

„projekt”

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W RECZU
Z DNIA.....

w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz na lata 2025-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023. poz. 725) Rada Miejska w Reczu uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz na lata 2025-2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Recza.

§3. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Reczu nr VII/24/15 z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie: „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz na lata 2015-2019” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015r. poz. 1089).

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik do uchwały Nr
..... Rady
Miejskiej w Reczu

z dnia

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2025 – 2030

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Recz w poszczególnych latach

§ 1.1 Mieszkaniowy zasób Gminy Recz na dzień 01.01.2025r. tworzy 89 lokali mieszkalnych, stanowiące własność i współwłasność gminy Recz o powierzchni użytkowej 3 928,35m² w tym:

- 1) 60 lokali w budynkach mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Recz;
- 2) 11 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 11 lokali mieszkalnych w budynkach położonych na nieruchomościach, których Gmina jest współwłaścicielem w rozumieniu Kodeksu cywilnego;
- 4) 7 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku Szkoły Podstawowej w Reczu, zarządzane przez dyrektora szkoły Podstawowej.

WYKAZ BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY RECZ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 01.01.2025r.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Powierzchni użytkowa
1.	Chyża 5	1	70,68m ²
2.	Kolejowa 50	11	256,96m ²
3.	Kolejowa 52	3	104,92m ²
5.	Promenada 2	1	64,00m ²
6.	Promenada 6	2	101,17m ²
7.	Ratuszowa 3	1	61,87m ²
8.	Słoneczna 11b	1	55,86m ²
9.	Staromiejska 7	7	226,43m ²

10.	Rynek 2	4	172,73m ²
11.	Rynek 6	3	134,07m ²
12.	Tylina 7	1	34,76m ²
13.	Tylina 9	2	80,63m ²
14.	Tylina 32a	1	46,11m ²
15.	Tylina 32	1	44,96m ²
16.	Tylina 38b	1	62,04m ²
17.	Tylina 48	1	64,16m ²
18.	Zielna 2	1	49,39m ²
19.	Nętkowo 23	8	277,98m ²
20.	Nętkowo 24	5	211,41m ²
21.	Pomień 14b	2	94,40m ²
22.	Pomień 22	1	30,57m ²
23.	Sulibórz 20	2	55,82m ²
24.	Suliborek 5	7	277,50m ²
25.	Sokoliniec 29	3	105,75m ²
26.	Lubieniów 27A	7	575,46m ²
27.	Lubieniów 27B, 28	4	204,53m ²
28.	Ratuszowa 29B/1	1	77,18

2. Gmina Recz pozyskuje wolne lokale mieszkalne głównie w wyniku rozwiązania umowy najmu wskutek wyprowadzki najemcy lub śmierci najemcy.

§ 2.1 W okresie objętym Programem planowana jest budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz pozyskanie lokali poprzez adaptację. Realizacja tego zadania jest możliwa jedynie po uzyskaniu dofinansowania.

2. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 2. Zawarte w tabeli ilości lokali są prognozowane na koniec poszczególnych lat. Ich liczba się zmienia z uwagi na planowaną

sprzedaż.

Tabela nr 2

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mieszkaniowy zasób	88	85	82	79	76	73

3. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

4. Wykaz budynków mieszkalnych ich wyposażenie oraz stan techniczny przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

L p.	Adres	Stan techniczny						Wyposażenie w instalacje
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	
1.	Chyża 5	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	wod-kan., elektryczna, c.o. etażowe
2.	Kolejowa 50	średni	średni	średni	średni	średni	średni	wod-kan., elektryczna, c.o.
3.	Kolejowa 52/4,5,6,	średni	średni	średni	średni	średni	średni	wod-kan., elektryczna, c.o. etażowe,
5.	Promenada 2/3	średni	średni	średni	średni	średni	średni	wod-kan., elektryczna, c.o. gazowe
7.	Ratuszowa 3/6	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	wod-kan., elektryczna, piece kaflowe,
9.	Słoneczna 11b	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	wod-kan., elektryczna, c.o.
10.	Staromiejska 7	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	wod-kan., elektryczna, c.o. etażowe,

								piece kaflowe
1 1.	Rynek 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	wod-kan., elektryczn a, c.o. gazowe
1 3.	Rynek 6/1,2,3,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	wod-kan., elektryczn a, c.o. gazowe
1 4.	Tylina 7/1	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	wod-kan., elektryczn a, piece kaflowe
1 5.	Tylina 9/1,2	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe,
1 6.	Tylina 32a	średni	średni	średni	średni	średni	średni	wod-kan., elektryczn a, c.o.
1 7.	Tylina 32/4	średni	średni	średni	średni	średni	średni	wod-kan., elektryczn a,
1 8.	Tylina 38b/6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	wod-kan., elektryczn a, gazowe
1 9.	Tylina 48/2	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	wod-kan., elektryczn a, c.o. gazowe
2 0.	Zielna 2/1	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	wod-kan., elektryczn a, c.o. gazowe
2 3.	Nętkowo 23	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe, piece kaflowe
2 4.	Nętkowo 24	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe,
2 5.	Pomień 14b	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	zadowalaj ący	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe,

