do naliczenia wysokości czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe 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.

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

§ 14

1. W przypadku czasowego zaprzestania korzystania przez najemcę z lokalu mieszkalnego na skutek 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 przez okres nie krótszy niż 1 miesiąc.
3. Warunkiem zawieszenia naliczania czynszu jest niezaleganie przez najemcę z płatnościami czynszu i opłat eksploatacyjnych na dzień złożenia wniosku o zawieszenie naliczania czynszu.

Zaległości czynszowe

§ 15

Gmina może udzielić najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych wobec niej zobowiązań 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

§ 16

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 2021 r., poz. 2021),
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. z 2021 r. poz. 2021),
 - 2) zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodu uzyskanego przez najemcę i pozostałych członków gospodarstwa domowego, w przypadku wątpliwości co do wiarygodności danych w złożonej przez najemcę deklaracji,

§ 17

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

§ 18

Obniżka czynszu, na wniosek najemcy, 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 najemcy będzie mógł udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

§ 19

Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, o ile wysokość nie przekracza wartości procentowej dochodu określonej w § 22 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.

§ 20

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

§ 21

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.

§ 22

Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli z zastrzeżeniem § 23.

Elu

Tabela nr 6

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	20%
Do 60 % najniższej emerytury	Do 80 % najniższej emerytury	25%

§ 23

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 § 16 pkt 6 ppkt 2,
- 3) najemcom, z którymi zawarta jest umowa najmu socjalnego,
- 4) najemcom, którzy nie wyrazili zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania lub po wyrażeniu tej zgody dwukrotnie 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,

2. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:

- 1) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
- 2) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.

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

§ 24

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Biała Piska odbywa się w szczególności 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 oraz uchwał Rady Miejskiej w Białej Piskiej.
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 nieruchomości wspólnymi w budynkach z udziałem we własności Gminy Biała Piska, na dzień 30 listopada 2021 r. sprawują :
 - 1) Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Białej Piskiej,
 - 2) Spółka z o.o. Administrator Giżycko ,
 - 3) Przedsiębiorstwu Handlowo – Usługowemu Chmielewski Dariusz w Pisz,
 - 4) Samodzielny zarząd - Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kościuszki 11 w Białej Piskiej.
4. Obowiązki zarządców nieruchomości wspólnej wynikają z przepisów prawa oraz umów o zarządzanie nieruchomością i uchwał wspólnot mieszkaniowych.

§ 25

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

- 1) prowadzenie zrównoważonej gospodarki lokalami mieszkaniowymi będącymi w zasobach komunalnych,
- 2) 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.

§ 26

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, Kodeksu cywilnego i uchwał wspólnot mieszkaniowych.

§ 27

W latach 2022 - 2026 nie planuje się zmian sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Biała Piska.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

w latach 2022 - 2026

§ 28

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 w ramach najmu socjalnego lub tymczasowych pomieszczeń dla osób posiadających zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi prawo do najmu 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 i 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. W tym celu niezbędne jest sukcesywne zwiększanie stawki bazowej czynszu aż do osiągnięcia równowagi finansowej między wpływami a wydatkami w zakresie czynszów za lokale mieszkalne.

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

§ 29

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność przeprowadzania w budynkach remontów, modernizacji i napraw, a w szczególności:
 - 1) remontów dachów i wymiany rynien,
 - 2) wykonania łazienek,
 - 3) przebudowy instalacji wodnych,
 - 4) przebudowy instalacji kanalizacyjnych,
 - 5) przebudowy instalacji centralnego ogrzewania,
 - 6) rozbiórki pieców kaflowych i piecokuchni,
 - 7) wymiany pieców c.o.
 - 8) naprawy kominów,
 - 9) wymianę drzwi wejściowych i remonty klatek schodowych,
 - 10) podłączania kolejnych budynków i lokali do instalacji centralnego ogrzewania z sieci miejskiej.
2. Wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania z sieci, w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie prowadzone w kolejnych latach, w marę możliwości finansowych Gminy Biała Piska, pozyskiwanych środków zewnętrznych oraz warunków i możliwości technicznych (przyłączeniowych).
3. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach obowiązywania Programu, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 7.

