



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 7 listopada 2025 r.

Poz. 4871

UCHWAŁA NR XIII/135/25 RADY MIEJSKIEJ W RESKU

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Resko w latach 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 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) Rada Miejska w Resku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Resko na lata 2026 – 2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Reska.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Czaban

Załącznik do uchwały nr XIII/135/25

Rady Miejskiej w Resku

z dnia 29 października 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Resko na lata 2026 – 2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Resko na lata 2026 - 2030 wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Resko w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Resko w latach 2026 – 2030**

1. Zasób mieszkaniowy stanowią mieszkania znajdujące się zarówno w budynkach stanowiących własność Gminy, jak i w budynkach, w których wyodrębniono własności lokali (wspólnoty mieszkaniowe).

2. Zasoby mieszkaniowe wg. form własności na dzień 30 września 2025 r.:

	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy (100%)		Lokale mieszkalne wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych - zarządca budynku "Administrator" sp. z o.o.		Lokale mieszkalne wchodzące w skład innych wspólnot mieszkaniowych	
BUDYNKI	8		19		37	
Łącznie budynków	64					
Typ lokalu	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Ilość	8	7	28	8	21	24
Łącznie lokali	96					

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Resko w latach 2026-2030 nie będzie ulegała znacznym zmianom. Gmina Resko nie przewiduje inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Resko na dzień 31 grudnia:

	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Łącznie lokali	91	90	90	88	85

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony m. in. od wieku budynków, rodzaju zabudowy i rodzaju i stanu pokrycia dachowego, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania i użytkowania przez lokatorów.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Resko w skali od I-V, gdzie I oznacza najgorszy stan budynku:

Rok	Stan techniczny budynków		
	IV	III	I
2026	14	34	16
2027	14	36	14
2028	14	37	13
2029	14	38	12
2030	14	38	12

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2026-2030**

1. Analiza wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż blisko 80% znajduje się w użytkowaniu ponad 60 lat. Technologie zastosowane w okresie ich budowy powodują, że lokale te wymagają dużych nakładów remontowych.

2. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji, w szczególności w zakresie:

- 1) naprawy pokryć dachowych i przemurowania kominów,
- 2) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) wymiany pieców kaflowych na inne proekologiczne źródła ciepła,
- 4) remontu instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu lub budynku.

3. Wykonywanie ww. remontów w budynkach i lokalach komunalnych uzależnione będzie od środków finansowych zabezpieczonych na ten cel w uchwale budżetowej. Przeprowadzając symulację potrzeb remontowych na poszczególne lata obowiązywania programu, przyjęto założenie równomierności kosztów. Taki plan pozwoli na utrzymanie zasobu w nie pogorszonej formie technicznej oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

l.p.	zakres kosztów	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1	Remont dachu (koszty inwestycyjne)	80 000,00 zł	80 000,00 zł	80 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł
2	Wymiana okien i drzwi	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
3	Wymiana pieców kaflowych	30 000,00 zł	30 000,00 zł	60 000,00 zł	60 000,00 zł	60 000,00 zł.
4	Bieżące konserwacje	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł
Razem		170 000,00 zł	170 000,00 zł	170 000,00 zł	190 000,00 zł	190 000,00 zł
Razem		170 000,00 zł	170 000,00 zł	170 000,00 zł	190 000,00 zł	190 000,00 zł

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Resko mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców lub innych osób.

2. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona będzie od zgłaszanych przez najemców wniosków. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Resko na rzecz najemców będzie kształtowała się na podobnym poziomie jak w ostatnich latach i wynosić będzie:

	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Sprzedaż lokali mieszkalnych	3	3	3	3	3

3. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

Rozdział 4.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa winna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach objętych programem, aby wpływy z czynszu pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty, a także uwzględniała fakt, że obowiązkiem Gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkalnych osób o niskich dochodach.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Resko ustala Burmistrz Reska w formie zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Resko ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m², o której mowa w ust. 2. Przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia się czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

I. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:**1) Położenie budynku, w którym znajduje się lokal:**

- a) w mieście +20%;
- b) na terenie wiejskim 0%;

2) Położenie lokalu w budynku:

- a) II piętro lub wyżej (z wyjątkiem poddaszy) - 10%,
- b) parter 0%,
- c) lokal w suterenie lub na poddaszu - 15%;

3) Stan techniczny budynku i lokali:

- a) do remontu - 20 %,
- b) po remoncie + 20%;

4) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne:

- a) c.o. indywidualne lub zbiorcze + 20%,
- b) instalacja gazowa przewodowa +10%,
- c) piece kaflowe - 10%,
- d) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 20%,
- e) kanalizacja bezodpływowa - 10%;

5) Toaleta:

- a) w lokalu + 20%,
- b) poza lokalem/budynkiem - 20%;

6) Łazienka:

- a) w lokalu + 10%,
- b) poza lokalem -10%,
- c) brak -30%;

4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030**

1. Gmina Resko zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1153) 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) Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Resko jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Resko polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- prowadzeniu ewidencji zasobu mieszkaniowego,
- zawieraniu i rozwiązywaniu umów najmu,
- naliczaniu czynszu oraz dokonywaniu wypowiedzeń wysokości czynszu,
- prowadzeniu bieżącej kontroli kont najemców i windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- przygotowywaniu pozwów sądowych o zapłatę i eksmisję,
- prowadzeniu procedur dotyczących umorzenia i rozłożenia na raty zaległości czynszowych,
- sprawowaniu nadzoru technicznego nad budynkami i lokalami oraz prowadzeniu ksiąg budowlanych,
- prowadzeniu rejestru podań i zgłoszeń lokatorów w zakresie wykonywania remontów,
- organizacji i nadzorze nad remontami,
- prowadzeniu spraw związanych z zamianą komunalnych lokali mieszkalnych,
- realizowanie obowiązków właściciela lokalu w przypadkach lokali pozostających we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Nie planuje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026- 20230.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030**

W latach 2026-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- środków finansowych określanych corocznie w uchwale budżetowej,
- przychodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych,
- ze sprzedaży lokali,
- środków zewnętrznych, pozyskanych w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 7.**Wysokość kosztów w latach 2026-2030 związanych z gospodarką mieszkaniową**

1. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030, będą ulegały zmianom i szacunkowo wyniosą:

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty w tys. zł w latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty eksploatacji	22	24	26	28	30
2	Koszty remontów	140	145	150	155	160
3	Koszty modernizacji;	60	80	100	120	140
4	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	37	39	41	43	45
5	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

1) Utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w niepogorszonym stanie technicznym poprzez:

- dokonywanie bieżących remontów lokali i budynków gminnych,
- uczestniczenie w remontach części wspólnych nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych,
- wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

2) Aktywna windykacja należności czynszowych:

- bieżący nadzór w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego, o rozłożeniu zaległości na raty oraz o możliwości uregulowania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego tj. poprzez wykonywanie prac porządkowych, remontowych i innych na rzecz Gminy Resko.
- nieuregulowanie zobowiązań będzie stanowiło podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, a w dalszej kolejności złożeniem pozwu do Sądu o nakaz zapłaty i o eksmisję.

2. Niezbędna zamiana lokali może nastąpić w sytuacji gdy:

- lokal lub budynek, w którym znajduje się lokal, wymaga kapitalnego remontu,
- dotychczasowi najemcy wnoszą o zamianę lokali z zastrzeżeniem, że zamiana dotyczy lokali, których najemcy nie zalegają z płatnościami związanymi z lokalem.

3. Sprzedaż lokali będzie uzasadniona względami racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy np. w przypadku, gdy budynek lub lokal wymaga generalnego remontu i przekracza graniczną wielkość, dla której jest opłacalny remont lub w celu zbycia ostatniego lokalu znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy.