

UCHWAŁA NR XL/292/2018
RADY MIEJSKIEJ W TYKOCINIE

z dnia 4 lipca 2018 r.

**o zmianie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Tykocin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000), 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, 1529, z 2018 r. poz. 374, 756), Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXIX/282/2018 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tykocin, wprowadza się następujące zmiany:

1) Załącznik otrzymuje brzmienie, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jerzy Augustynowicz

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
NA LATA 2018-2022**

Rozdział I.

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

§ 1. Zasób mieszkaniowy gminy Tykocin wg stanu na dzień 30.03.2018 roku obejmuje 49 lokali komunalnych i 5 lokali socjalnych.

1. Zestawianie lokali komunalnych oraz ich stan techniczny przedstawia tabela nr 1.

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, 4, 7, 10, 12, 14	7	dobry	dobry	wszystkie lokale zamieszkałe
2.	Tykocin ul. Choroszczańska 11a	6, 9, 10, 16, 11, 18	7	dobry	dobry	wszystkie lokale zamieszkałe
3.	Tykocin ul. Piłsudskiego 22	1, 7	2	dobry	dobry	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
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	wymaga remontu dostateczny	dobry	lokal zamieszkały
13.	Tykocin ul. Złota 4	1	1	dobry	dobry	lokal zamieszkały

14.	Tykocin ul. Złota 12	1	1	do rozbiórki		budynek mieszkalny nie zamieszkały
15.	Tykocin ul. Browarna 2 – służbowy	1	1	dobry	dobry	lokal nie zamieszkały
16.	Tykocin ul. Klasztorna 15 - służbowy	1		Wymaga remontu	Wymaga remontu	lokal niezamieszkały
17.	Radule 88, Dom nauczyciela	1, 2, 3	3	dobry	dobry	lokale zamieszkałe
18.	Lokal w szkole w Radulach – służbowy	1	1	dobry	dobry	lokal zamieszkały
19.	Tykocin ul. Wiesiołowskiego 9,	5	1	bardzo dobry	bardzo dobry	lokal zamieszkały
20.	Tykocin ul. Kochanowskiego 1 - służbowy	1	1	dobry	dobry	lokal zamieszkały
21.	Jeżewo Stare Ośrodek Zdrowia	1	1	bardzo dobry	bardzo dobry	lokal zamieszkały

2. Zestawienie lokali socjalnych oraz ich stan techniczny przedstawia tabela nr 2:

L.p.	Miejscowość / adres / Nr budynku	Numer lokali	Ilość lokali /szt./	Stan techniczny budynku	Stan lokali	Zamieszkałe / wolne
	2.	3.	4.	5.	6.	7.
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
4.	Stelmachowo 7	1	1	dobry	Wymaga remontu, dostateczny	lokal zamieszkały
5.	Łaziuki 23 A	1	1	dobry	nie wymaga remontu, dobry	lokal zamieszkały

§ 2. Z uwagi na brak możliwości finansowych budżetu gminy na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych prowadzone będzie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 3.1 Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane będą sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych gminy, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych.

2. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) zapewnienie właściwego stanu technicznego budynku i lokalu na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podczas jego użytkowania;
- 2) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń i instalacji związanych z budynkiem z godnie z przeznaczeniem.

3. Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe przedstawia poniższa tabela nr 3:

Lp.	Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych	Koszt remontu w poszczególnych latach (w zł)				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Tykocin, ul.Choroszczańska 11	zadaszenie ciągu komunikacyjnego	12 000	0	0	0	0
2.	Tykocin, ul. Choroszczańska 11a	-----	0	0	0	0	0
3.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 22	-----	0	0	0	0	0
4.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 23	-----	0	0	0	0	0
5.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 25	-----	0	0	0	0	0
6.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 27	-----	0	0	0	0	0
7.	Tykocin, ul. Piłsudskiego 35	-----	0	0	0	0	0
8.	Tykocin, ul. Kozia 1,	-----	0	0	0	0	0
9.	Tykocin, ul. Kaczorowska 5,	-----	0	0	0	0	0
10.	Tykocin ul. Kaczorowska 7	-----	0	0	0	0	0
11.	Tykocin ul. Kaczorowska 2	Elewacja	0	40 000	40 000	0	0
		Wymiana okien	9 000	0	0	0	0
12.	Tykocin ul. Złota 4	-----	0	0	0	0	0
13.	Tykocin ul. Złota 12	-----	0	0	0	0	0
14.	Tykocin ul. Browarna 2	-----	0	0	0	0	0

