



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 31 grudnia 2018 r.

Poz. 5459

UCHWAŁA NR III/17/2018 RADY GMINY BIAŁOWIEŻA

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża na lata 2019 - 2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 tj.) 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 2018 r. poz. 1234 tj.) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Białowieża na lata 2019 - 2023” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr VI/37/11 Rady Gminy Białowieża z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białowieża.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Włodzimierz Wołkowycki

Załącznik do uchwały Nr III/17/2018

Rady Gminy Białowieża

z dnia 20 grudnia 2018 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białowieża na lata 2019 - 2023

Rozdział 1 Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białowieża jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 tj.). Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Białowieża, zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadany zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2 Postanowienia ogólne

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białowieża na lata 2019 - 2023.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białowieża na lata 2019 - 2023, określony w niniejszej uchwale;
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Białowieża;
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 tj.).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Białowieża w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Białowieża

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Białowieża stanowią lokale mieszkalne, znajdujące się zarówno w budynkach będących własnością gminy jak również w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (tabela Nr 1). Gmina Białowieża jest właścicielem 22 lokali mieszkalnych znajdujących się w 13 budynkach położonych na terenie Gminy Białowieża.

Tabela Nr 1

Zestawienie budynków z liczbą i powierzchnia lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2018 r.

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Liczba gminnych lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali gminnych (m ²)
1	Białowieża, ul. Tropinka 103	1	89,00	1	80,00
2	Białowieża, ul. Stoczek 53	2	90,00	2	90,00
3	Białowieża, ul. Krzyże 4	6	249,11	2	111,8
4	Białowieża, ul. Pałacowa 28	2	119,00	1	52,66
5	Grudki 8	6	200,00	1	28,49
6	Grudki 6	2	155,0	1	56,50

7	Grudki 13	3	300,0	1	24,30
8	Czerlonka 13	2	115,30	2	115,30
9	Czerlonka 21	2	123,30	2	69,79
10	Czerlonka 25	2	125,30	1	62,65
11	Czerlonka 27	4	253,02	3	195,30
12	Czerlonka 29	2	125,30	1	62,30
13	Białowieża, ul. Sportowa 10	3	187,79	3	187,79
Razem		36	2074,40	21	1136,88

§ 5. W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w § 4, wydzielono lokale o obniżonym standardzie, z niepełną infrastrukturą techniczną, które przeznaczono na wynajem jako lokale socjalne (tabela nr 2).

Tabela Nr 2

Wykaz budynków, w których znajdują się lokale socjalne.

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Liczba gminnych lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali gminnych (m ²)
1	Białowieża, ul. Krzyże 4/4	6	249,11	1	36,10

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża, w przeważającej części znajdują się w budynkach wielorodzinnych, wybudowanych w latach 60 i 70 XX wieku, zatem wszystkie one wymagają remontów i modernizacji.

2. Zakłada się w kolejnych latach polepszenie stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy poprzez przeprowadzenie remontów w ramach posiadanych środków finansowych. Dopuszcza się możliwość finansowania remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie, w zamian za zaliczenie poniesionych kosztów na poczet czynszu.

§ 7. Prognozuje się, że w latach 2019-2023 wielkość zasobu ulegnie zmianie w szczególności poprzez zbycie lokali.

Rozdział 4

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

§ 8. 1. W latach 2019 - 2023 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Białowieża w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacji budynków).

3. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność Gminy Białowieża, planowanych do wykonania w latach 2019 - 2023, wynika ze sporządzonych w maju 2018 r.: Protokołów z dokonanej okresowej kontroli i oględzin przewodów kominowych i połączeń dymowych, spalinowych, wentylacyjnych oraz urządzeń pomocniczo-kominowych, Protokołów okresowych 5-cio letnich badań instalacji elektrycznych a także z Protokołów okresowych 5-cio letnich kontroli sprawności technicznej obiektów budowlanych i przedstawia się następująco:

Tabela Nr 3

Lp.	Adres	Zakres remontów i modernizacji
1	Białowieża, ul. Krzyże 4	- rozdzielić instalacje elektryczną w dwóch lokalach, - wymienić uszkodzony przewód elektryczny, - wyremontować główki kominowe.

2	Czerlonka 13/1 i 13/2	- wyremontować instalację elektryczną, - wyremontować (zamurować otwory i otynkować) przewód kominowy na strychu, - wyremontować główki kominowe.
3	Czerlonka 21/2	- wyremontować instalacje elektryczna w lokalu.
4	Czerlonka 25/1	- wyremontować instalacje elektryczna w lokalu, - wyremontować główki kominowe.
5	Czerlonka 29/2	- dokonać kapitalnego remontu pokrycia dachowego.

§ 9. 1. W oparciu o protokoły wymienione w § 8, w budżecie Gminy zabezpieczone będą środki finansowe na remonty i modernizacje mieszkalnych budynków wyszczególnionych w § 4.

2. W budynkach, w kolejnych latach, przewiduje się: przebudować główki kominowe kominów spalinowych i wentylacyjnych, przebudować instalacje elektryczne, wyremontować instalacje odgromowe, wyremontować pokrycia dachowe, wymienić uszkodzone elementy zewnętrzne budynków, wykonać obróbki blacharskie.

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców należy prowadzić na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Białowieża na rzecz ich najemców określi odrębna uchwała Rady Gminy Białowieża.

2. Pierwszeństwo nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, z którym gmina podpisała umowę najmu na czas nieoznaczony.

§ 11. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych prowadzić będzie do organizacyjno-ekonomicznej racjonalizacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Białowieża.

§ 12. 1. Zakłada się sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Białowieża.

2. Dążąc do realizacji powyższego celu Wójt działając w imieniu Gminy Białowieża może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

§ 13. W poszczególnych latach obowiązywania niniejszego programu, przewiduje się następujący plan sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża.

Tabela Nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
1	Ilość lokali planowana do sprzedaży	4	4	4	4	5

§ 14. Czynniki mogący w znacznym stopniu wpłynąć na zwiększenie zainteresowania nabywaniem lokali będą stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża w stosunku do stawek czynszu w lokalach, które zostały wykupione na własność.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 15. Ze względu na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontem i zarządem mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża.

§ 16. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będzie powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- 1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkiem opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) polepszeniem stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) systemową zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
- 4) zwiększenie nakładów na remonty budynków mieszkalnych.

§ 17. 1. Wójt Gminy Białowieża ustala stawki czynszu w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, w oparciu o stawkę bazową czynszu i z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności takich jak:

- 1) położenie budynku (w Białowieży, poza Białowieżą);
- 2) położenie lokalu w budynku (np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu);
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny urządzeń i instalacji;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal położony poza Białowieżą - 5%;
- 2) ubicacja poza budynkiem - 5%;
- 3) kuchnia bez naturalnego oświetlenia - 20%;

3. Wskazane w ust. 2 obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekraczać 20% stawki bazowej.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną: + 20%;
- 2) lokal z instalacją c.o.: + 25%;
- 3) lokal z ciepłą wodą: +10%;
- 4) budynek po termomodernizacji:
 - a) wymienione okna w lokalu + 15%,
 - b) docieplone szczyty budynku + 5%,
 - c) docieplone ściany frontowe budynku + 5%,
 - d) wyremontowany i docieplony dach budynku + 5%.

5. Wskazane w ust. 4 podwyżki sumuje się.

6. Wysokość prognozowanej stawki bazowej czynszu, w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- 1) rok 2019 - 3,20 zł;
- 2) rok 2021 - 4,20 zł;
- 3) rok 2023 - 5,20 zł.

7. Wysokość prognozowanej stawki bazowej czynszu, w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego:

- 1) rok 2019 - 1,60 zł;
- 2) rok 2021 - 2,10 zł;
- 3) rok 2023 - 2,60 zł.

8. Wójt ma prawo podwyższyć wysokość czynszu za używanie lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

9. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej będą zmierzały do osiągnięcia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokali i utrzymania jej na tym poziomie.

