

Projekt

z dnia 26 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XVI/108/2025
RADY MIEJSKIEJ W TYKOCINIE**

z dnia 28 marca 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 uchwała, 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.

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 31.01.2025 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tykocin w 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 m²	Stan techniczny lokali	Stan techniczny budynku
1.	Stelmachowo 7	1	1	54,50 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	1,5,6,7	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	Numerы 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 m ²	dobry	dobry
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	Wymiana/naprawa wg potrzeb.	50 000,00 zł

	Tykocin		
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 sprzedaży lokali mieszkalnych na wniosek najemców zamieszkujących w tych lokalach.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Ze względu na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin, 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 zarządaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Tykocin.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za najem lokalu mieszkalnego,

b) za najem socjalny lokalu mieszkalnego.

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

6. Przewiduje się możliwość podwyższenia stawki czynszu, na podstawie analizy faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Tykocin.

7. 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 mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), ustawą 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) i dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej, a w szczególności obejmuje:

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.

§ 9. 1. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

c) bieżące administrowanie nieruchomością;

d) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;

e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. 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.

§ 11. 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 administrowa nia wspólnotami	Koszty inwestycyjne	Ogółem
1	2023	103 027	25 118	29 381	0	128 144
2	2024	96 374	39 650	30 800	0	136 024
3	2025	101 193	41 633	32 340	1 526 000	1 668 825
4	2026	104 330	42 923	33 343	0	147 253
5	2027	106 938	43 996	34 176	0	150 934

Rozdział 9.

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

§ 12. 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 10.

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

§ 13. 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 należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Z dniem 31.01.2025r. dokonano aktualizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tykocin na lata 2023-2027. Powyższe działania podjęto z uwagi na zmiany jakie nastąpiły w zasobie mieszkaniowym, potrzebę doprecyzowania zagadnień związanych z zasadami zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz skonkretyzowanie prognozy modernizacji i remontów budynków i lokali.