



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 grudnia 2024 r.

Poz. 5410

UCHWAŁA NR IX/70/2024 RADY MIEJSKIEJ W TYKOCINIE

z dnia 25 listopada 2024 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tykocin

Na podstawie 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 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr LIV/430/2023 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tykocin zmianie ulega załącznik tj. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tykocin na lata 2023 – 2027, którego zmieniona treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tykocina.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Tykocinie
Renata Kamińska

Załącznik do uchwały Nr IX/70/2024
Rady Miejskiej w Tykocinie
z dnia 25 listopada 2024 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
NA LATA 2023-2027**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tykocin opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).

2. Program obejmuje lata 2023-2027 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Tykocin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. W miarę potrzeb niniejszy program będzie aktualizowany.

4. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Tykocina według stanu na dzień 31.10.2024 r.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tykocin
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Tykocin oraz ogólna ocena stanu technicznego lokali:

a) budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Numery lokali	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Stan techniczny lokali	Stan techniczny budynku
1.	Tykocin, ul. Browarna 2		1	27,81 m ²	dobry	dobry
2.	Tykocin, ul. Choroszczańska 11	1, 4, 7, 10, 12, 14	6	213,84 m ²	dobry	dobry
3.	Tykocin, ul. Choroszczańska 11a	6, 9, 10, 11, 15, 18	6	213,84 m ²	dobry	dobry
4.	Tykocin, ul. Kaczorowska 2	5	1	58,04 m ²	dobry	dobry
5.	Tykocin, ul. Kaczorowska 5	1	1	50,36 m ²	dobry	zły wymaga remontu
6.	Tykocin, ul. Kaczorowska 7	4	1	29,12 m ²	dobry	zły wymaga remontu
7.	Tykocin, ul. Kozia 1	5, 4	2	50,79 m ²	dobry	zły wymaga remontu
8.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 22	1,7	2	102,90 m ²	dobry	zły wymaga remontu
9.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 23	2, 3, 4	3	101,17 m ²	dobry	zły wymaga remontu
10.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 25	1, 2, 3, 8, 9	5	240,53 m ²	dobry	zły wymaga remontu
11.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 27	4	1	40,00 m ²	dobry	zły wymaga remontu
12.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 35	1	1	29,03 m ²	dobry	zły wymaga remontu
13.	Tykocin, ul. Wiesiołowskiego 9	5	1	58,08 m ²	dobry	bardzo dobry
14.	Radule 87a, Dom Nauczyciela	1, 2, 3	3	149,40m ²	dobry	zły wymaga remontu
15.	Radule 88, lokal w szkole		1	48,50 m ²	dobry	bardzo dobry
16.	Jeżewo Stare 2		1	49,40 m ²	dobry	dobry
RAZEM:			36	1552,81 m²		

b) lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Numerы lokali	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Stan techniczny lokali	Stan techniczny budynku
1.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 22	5,6	2	24,94 m ²	dobry	zły wymaga remontu
2.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 27	5	1	22,00 m ²	dobry	zły wymaga remontu
3.	Stelmachowo 7	1	1	54,50 m ²	dobry	dobry
4.	Łaziuki 23a		1	40,00 m ²	dobry	dobry
RAZEM:			5	141,44 m²		

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 3. 1. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

2. Wpływ z czynszów za wynajem lokali stanowić będą główne źródła finansowania kosztów utrzymania lokali i ich remontów.

3. Burmistrz wraz z Społeczną Komisją Mieszkańców dokona oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a następnie na podstawie zebranych informacji sporządzają analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali.

Rozdział 4.**Planowanie sprzedaży lokali w kolejnych latach**

§ 4. 1 Plan sprzedaży lokali:

Lp.	Lokale na sprzedaż	Rok
1.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 25/9	2025

2. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek najemców zamieszkujących w tych lokalach.

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za budynki i lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne

2. Czynsz obejmuje:

- a) Koszty administrowania, remontów, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku
- b) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania

3. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokali nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawkę podstawową czynszu za m² powierzchni użytkowej ustala się zarządzeniem Burmistrza.

5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

- a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Lokal położony w centrum miasta Tykocin tj. przy ul. Choroszczańskiej, Piłsudskiego, Kaczorowskiej, Koziej, Browarnej.	10%
2.	Bardzo dobry stan techniczny budynku	10%
3.	Instalacja C.O.	10%
3.	Lokal znajdujący się od strony południowej	5%
4.	Położenie lokalu w budynku pomiędzy parterem a poddaszem	5%

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Położenie poza granicami administracyjnymi miasta	5%
2.	Brak instalacji sanitarnej	10%
3.	Zły stan budynku	10%
4.	Lokal znajdujący się od strony północnej	5%
5.	Położenie lokalu w budynku na parterze lub poddaszu	5%

6. W zależności od sposobu zagospodarowania ścieków powstających w lokalu ustala się następujące sposoby naliczania opłat za odprowadzanie ścieków:

- w przypadku podłączenia do zbiorowej sieci kanalizacyjnej – wg taryfy na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków na terenie Gminy Tykocin,
- w przypadku odprowadzania ścieków do biologicznej oczyszczalni ścieków – ilość naliczona ryczałtem wg normy zużycia wody (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody Dz. U. Nr 8, poz. 70),
- w przypadku bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe – zgodnie z zawartą umową z firmą świadczącą usługi wywozu nieczystości ciekłych.

7. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od gminy, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

8. W razie podwyższania opłat niezależnych od gminy Burmistrz zobowiązany jest do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższania.

9. Gmina może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

10. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanie zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 6. Budynkami, w których wszystkie lokale stanowią własność gminy zarządza Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Tykocinie.

§ 7. Wspólnoty mieszkaniowe w skład których wchodzi mieszkania gminne zarządzane są przez:

- a) Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zgodnie z zapisem w akcie notarialnym dotyczącym sprzedaży mieszkań przez gminę.
- b) Zarządcę Wspólnoty wybranego w trybie obowiązujących przepisów.

§ 8. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą dochody uzyskiwane z czynszu najmu za wynajem budynków i lokali mieszkalnych.

2. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych na potrzeby remontu lub modernizację lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się w miarę możliwości finansowych zaangażowanie dodatkowych środków z budżetu Gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych (np. dofinansowania).

3. Przy wspólnotach mieszkaniowych, w skład których wchodzi mieszkania gminne, źródłem dochodów będą opłaty czynszowe na pokrycie kosztów administrowania wspólnotą oraz opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych, CO.

4. Przewidywane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027:

Lp.	Rok	Dochód z czynszów	Wpływy z usług- utrzymanie zasobu mieszkalnego, C.O.	Ogółem dochód mieszkaniowego zasobu gminy
1	2023	84 684	51 810	136 494
2	2024	88 788	47 236	136 024
3	2025	93 227	49 598	142 825
4	2026	96 117	51 136	147 253
5	2027	98 520	52 414	150 934

Rozdział 8.**Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 10. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków, koszty administrowania, fundusz remontowy.

2. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.

3. Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027 kształtować się będą następująco:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji mieszkań gminnych	Koszty remontów i funduszu remontowego	Koszty administrowania wspólnotami	Ogółem
1	2023	103 027	25 118	29 381	128 144
2	2024	96 374	39 650	30 800	136 024
3	2025	101 193	41 633	32 340	142 825
4	2026	104 330	42 923	33 343	147 253
5	2027	106 938	43 996	34 176	150 934

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 11. 1. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają kompleksowych remontów w latach 2023-2027 tak, aby zachodziła konieczność zapewnienia najemu lokalu zastępczego.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel gminy ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej- także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel gminy jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.

4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien udostępnić przedstawicielowi gminy lokal w celu dokonania:

- a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenie zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- b) zastępczego wykonania przez gminę prac obciążających lokatora.

5. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt gminy do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu gmina jest obowiązana udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tykocin jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą Nr XXXIX/282/2018 Rady Miejskiej w Tykocinie „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tykocin” z dnia 8 czerwca 2018 roku obejmował lata 2018-2022. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tykocin na lata 2023 – 2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Z dniem 31.10.2024 r. dokonano aktualizacji Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tykocin na lata 2023-2027. Powyższe działania podjęto z uwagi na zmiany jakie nastąpiły w zasobie mieszkaniowym oraz potrzebę doprecyzowania sposobów ustalania opłat z tytułu odprowadzania ścieków powstających w lokalach mieszkalnych