

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wejherowo na lata 2025 – 2029**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wejherowo na lata 2025 – 2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wejherowo na lata 2025 – 2029

Rozdział 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wejherowo w latach 2025-2029

§ 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi, Gmina Wejherowo będzie utrzymywać ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na takim poziomie, aby móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wejherowo stanowią lokale położone:

- a) w budynkach będących w 100% własnością gminy Wejherowo,
- a) w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy Wejherowo,

3. Aktualnie Gmina Wejherowo posiada 27 lokali mieszkalnych i socjalnych oraz dysponuje 3 pomieszczeniami tymczasowymi. Ponadto wynajmujemy budynek o 6 lokalach. Większość lokali gminnych to lokale stosunkowo nowe, bądź wyremontowane i są w dobrym stanie technicznym. Wszystkie lokale mieszkalne i socjalne wyposażone są w łazienki i WC. Analizując stan techniczny lokali gminnych w porównaniu do średniej krajowej, to posiadany zasób jest w dobrym stanie i doskonale wyposażony. Rozpatrując go indywidualnie, wymagane są niewielkie remonty. Zadowalający stan niektórych lokali wynika niestety z braku dbałości o lokale przez najemców, którzy nie utrzymują ich w czystości i w dobrym stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację.

4. Wielkość oraz stan zasobu mieszkaniowego na dzień 30.11.2024 r. przedstawiają poniższe tabele.

Na potrzeby niniejszego opracowania, przyjęto następujące oceny:

- bardzo dobry (lokal całkowicie nowy lub krótko zasiedlony, nie wymagający żadnych większych prac),
- dobry (lokal już zasiedlony, wymagający drobnych prac),
- zadowalający (lokal długo zasiedlony, wymagający aktualnie lub w przyszłości większych prac),
- zły (lokal zdewastowany, wymagający całkowitego remontu)

Tabela 1. Wielkość i stan lokali komunalnych mieszkalnych

Lp	Lokalizacja	Wypośaenie					Uwagi	Pow.	Stan techniczny aktualny i prognozowany na 5 lat					
		prąd	woda	Kanalizacja sanitarna zewnętrzna	Ogrzewanie centralne	łazienka z/i WC			2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Gościcino ul.Drzewiarza 24/1	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	37,23 m ²	Dobry Brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Wskutek termomodernizacji budynku przeprowadzonej w 2019 r. nastąpiła poprawa warunków ciepno-wilgotnościowych.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2.	Gościcino ul.Drzewiarza 24/2	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	58,24 m ²	Dobry Brak jest przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Wskutek termomodernizacji budynku przeprowadzonej w 2019 r. nastąpiła poprawa warunków ciepno-wilgotnościowych.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3.	Gościcino ul.Drzewiarza 24/3	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	37,33 m ²	Dobry Brak jest przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Wskutek termomodernizacji budynku przeprowadzonej w 2019 r. nastąpiła poprawa warunków ciepno-wilgotnościowych.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
4.	Gościcino ul.Drzewiarza 24/4	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	59,21 m ²	Dobry Zaleca się wymianę starych aluminiowych elementów instalacji elektrycznej w lokalu. Brak jest przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Wskutek termomodernizacji budynku przeprowadzonej w 2019 r. nastąpiła poprawa warunków ciepno-wilgotnościowych.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5.	Warszkowo Polna 14/1	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	58,61m m ²	Dobry Należy wymienić źródło ciepła. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
6.	Warszkowo Polna 14/1A	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	27,12 m ²	Dobry Należy wymienić źródło ciepła. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

7.	Kniewo ul. Polna 61	+	+	+	—	+	Budynek mieszkalny jednorodzinny z jednym lokalem mieszkalnym	115,44 m2	Dobry Konieczne jest uszczelnienie styku parapetu z elewacją powodujący przeciek do jednego z pokoi. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie budynku.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
8.	Warszkowo, ul.Pogodna 12	+	+	+	—	+	Lokal w budynku świetlicy	29,48 m2	Zadowolający Zalecane jest wymianę instalacji elektrycznej oraz wykonanie ocieplenia od strony strychu. Lokal utrzymany jest w złym stanie higieniczno-sanitarnym. W miarę posiadanych środków zaleca się wymianę okna.	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający
9.	Bolszewo ul. Wodna 4	+	+	+	—	+	Budynek mieszkalny jednorodzinny z jednym lokalem mieszkalnym	95,36 m²	Zadowolający Zalecane prace remontowe, w tym głównie wymiana okien, termomodernizacja dla podniesienia standardu budynku i poprawy warunków mieszkaniowych. Brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający
10.	Gościcino ul. Strażacka 10/10	+	+	+	—	+	Budynek wielolokalowy na II piętrze budynku o trzech kondygnacjach nadziemnych, + piwnica	38,01 m2 46,63 m² Z piwnicą	Zadowolający Lokal utrzymany jest w złym stanie higieniczno-sanitarnym. . Brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający
11.	Gościcino ul.Kochanowska 34	+	+	+	+	+	Budynek mieszkalny jednorodzinny z jednym lokalem mieszkalnym	120,90 m2	Zadowolający Zalecane prace remontowe, w tym głównie wymiana okien, termomodernizacja dla podniesienia standardu budynku i poprawy warunków mieszkaniowych. Brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający	Zadowol ający	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia
12.	Pętkowice 4/2	+	+	+	—	+	½ Budynku mieszkalnego	42,35 m2	Dobry Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym. Brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Gościcino ul. Fabryczna 3/13	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy na parterze budynku o trzech kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczonym. Wjazd na działkę od ulicy Fabrycznej	47,91 m2	Dobry Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym. Brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

