

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr VII/80/2011  
Rady Miejskiej w Tykocinie  
z dnia 17 maja 2011 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
NA LATA 2012-2016**

**I. Mieszkaniowy zasób gminy**

1. Mieszkaniowy zasób gminy Tykocin wg stanu na dzień 30.04.2011 roku

L.p.	Miejscowość / adres / Nr budynku	Numery lokali	Ilość lokali /szt./	Stan techniczny budynku	Stan lokali	Zamieszkałe/ wolne
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Tykocin ul. Choroszczańska 11	1, 2, 4, 7, 10, 12, 14	7	dobry	dobry	wszystkie lokale zamieszkałe
2.	Tykocin ul. Choroszczańska 11 a	6, 9, 10, 15, 16, 11, 18	7	dobry	dobry	wszystkie lokale zamieszkałe
3.	Tykocin ul. Piłsudskiego 22	1, 7	2	dobry	dostateczny	wszystkie lokale zamieszkałe
4.	Tykocin ul. Piłsudskiego 23	2, 3, 4	3	dobry	dobry	wszystkie lokale zamieszkałe
5.	Tykocin ul. Piłsudskiego 25	1, 2, 3, 8, 9, 10	6	dobry	dobry	wszystkie lokale zamieszkałe
6.	Tykocin ul. Piłsudskiego 27	4	1	dobry	dobry	lokal zamieszkały
7.	Tykocin ul. Piłsudskiego 31	3	1	dobry	dostateczny	lokal zamieszkały
8.	Tykocin ul. Piłsudskiego 35	1	1	dobry	dobry	lokal zamieszkały
9.	Tykocin ul. Kozia 1	3, 4, 5, 6	4	dobry	dobry	wszystkie lokale zamieszkałe
10.	Tykocin ul. Kaczorowska 5	1	1	dobry	dobry	lokal zamieszkały
11.	Tykocin ul. Kaczorowska 7	1, 4	2	wymaga remontu dostateczny	dobry	wszystkie lokale zamieszkałe
12.	Tykocin ul. Kaczorowska 2	5	1	dobry	dobry	lokal zamieszkały
13.	Tykocin ul. Stary Rynek 2	1, 2	2	dobry	dostateczny	wszystkie lokale zamieszkałe
14.	Tykocin ul. Złota 4	1	1	dobry	dobry	lokal zamieszkały
15.	Tykocin ul.		1	do rozbiórki		budynek

	Złota 12					mieszkalny zamieszkały
16.	Tykocin ul. Browarna 2		1	dobry	dobry	lokal zamieszkały
17.	Tykocin ul. Klasztorna 15 - służbowe			Wymaga remontu	Wymaga remontu	lokal niezamieszkały
18.	Radule 88 (3 lokale w Domu Nauczyciela 1 lokal w szkole służbowy)	1,2,3	3	dobry	dobry	lokale zamieszkałe
19.	Tykocin ul. Wiesiołowskiego 9	5	1	bardzo dobry	bardzo dobry	lokal zamieszkały
20.	Tykocin ul. Kochanowskiego 1 (lokal służbowy)		1	dobry	dobry	lokal zamieszkały
21.	Jeżewo Stare Ośrodek Zdrowia -(lokal służbowy)	1	1	bardzo dobry	bardzo dobry	lokal zamieszkały

2. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się następujące lokale socjalne:

L.p.	Miejscowość / adres / Nr budynku	Numer lokali	Ilość lokali /szt./	Stan techniczny budynku	Stan lokali	Zamieszkałe / wolne
	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>	<b>6.</b>	<b>7.</b>
1.	Tykocin ul. Piłsudskiego 27	5	1	dobry	wymaga remontu	lokal zamieszkały
2.	Tykocin ul. Piłsudskiego 22	5,6	2	dobry	wymaga remontu	lokale zamieszkałe
3.	Tykocin ul. Piłsudskiego 25	10	1	dobry	wymaga remontu dostateczny	lokal zamieszkały

3. Lokale przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy Rada Miejska może wydzielić z mieszkaniowego zasobu gminy w trybie oddzielnej uchwały.

## II. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali.

Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych wynikające z ich stanu technicznego planuje się w latach 2012 - 2016 wg zestawienia j/n:



Rok	Miejscowość ulica	Nr budynk u	Planowane remonty i modernizacje budynku	Nr lokalu	Planowane remonty i modernizacje lokalu
1.	2.	3.	4.	5.	6.
2012	Tykocin ul. Kaczorowska	7	remont elewacji, malowanie klatek schodowych	-	-
	Tykocin ul. Kaczorowska	5	malowanie klatek schodowych, remont elewacji		
	Tykocin ul. Piłsudskiego	25	remont elewacji	10	
	Tykocin ul. Piłsudskiego	35	Remont elewacji	4	
	Tykocin ul. Piłsudskiego	23	remont elewacji	-	
	Tykocin ul. Piłsudskiego	27	remont elewacji		
	Tykocin ul. Choroszczańska	11	malowanie klatek schodowych		
	Tykocin ul. Choroszczańska	11 a	malowanie klatek schodowych		
2013	Tykocin ul. Piłsudskiego	22	remont elewacji	5, 6	wymiana instalacji elektrycznej, budowa instalacji kanalizacyjnej, malowanie
	Tykocin ul. Piłsudskiego	31	remont elewacji		
	Tykocin ul. Piłsudskiego	35	remont elewacji		

