



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 marca 2015 r.

Poz. 1089

UCHWAŁA NR VII/24/15 RADY MIEJSKIEJ W RECZU

z dnia 25 lutego 2015 r.

w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz na lata 2015-2019”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) 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 2014r. poz. 150) Rada Miejska w Reczu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz na lata 2015-2019” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Recza.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Reczu Nr XXV/178/09 z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz na lata 2009-2014. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 22 poz. 834).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Pawłowski

Załącznik
do uchwały nr VII/24/15
Rady Miejskiej w Reczu
z dnia 25 lutego 2015 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Recz na lata 2015 - 2019

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Recz na dzień 31.12.2014r. tworzy 141 lokali mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność gminy o powierzchni użytkowej 6,346,42m² w tym:

- a/ 18 budynków z 82 lokalami mieszkalnymi stanowią zasób Gminy administrowany przez Gminę,
- b/ Gmina posiada 21 mieszkań w 14 budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Wspólnoty,
- c/ w budynkach zarządzanych przez Gminę znajduje się 26 lokali komunalnych oraz 13 wykupionych na własność,

2. Gmina jest również w posiadaniu 40 lokali o standardzie lokali socjalnych, które mieszczą się w 5 budynkach mieszkalnych, w tym:

- na terenie miasta 2 budynki, 19 lokali,
- na terenie wsi Suliborek 1 budynek, 7 lokali,
- na terenie wsi Nętkowo 2 budynki, 14 lokali

3. 2 lokale mieszkalne stanowią integralną część budynku byłej szkoły Podstawowej w Pomieniu,

4. 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej w Reczu zarządzane przez dyrektora Szkoły Podstawowej,

5. 6 lokali mieszkalnych znajdujące się w budynku Gimnazjum w Reczu zarządzane przez dyrektora Gimnazjum,

6. 4 lokale mieszkalne stanowiące integralną część budynku Szkoły Podstawowej w Lubieniowie zarządzane przez dyrektora Szkoły Podstawowej w Lubieniowie.

**WYKAZ BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ LUB WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY RECZ
STAN NA DZIEŃ 31.12.2014r.**

Lp.	Nazwa i numer	Ogół lokal i	Pow. ogółem	Ilość lokali Gminnych	Pow. lokali Gminnych	Lokale wykup.	Pow. lokali wykup.
1.	Chyża 5	1		1	70,68	1	
2.	Kolejowa 35b	6	351,79	1	51,36	5	300,43
3.	Kolejowa 50	11	256,96	11	256,96		
4.	Kolejowa 52	9	391,19	7	266,82	2	124,37
5.	Kolejowa 49A			1	47,50		
6.	Lipowa 3	3	230,08	1	70,15	2	159,93
7.	Promenada 2	5	273,00	3	187,00	2	86,00
8.	Promenada 6	10	496,36	4	197,36	6	298,01
9.	Promenada 7	2	147,70	1	90,00	1	57,70
10.	Ratuszowa 3	7	384,43	2	129,27	5	255,16
11.	Ratuszowa 21	4	170,38	1	61,79	3	108,59
12.	Słoneczna 11b	10	518,36	1	55,86	9	462,50
13.	Środkowa1	5	193,10	1	49,54	4	143,56
14.	Staromiejska 7	8	226,43	8	226,43		
15.	Rynek 2	5	189,80	5	189,80		
16.	Rynek 4	4	165,72	4	165,72		
17.	Rynek 6	4	173,24	4	173,24		
18.	Tylna 4	4	149,12	2	67,10	2	82,02
19.	Tylna 7	2	76,93	2	76,93		
20.	Tylna 9	3	105,58	3	105,58		
21.	Tylna 32a	1	46,11	1	46,11		
22.	Tylna 32	5	243,29	1	44,96	4	198,33
23.	Tylna 34	6	386,90	1	70,09	5	316,81
24.	Tylna 36	6	368,80	1	55,85	5	312,95
25.	Tylna 38a	9	555,90	1	61,62	8	494,28
26.	Tylna 38b	11	701,26	3	178,48	8	522,78
27.	Tylna 48	7	414,40	1	64,16	6	350,24
28.	Zielna 2	6	296,24	5	233,44	1	62,80
29.	Tylna 5b	8	379,08	1	32,14	7	346,94
30.	Trzebiń 2a	1	31,92	1	31,92		
31.	Nętково 12	2	93,83	2	93,83		
32.	Nętково 23	9	277,98	9	277,98		
33.	Nętково 24	5	211,41	5	211,41		
34.	Pomień 12	2	123,07	2	123,07		
35.	Pomień 14b	2	94,40	2	94,40		
36.	Pomień 22	9	357,97	9	357,97		
37.	Sulibórz11	1	38,57		38,57		
38.	Sulibórz 17	1	57,59	1	57,59		
39.	Sulibórz 20	2	55,82	2	55,82		
40.	Sulibórz 21	1	30,06	1	30,06		
41.	Suliborek 5	7	277,50	7	277,50		
42.	Sokoliniec PKP	1	87,47	1	87,47		
43.	Lubieniów 27A	7	575,46	7	575,46		
44.	Rybaki 19B			1	53,70		
44.	Szkoła Podstawowa Recz	2	103,49	2	103,49		
45.	Gimnazjum w Reczu	6	360,70	6	360,70		
46.	Szkoła Podstawowa w Lubieniowie	4	189,54				

Stan budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Recz nie jest najlepszy. Spowodowane jest to ich dużym stopniem dekapitalizacji i zniszczenia. Z ogólnej liczby 18 obiektów - 15 (82,14%) to budynki wybudowane przed 1945 r. Większość obiektów wymaga natychmiastowych remontów pociągających za sobą znaczne nakłady finansowe.

Pilnego rozwiązania wymaga kwestia związana z eksploatacją budynków położonych przy ul. Promenada 2 , ul. Tylna 7 oraz przy ul. Rynek 2, 4, 6 w Reczu.

Budynki te są w bardzo złym stanie technicznym i w niedalekiej przyszłości mogą stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkających tam osób.

Jeden z budynków tj. Sulibórz 17 w obecnym stanie technicznym nadaje się jedynie do kapitalnego remontu względnie do rozbiórki, bądź ewentualnie do sprzedaży ze względu na znaczne zużycie poszczególnych elementów. Znajduje się on w złym stanie, co wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na jego remont i modernizację (zniszczona stolarka okienna – drzwiowa, podłogi, ściany, bardzo pilnego remontu wymaga konstrukcja dachu wraz z pokryciem) . Wartość tego remontu przekroczyłaby wartość budynku.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§2. 1. Potrzeby remontowo - modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy Recz wynikające z okresowych kontroli sprawności technicznej przedstawia poniższa tabela. Określając potrzeby remontowo-modernizacyjne zasobu należy dążyć do utrzymania zasobu w stanie nie pogarszającym się.

<i>Budynek</i>	<i>Zakres koniecznych prac remontowych lub modernizacyjnych</i>
Ul. Kolejowa 50	Wymiana pokrycia dachowego Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej Odmalowanie klatek schodowych Docieplenie budynku
Ul. Promenada 2	Wymiana pokrycia dachowego Docieplenie budynku
Ul. Tylna 7	Wymiana pokrycia dachowego Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Pomień 22	Wymiana pokrycia dachowego Remont klatki

Ul. Zielna 2	Docieplenie budynku Remont klatki schodowej Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Ul. Tylina 9	Docieplenie budynku Remont klatki schodowej Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Ul. Kolejowa 52	Wymiana pokrycia dachowego Docieplenie budynku Remont klatki
Suliborek 5	Docieplenie budynku
Ul. Rynek 2, 4, 6	Wymiana pokrycia dachowego Docieplenie budynku Remont klatki schodowej Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Sulibórz 17	Wymiana pokrycia dachowego Docieplenie budynku Wymiana stolarki okiennej
Staromiejska 7	Docieplenie budynku Wymiana pokrycia dachowego
Sulibórz 20, 21	Wymiana pokrycia dachowego Docieplenie budynku
Tylina 32a	Docieplenie budynku Wymiana pokrycia dachowego

III. Planowana sprzedaż lokali

§3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Recz odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Reczu.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów.
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie

w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami a także wychodzenie

ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie wprowadzenie zmiany w obowiązujących przepisach dotyczących możliwości dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku nie skorzystania z możliwości preferencyjnego wykupu lokalu przez najemcę.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,

2) lokale nie stanowiące samodzielnych lokali mieszkalnych – Pomień 12.

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

6. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Recz może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§4. 1. Działania w zakresie polityki czynszowej winny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym.

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

- czynsz za lokale mieszkalne,
- czynsz za lokale socjalne,

Czynsz obejmuje koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

4. Stawkę czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Burmistrz Recza, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Recz.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Stawkę czynszu dla danego lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości stawki bazowej pomniejszonej o czynniki wymienione w ust. 10.

8. Wyliczenie stawki czynszu dokonuje się poprzez pomniejszenie stawki bazowej o kwotę odpowiadającą sumie przysługujących obniżek.

9. Wysokość czynników obniżających nie może przekroczyć wysokości 20% stawki bazowej czynszu .

10. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość czynszu	% zmniejszające
1.	Położenie budynku:	
	- miasto – budynki położone w bezpośrednim otoczeniu drogi krajowej nr 10	10
	- teren wiejski	10
2.	Położenie lokalu w budynku:	
	- suterena	15
3.	Za brak wyposażenia lokalu i urządzeń technicznych:	
	- c.o.	10
	- c.w.u.	10
	- z.w.	10
	- łazienki z wc	10
	- wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej	10

4.	Techniczny stan budynku: - lokal w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki z przyczyn technicznych	15
----	--	----

11. Wysokość czynszu w skali roku nie powinna przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

12. Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

13. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. 1. Lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy oraz stanowiącymi zasób gminy we wspólnotach mieszkaniowych zarządza Burmistrz Recza.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków,
- c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych

3. Burmistrz zarządzeniem powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową działającą przy Urzędzie Miejskim jako swój organ doradczy w sprawach związanych z wynajmowaniem, zamianami lokali. W podejmowaniu decyzji Burmistrz posiłkuje się opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. W skład ww. Komisji winni wchodzić:

- dwoje radnych wskazanych przez Radę Miejską,
- przedstawiciele Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- pracownicy Urzędu Miejskiego.

Pracą Komisji kieruje Przewodniczący, który wybierany jest większością głosów w głosowaniu jawnym w taki sam sposób wybierany jest również Zastępca przewodniczącego oraz Sekretarz Komisji. Posiedzenia Komisji odbywają się w zależności od potrzeby i złożonych wniosków. Z każdego posiedzenia sporządzany jest protokół zatwierdzany bądź nie do realizacji przez Burmistrza Recza.

5. Nie przewiduje się zmian organizacyjno prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI Źródła finansowania

§ 6. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych Gminy Recz są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, które wykorzystywane są głównie na przeprowadzanie bieżących napraw i remontów budynków oraz lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki z funduszy unijnych oraz z budżetu Gminy wykorzystywane głównie na remonty termomodernizacyjne budynków.

VII Wydatki

§ 7. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.

VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy będą podejmowane m.in. następujące działania:

- a) stały monitoring stanu technicznego budynków,
- b) niezbędne remonty i modernizacje budynków,
- c) wydzielenie z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych,
- d) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
- e) dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada mniej niż 50 % udziałów

f) zmniejszenie zadłużenia za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie najemcy zamiany lokalu na inny o niższych opłatach.

2. W okresie objętym niniejszym programem nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

IX Postanowienia końcowe

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

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.