

**UCHWAŁA NR
XVI/...../2025
RADY MIEJSKIEJ W
TYKOCINIE**

z dnialutego 2025 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Tykocin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1465 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Załącznik do Uchwały Nr LIV/430/2023 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 27 stycznia 2023r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tykocin, otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem 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.

Załącznik do uchwały
Nr XV/.../2025
Rady Miejskiej w
Tykocinie
z dnia ... lutego 2025 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM
ZASOBEM
GMINYNA 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 31.01.2025 r.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego Gminy Tykocinw poszczególnych latach**

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

a) W budynkach pozostających we współwłasności:

Lp.	Lokalizacja lokali	Numery lokali	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Stan techniczny lokali	Stan techniczny budynku
1.	Stelmachowo 7	1	1	54,50 m ²	dobry	dobry
2.	Tykocin, ul.	1,4,7,10,12,14	6	213,84	dobry	dobry

	Choroszczańska 11			m ²		
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	1,5,6,7	4	127,84 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	4,5	2	62,00 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
RAZEM:			34	1379,14 m²		

b) W budynkach stanowiących w całości własność gminy:

Lp.	Lokalizacja lokali	Numery lokali	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Stan techniczny lokali	Stan techniczny budynku
1.	Radule 87a, Dom Nauczyciela	1,2,3	3	149,40m ²	dobry	zły wymaga remontu
2.	Radule 88, lokal w szkole		1	48,50 m ²	dobry	bardzo dobry
3.	Tykocin, ul. Browarna 2		1	27,81 m ²	dobry	dobry
4.	Łaziuki 23a		1	40,00	dobry	dobry

				m ²		
5	Jeżewo Stare 2		1	49,40 m ²	dobry	dobry
RAZEM:			7	315,11 m²		

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali mieszkalnych	47	46	41	40	39

3. Przyjmuje się następującą prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach:

Rok	Liczba ogólna lokali mieszkalnych	Liczba lokali znajdujących się w budynku o stanie technicznym dobrym lub bardzo dobrym	Liczba lokali znajdujących się w budynku o stanie technicznym złym
2023	47	20	26
2024	46	20	25
2025	41	19	22
2026	40	19	21
2027	39	26	14

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 będzie główne źródła finansowania kosztów utrzymania lokali i ich remontów.

3. W budynkach pozostających we współwłasności (we wspólnotach mieszkaniowych) Gmina Tykocin wnosi za lokale mieszkalne opłaty z tytułu funduszu remontowego, kosztów administrowania, kosztów utrzymania części wspólnych zgodnie ze stawką określoną uchwałami za zebraniu ogółu właścicieli.

4. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji w przedmiotowym okresie 2023-2027 wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przy uwzględnieniu ich obecnego wykorzystania:

Rok	Budynek/lokal	Planowane działanie	Szacowany koszt
2023	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin	Wymiana/naprawa wg potrzeb.	24 435,00 zł

2024	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin	Wymiana/naprawa wg potrzeb.	35 804,00 zł
2025	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin	Wymiana/naprawa wg potrzeb.	50 000,00 zł
2025	Tykocin, ul. Kaczorowska 5 i 7	Przygotowanie dokumentacji remontowo - budowlanej na przeprowadzenie prac związanych z przedsięwzięciem „Modernizacja Poszycia Dachowego i Elewacji Bloków Przy Ulicy Kaczorowskiej 5 i 7 w Tykocinie.	26 000,00 zł
2025	Tykocin, ul. Piłsudskiego 25	Remont elewacji i dachu budynku zabytkowego przy ulicy Piłsudskiego 25 w Tykocinie.	1 500 000,00 zł
2026	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin	Wymiana/naprawa wg potrzeb.	50 000,00 zł
2027	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin	Wymiana/naprawa wg potrzeb.	50 000,00 zł

Rozdział 4.

Planowanie sprzedaży lokali w kolejnych latach.

§ 4. 1. Plan sprzedaży lokali :

Lp.	Lokale na sprzedaż	Rok
1.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 25/9	2026

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 najem lokalu mieszkalnego,
- b) za najem socjalny lokalu mieszkalnego.

2. 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.

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

4. 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%

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. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega między innymi na realizacji następujących zadań:

- a) wynajmowanie mieszkań zgodnie z zasadami zawartymi w Uchwale Rady Miejskiej w Tykocinie Nr XLIX/381/2022 z dnia 12 września 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania

- lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin;
- b) naliczanie czynszu;
- c) sprawowanie nadzoru technicznego;
- d) dokonywanie bieżących remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy lub wyrażanie zgody na wykonanie ulepszeń przez lokatorów.

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	Koszty inwestycyjne	Ogółem
1	2023	103 027	25 118	29 381	0	128 146
2	2024	96 374	39 650	30 800	0	136 024
3	2025	101 193	41 633	32 340	1 526 000	1 668 826
4	2026	104 330	42 923	33 343	0	147 256
5	2027	106 938	43 996	34 176	0	150 938

Rozdział 9.

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

§ 11. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- a) utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie poprzez wykonywane remonty i prace modernizacyjne;
- b) wyłączenie z użytkowania budynków lub lokali mieszkalnych w złym stanie technicznym ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia, celem przeprowadzenia remontu bądź wyburzenia, stosownie do analizy finansowej;
- c) przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Tykocin;
- d) zapewnienie lokali w celu bieżącej realizacji eksmisji;
- e) prowadzenie niezbędnych zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali wchodzących w skład zasobu gminy.

Rozdział 9.

Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji.

§ 12. W związku z podjętą Uchwałą nr III/28/2024 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Tykocin na lata 2024 – 2030 przewiduje się, że w latach 2027-2029 zostanie zrealizowany projekt pod nazwą: Rewitalizacja obszaru przy ulicy Choroszczańskiej, który swym zakresem terytorialnym obejmuje budynki mieszkalne, w których lokale znajdują się w mieszkaniowym zasobie gminy (ul. Choroszczańska 11 i 11A). Prace remontowe obejmujące elewacje oraz wymianę stolarki okiennej, a także naprawę pokrycia dachowego. Dodatkowo, przewiduje się remont klatek oraz uporządkowanie instalacji centralnego ogrzewania. W ramach projektu, planowane jest również rewitalizacja przestrzeni poprzez utworzenie terenów zielonych oraz dostosowanie układu komunikacyjnego.

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 należyłym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Z dniem 31.01.2025r. 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.