

Projekt

z dnia 20 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**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 2023r. 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

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:			3 6	1552,81 m²		

b) lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Numery 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 Mieszkaniową 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 sprzedaży 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. Czynnosc 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 należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Z dniem 31.10.2024r. 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