21.12.17

Tabela nr 7

L.p.	Wyszczególnienie	Planowana kwota w zł w roku bieżącym	Planowane kwoty w zł w latach prognozowanych				
			2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali gminnych	370 000	490 000	500 000	510 000	520 000	530 000
2.	Koszty remontów budynków i lokali gminnych	100 000	140 000	150 000	160 000	170 000	180 000
3.	Koszty eksploatacji i zarządu we wspólnotach mieszkaniowych	250 000	260 000	270 000	280 000	290 000	300 000
4.	Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	460 000	470 000	480 000	490 000	500 000	510 000
5.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
	Razem	1 180 000	1 360 000	1 400 000	1 440 000	1 480 000	1 520 000

Rozdział IX

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

§ 30

- Dodatkowymi działaniami gminy Biała Piska mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012 – 2026 będą:
 - systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu,
 - racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - sukcesywne zwiększanie stawki bazowej czynszu aż do osiągnięcia równowagi finansowej między wpływami a wydatkami w zakresie czynszów za lokale mieszkalne.
 - podejmowanie działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy m.in. poprzez podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników,
 - dokonywanie zamian lokali na mniejsze, o obniżonym standardzie technicznym, w stosunku do zadłużonych najemców,

Chuz!

- 6) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
 - 7) prowadzenie windykacji należności,
 - 8) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców.
 - 9) uczestnictwo gminy Biała Piska w realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, których gmina Biała Piska jest jednym ze współwłaścicieli,
 - 10) współpraca z zarządcami budynków w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości i udziałów właścicieli.
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

§ 31

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 2022 – 2026”.

**Załącznik Nr 1 do Wieloletniego
Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Biała Piska na lata 2022 – 2026**

**Wykaz lokali które tworzą zasób lokali do najmu socjalnego lub po ich zwolnieniu przez osoby
w nich zamieszkujące wejdą do zasobu lokali do najmu socjalnego**

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1. Kozuchy 14 | - 1 lokal |
| 2. Rogale Wielkie 14 | - 1 lokale |
| 3. Bemowo Piskie, ul. Lipowa 93 | - 1 lokal |
| 4. Radysy 5 | - 1 lokal |

**Załącznik Nr 2 do Wieloletniego
Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Biała Piska na lata 2022 – 2026**

**Wykaz lokali, które tworzą zasób pomieszczeń tymczasowych lub po ich zwolnieniu przez osoby
w nich zamieszkujące wejdą do zasobu pomieszczeń tymczasowych, z przeznaczeniem na
wynajem osobom wobec których komornik rozpoczął procedurę obowiązkowego opróżnienia lokalu**

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| 1. Radysy 5 | - 1 lokal |
| 2. Moniuszki 10 | - 1 lokal |
| 3. Bemowo Piskie, ul. Lipowa 93 | - 1 lokal |

Plus!

UZASADNIENIE

Uchwały nr.....
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska w latach 2022 - 2026"

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W myśl ust. 2 wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 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 kosztów 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 koszty 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.

Nadmienia się, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2016 – 2021 nie wypełniał w całości art. 7 ust. 1 ww. ustawy w zakresie uwzględnienia czynnika podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokali ze względu na położenie budynku. Przedmiotowy czynnik w projekcie uchwały został określony tabeli nr 5 zamieszczonej w art. 11.

Z dniem 31 grudnia 2021 r. upływa termin obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska na lata 2017 – 2021 r., wprowadzonego uchwałą Nr XXI/141/2016 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 26 października 2016 r. Wobec powyższego, celem efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała Piska, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, należy uchwalić program na kolejnych pięć lat tj. 2022 – 2026.

Sporządziła:
Aneta Mróz



BURMISTRZ
Beata Jankowska