2 6.	Pomień 22b/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe,
2 8.	Sulibórz 20	średni	średni	średni	średni	średni	średni	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe, piece kaflowe
2 9.	Sulibore k 5	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe,
3 0.	Sokolinie c 29	średni	średni	średni	średni	średni	średni	wod-kan., elektryczn a, piece kaflowe
3 2.	Lubieniów w 27A	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe
3 3.	Lubieniów w 28b	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe,
3 4.	Lubieniów w 28/1,2,3	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	zadowala jący	wod-kan., elektryczn a, c.o. etażowe, piece kaflowe
3 4.	Szkoła Podstaw owa Recz	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	wod-kan., elektryczn a, c.o. gazowe

Rozdział II

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

§ 3. 1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Recz jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przeszłości prac remontowych.

2. Z uwagi na powyższe stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy ocenić należy ogólnie jako średni.

3. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenia i izolacji fundamentów, wymiany instalacji elektrycznej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżącej konserwacji.
4. W latach 2025-2029 planuje się przeprowadzenie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego, w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych Gminy.
5. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji przeprowadzana jest w oparciu o:
 - 1) o wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.);
 - 2) bieżące kontrole;
 - 3) wnioski lokatorów.
6. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów ochrony życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.
7. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie pokrycia dachowego oraz przegląd przewodów kominowych, a także zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.
8. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Rok	Ilość budynków	Rodzaje remontów i prac modernizacyjnych	
			remonty	modernizacje
1.	2025	w miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
2.	2026	w miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
3.	2027	w miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich

4.	2028	w miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
5.	2029	w miarę potrzeby	Okresowe przeglądy wszystkich budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.1 Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

2. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji, zgodnie z przepisami ustawy o nieruchomościach. Zasady sprzedaży reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Reczu.

3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, aż do całkowitego zbycia udziału gminy w tych nieruchomościach.

4. Gmina Recz może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rok	2025r.	2026r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	1	3	3	3	3	3

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.1 Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Recz ustala się następujące rodzaje czynszów najmu:

1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego;

2) czynsz za najem socjalny lokalu.

3. Stawkę bazową za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Recza w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu:

1) czynniki obniżające stawkę bazową:

a) budynek położony na terenie wiejskim – 10% ,

b) suterena – 10%,

c) brak podłączenia do kanalizacji sanitarnej (szambo) – 10%,

d) stan techniczny budynku określony w protokole z rocznej kontroli „średni” – 5%;

5. Stawkę czynszu dla danego lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości stawki bazowej pomniejszonej o czynniki wymienione w ust. 4 pkt 1).

6. Na obniżenie wartości użytkowej lokalu może mieć wpływ kilka czynników jednocześnie pod warunkiem, że maksymalna wartość tych czynników nie przekroczy 20%.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 6.1 Zarządzanie i administrowanie budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Recz wykonywane jest przez Burmistrza Recza.

2. Zarządzanie i administrowanie budynkami mieszkalnymi w których Gmina Recz jest współwłaścicielem wykonywane jest przez uprawnionych zarządców nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.1 Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 będą:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;

2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;

3) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty przedstawia tabela nr 6.

Rok	Koszty w tys zł				Razem
	Bieżąca eksploatacja	Remonty i modernizacja	Zarząd nieruchomością wspólną	Koszty inwestycyjne	
2025	107	55	58	0,00	220
2026	110	55	59	0,00	224
2027	110	60	59	0,00	229
2028	110	60	59	0,00	229
2029	110	60	59	0,00	229
2030	110	60	59	0,00	229

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

§ 9.1 W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz wyznacza się następujące zasady działania:

- 1) stały nadzór nad stanem technicznym lokali oraz budynków mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
- 2) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach,
- 3) dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada mniej niż 50% udziałów.

2. Nie przewiduje się w czasie trwania programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców związanych umową najmu.

Rozdział IX
Postanowienia końcowe

§ 10.1 Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych budżetu Gminy.

2. Sposób realizacji Programu, jako dokumentu kierunkowego dotyczącego gospodarowania zasobami Gminy, podlega sukcesywnej weryfikacji, aby potrzeby wspólnoty samorządowej w zakresie nim uregulowanym zostały zaspokojone.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 i poz. 1237) oraz 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).

RADCA PRAWNY
Sebastian Wojciechowski