	Tykocin ul. Browarna	2	remont elewacji		
2014	Tykocin ul. Piłsudskiego	27	Remont elewacji i dachu	5	
	Tykocin ul. Choroszczańska	11	malowanie elewacji, pokrycie dachu papą	-	-
2015	Tykocin ul. Choroszczańska	11 a	malowanie elewacji,		
	Radule	-	remont elewacji	-	-
2016	Tykocin ul. Klasztorna	15	wymiana okien, malowanie elewacji	-	Malowanie, tynkowanie
	Tykocin ul. Kaczorowska	2	remont elewacji	-	-

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 - 2016 wg zestawienia j/n:

Rok	Miejscowość Adres	Nr budynku	Ilość lokali
1.	2.	3.	4.
2012	Tykocin		
	ul. Choroszczańska	11	1
	ul. Kaczorowska	5	1
	ul. Kaczorowska	2	1
	ul. Kozia	1	1
2013	Tykocin		
	ul. Wiesiołowskiego	9	1
	ul. Choroszczańska	11	1
	ul. Choroszczańska	11 a	1
	ul. Piłsudskiego	22	1
2014	Tykocin		
	ul. Stary Rynek	1	2
	ul. Choroszczańska	11a	1
2015	Tykocin		
	ul. Choroszczańska	11 a	1
2016	Tykocin		
	ul. Choroszczańska	11a	1
	ul. Piłsudskiego	25	1

#### IV. Zasady polityki czynszowej.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz.
2. Ustalając stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej należy uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - a) położenie budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca,
  - b) położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia,
  - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
  - d) ogólny stan techniczny budynku.
3. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od gminy, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
4. W razie podwyższenia opłat niezależnych od gminy Burmistrz zobowiązany jest do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.
5. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od gminy, nie mogą w danym roku przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o 50 % jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej. Dane o wzroście cen towarów i usług konsumpcyjnych podawane są w komunikatach Prezesa GUS. Wartość



odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę dla poszczególnych powiatów.

6. Na żądanie lokatora gmina jest obowiązana podać przyczynę podwyższenia opłat za używanie lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie. Uprawnienie to nie dotyczy czynszu.
7. Opłaty niezależne od gminy mogą być pobierane przez gminę tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. Gmina może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### **V. Zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Budynkami w których wszystkie lokale stanowią własność gminy zarządza Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Tykocinie.
2. 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.

Bezpośredni nadzór nad zarządzaniem lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Burmistrz.

W najbliższych latach nie przewiduje się zmian w określonych wyżej zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie z dochodów uzyskiwanych jako czynsze mieszkaniowe oraz z dotacji określonej na każdy rok dla Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w uchwale budżetowej gminy w odniesieniu do mieszkań stanowiących własność gminy. Przy wspólnotach mieszkaniowych, w skład których wchodzi mieszkania gminne, źródłem dochodów będą opłaty na pokrycie kosztów zarządu wspólnotą oraz opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych, przekazywane przez wspólnotę mieszkaniową.
2. Przewidywane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 -2016.

L.p.	Rok	Dochód z czynszów	Wynagrodzenie Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez GZGKiM w Tykocinie	Środki z Gminy na remont mieszkań gminnych	Ogółem dochód mieszkaniowego zasobu gminy
1	2012	32 269	31 178	8 799,00	72 246
2	2013	32 689	33 049	9 238,95	74 976
3	2014	33 114	35 031	9 700,90	77 846
4	2015	33 544	37 133	10 185,94	80 863
5	2016	33 980	39 361	10 695,24	84 037

**VII. Wysokość wydatków na kolejne lata, związanych z mieszkaniowym zasobem gminy.**

Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012 - 2016 kształtować się będą następująco:

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji mieszkań gminnych	Koszty remontów i modernizacji mieszkań gminnych	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (mieszkania własnościowe)	Ogółem
1	2012	31409	9 659	31 178	72 246
2	2013	31723	10 204	33 049	74 976
3	2014	32040	10 774	35 031	77 846
4	2015	32361	11 369	37 133	80 863
5	2016	32684	11 991	39 361	84 037

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

1. Planowane remonty oraz sprzedaż budynków i lokali przewiduje się wykonywać bez stosowania lokali zamiennych, z wyjątkiem określonym w pkt 5.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą 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 ustalenia 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.