15.	Tykocin ul.Klasztorna (służbowe)	-----	0	0	0	0	0
16.	Radule 88(3 lokale w Domu nauczyciela)	-----	0	0	0	0	0
17.	Tykocin ul. Wiesiołowskiego 9	-----	0	0	0	0	0
18.	Tykocin ul. Kochanowskiego 1(lokal służbowy)	-----	0	0	0	0	0
19.	Jeżewo Stare Ośrodek Zdrowia	-----	0	0	0	0	0
20.	Stelmachowo 7	-----	0	0	0	0	0
21.	Łaziuki 23A	-----	0	0	0	0	0

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

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

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz.

§ 6. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej należy uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- położenie budynku w centrum miasta Tykocina tj. przy ul. Złotej, Choroszczańskiej, Piłsudskiego, Kaczorowskiej, Koziej, Browarnej – o 5%
- bardzo dobrego stanu technicznego budynku – o 5%

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- brak instalacji centralnego ogrzewania – o 20 %
- brak instalacji sanitarnej – 20 %
- brak instalacji wodociągowej – o 5 %
- nasłonecznienie lokalu wyłącznie od strony północnej – o 5%
- gorszy stan techniczny budynków przy ul. Kaczorowskiej 5 i 7 – o 10 %
- zwartą zabudowę budynków przy ul. Piłsudskiego 25, 27, 31 i ul. Kaczorowskiej 5 i 7 – o 5%
- położenie budynku poza centrum miasta Tykocina określonego w pkt 1, oraz we wsi Radule Jeżewo Stare, Stelmachowo i Łaziuki - o 5%
- położenie lokalu powyżej pierwszego piętra i na poddaszu – o 5%

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

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

3. 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 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę dla poszczególnych powiatów.

4. Na żądanie lokatora gmina jest obowiązana podać przyczynę podwyższenia opłat za używanie lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie. Uprawnienie to nie dotyczy czynszu.

5. 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 koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Rozdział V.

Zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

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

- 1) Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zgodnie z zapisem w akcie notarialnym dotyczącym sprzedaży mieszkań przez gminę.
- 2) 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.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą dochody uzyskiwane z czynszu najmu za wynajem budynków i lokali mieszkalnych. 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.

1. 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 przedstawia tabela nr 4.

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	2018	42 096	31 686	18 346	92 128
2	2019	42 980	34 252	18 841	96 079
3	2020	43 882	35 280	19 407	91 569
4	2021	44 804	36 338	19 989	101 131
5	2022	45 745	37 429	20 588	103 762

Rozdział VII.

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

§ 13. 1. Koszty bieżącej eksploatacji pokrywane będą z budżetu gminy i wpływów z czynszu.

2. Na wysokość wydatków w latach 2018-2022 składać się będą głównie koszty eksploatacji budynków i lokali. Koszty remontów zostały określone w tabeli nr 3 w punkcie II ust. 3.

3. Administrowanie będzie wykonywane we własnym zakresie i dlatego nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

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

5. Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012 - 2016 kształtować się będą następująco, tabela nr 5:

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji mieszkań gminnych	Koszty remontów i modernizacji mieszkań gminnych	Koszty administrowania nieruchomościami wspólnymi (mieszkania własnościowe)	Ogółem
1	2018	42 354	18 346	31 686	92 386
2	2019	43 244	18 841	34 252	96 337
3	2020	44 152	19 407	35 280	98 839
4	2021	45 079	19 989	36 338	101 406
5	2022	46 026	20 307	37 429	103 762

Rozdział VIII.

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

§ 14. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

1. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają większych remontów w latach 2018-2022 tak, aby zachodziła konieczność upewnienia najemcy lokalu zamiennego.

2. Istnieje możliwość dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

§ 15. Planowana sprzedaż lokali będzie uzależniona od zapotrzebowania na najem lokali mieszkalnych z zasobów gminy oraz możliwości zaspokajania tych potrzeb przez Gminę.

§ 16. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

§ 17. 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.