§ 18. 1. W przypadku, gdy stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu osiągnie poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu, Wójt Gminy Białowieża może w drodze zarządzenia udzielić najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego, lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez gminę od innych właścicieli, obniżki czynszu:

- 1) w wysokości 55%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 99,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 79,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 35%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100% do 124,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 80% do 99,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 125% do 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 100% do 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do czasu osiągnięcia przez maksymalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, Wójt Gminy Białowieża może w drodze zarządzenia udzielić najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego, lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez gminę od innych właścicieli, obniżki czynszu:

- 1) w wysokości 10%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 40% do 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 30% do 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 20%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30% kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu udziela się na indywidualny wniosek najemcy lub podnajemcy, o których mowa w ust. 1 i ust. 2.

4. Stawka czynszu za lokal mieszkalny po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż 200% stawki czynszu za lokal socjalny.

5. Zasady oraz tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżenie czynszu określa ustawa o ochronie praw lokatorów.

Rozdział 7

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

§ 19. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2077 z późn.zm.), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 tj.) i dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej, a w szczególności obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Białowieża zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) przydzielanie mieszkań socjalnych;
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;

4) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 20. Istotnym celem polityki mieszkaniowej Gminy Białowieża jest poprawa wykorzystania i prowadzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym.

Rozdział 8

Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 21. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża wyniosła ogółem 3 292 zł/m²/m-c, w tym na remonty - 417 zł/m²/m-c powierzchni lokali wg danych na 31.12.2018 r. Zakłada się, że wysokość tych wydatków będzie wzrastać w kolejnych latach co najmniej o wskaźnik wzrostu inflacji (w zł/m²p.u./miesiąc).

2. Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące powierzchni lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża oraz wysokość rocznych wydatków Gminy Białowieża związanych z utrzymaniem tego zasobu w 2018 r. (stan na 31 grudnia 2018 r.).

Tabela Nr 5

Lp.	Specyfikacja	Jednostka	Ilość
1	Powierzchnia użytkowa lokali	m ²	1 136,88
2	Koszty bieżącej eksploatacji	zł/rok	22 500
3	Koszty administrowania	zł/rok	12 000
4	Koszty remontów i modernizacji w tym koszty poniesione	zł/rok	5 000
5	Łączne wydatki roczne Gminy	zł/rok	39 500

§ 22. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych.

§ 23. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej w części dotyczącej pomieszczeń do wspólnego użytku;
- 3) opłaty związane z konserwacją i naprawami urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 5) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 6) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń budynku;
- 7) koszty administrowania.

§ 24. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych oraz zaliczek na fundusz remontowy.

2. Poniższa tabela przedstawia plan wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach obowiązywania programu.

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach obowiązywania programu w tys. zł.				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Koszty bieżącej eksploatacji	22,5	23	23,5	24,0	24,5
2	Koszty administrowania	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
3	Koszty remontów oraz modernizacji w tym koszty poniesione na fundusz remontowy	35,0	35,0	20,0	20,0	20,0

Rozdział 9

Podjęmowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża

§ 25. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacja istniejącego zasobu mieszkaniowego. Ponadto przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża:

- 1) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy oraz na lokale znajdujące się w innych zasobach, na wniosek najemców lokali po uzyskaniu zgody właścicieli lub zarządców budynków;
- 2) pozyskiwanie lokali socjalnych, poprzez zamianę mieszkań w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych w szczególności najemcom z przysługującym im prawem pierwszeństwa w ich nabyciu (w przypadku nie skorzystania przez lokatora z pierwszeństwa w nabyciu zaoferowanego lokalu, zastosowanie ma art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego);
- 4) dążenie do zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu poprzez:
 - a) reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności - ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny,
 - b) określenie sposobów udzielenia pomocy - ze środków pomocy społecznej, udzielenie informacji w kwestii możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy bądź udzielenie obniżki czynszu,
 - c) skuteczną windykację zaległości czynszowych,
 - d) umożliwienie dłużnikom zajmującym lokale mieszkalne i socjalne, będące własnością Gminy Białowieża, zmiany formy spłaty zadłużenia czynszowego, poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych - pracy.