14.	Kąpino ul.Wiejska 22/1	+	+	+	—	+	Budynek wielolokalowy	61,69 m2	Zadowalający Popękane trzony kominowe i ubytki tynku, popękane biegi i podesty schodów zewnętrznych	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia
15.	Kąpino ul.Wiejska 22/4	+	+	+	—	+	Budynek wielolokalowy	34,90 m2	Zadowalający Popękane trzony kominowe i ubytki tynku	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia
16.	Kąpino ul.Wiejska 22/6	+	+	+	—	+	Budynek wielolokalowy	60,94 m2	Zadowalający Popękane trzony kominowe i ubytki tynku	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia
17.	Gowino, ul.Łąkowa 7	+	+	-	—	+	Budynek mieszkalny jednorodzinny z jednym lokalem mieszkalnym	52,28 m2	Zadowalający zagrzybenie i zawilgocenie w łazience	zadowal ający	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia	Nie dotyczy Lokal przezna czony do zbycia

Tabela 2. Wielkość i stan lokali socjalnych

L.p.	Miejscowość adres	Wyposażenie					Dodatkowe informacje	Powierzchnia w m2	Stan techniczny i prognozowany na 5 lat					
		prąd	woda	Kanalizacja sanitarna zewnętrzna	Ogrzewanie centralne	Łazienka z/i WC			2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Gościcino Brzozowa 71A lokal nr 1	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	24,23	Dobry Wskazany jest zdezynfekować zagrzybienie oraz wzmocnienie ościeżnicy drzwi zewnętrznych i zawiasów drzwi wewnętrznych Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2	Brzozowa 71A lokal nr 2	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	21,70	Zadowalający Lokal utrzymany jest w złym stanie higieniczno-sanitarnym. Należy wymienić drzwi zewnętrzne i wewnętrzne. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Zadowalaj ący	Zadowalają cy	Zadowalający	Zadowalając y	Zadowalają cy
3	Brzozowa 71 A lokal nr 3	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	21,52	Zadowalający Wskazany jest uszczelnienie pokrycia dachowego – obróbkę wyłazu dachowego oraz wzmocnienie ościeżnicy drzwi zewnętrznych i zawiasów drzwi wewnętrznych. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
4	Brzozowa 71A lokal nr 4	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	24,53	Dobry Zalecane jest wzmocnienie ościeżnicy drzwi zewnętrznych i zawiasów drzwi wewnętrznych. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5	Wesoła 4/1	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	17,37	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

6	Wesoła 4/2	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	17,25	Zadawalający Lokal utrzymany jest w złym stanie higieniczno-sanitarnym. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający
7	Wesoła 4/3	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	17,24	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
8	Wesoła 4/4	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	17,36	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
9	Wesoła 4/5	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	19,96	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
10	Wesoła 4/6	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	20,14	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

Tabela 3. Pomieszczenia tymczasowe

L.p.	Miejscowość adres	Wypożyczenie pomieszczenia					Dodatkowe informacje	Stan techniczny					
		prąd	woda	Kanalizacja sanitarna	Ogrzewanie centralne	Łazienka z/i WC		2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Bolszewo, ul.Szkolna	+	—	—	+	—	Natrysk, WC i aneks kuchenny z dostępem do wody wspólny dla 3 lokali	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2	Bolszewo, ul.Szkolna	+	—	—	+	—	Natrysk, WC i aneks kuchenny z dostępem do wody wspólny dla 3 lokali	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3	Bolszewo, ul.Szkolna	+	—	—	+	—	Natrysk, WC i aneks kuchenny z dostępem do wody wspólny dla 3 lokali	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

5. Gmina Wejherowo ponadto wynajmuje budynek o 6 lokalach w Bolszewie, który następnie podnajmuje. Lokale takie nie wchodzi do gminnego zasobu lokali, chociaż zgodnie z najnowszymi zmianami w przepisach, stosuje się tam gminne zasady wynajmu lokali. Umowa najmu kończy się 30 września 2025 roku.

6. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w tym lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, które de facto kwalifikowane są z lokali socjalnych, w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej zasadnym jest, w miarę możliwości, powiększania zasobu poprzez:

- a. budowę nowych mieszkań,
- b. nabywanie budynków niemieszkalnych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i ich adaptację,
- c. zasiedzenie nieruchomości,
- d. nabywanie lokali w drodze spadkobrania, przejęcia za długi itp.

7. Gmina Wejherowo analizuje budowę budynku wielorodzinnego z lokalami komunalnymi (około 12 mieszkań) przy ul. Strażackiej w Gościnnie na działkach 870/11, 870/12, 870/13, 879/8 i 879/9 gdzie zgodnie z MPZP (karta 10.MN.MW) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną.

8. Szacunkową wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wejherowo na lata 2024-2028, uwzględniając planowaną budowę nowych lokali w kolejnych latach oraz sprzedaż i wyburzenie budynków o złym stanie technicznym przedstawia poniższa tabela:

Tabela 4. Szacunkowa wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2025-2029

Zasoby	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
Mieszkania pozostające w mieszkaniowym zasobie gminy	24 (tj. 27 jako stan na dzień 31.10.2024 r. – sprzedaż 3 lokali mieszkalnych)	21 (sprzedaż 3 lokali mieszkalnych)	21	32 (sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego, planowana budowa nowego budynku przy ul. Strażackiej w Gościnnie ok. 12 mieszkań)	32

Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba złożonych wniosków o wynajem z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Gmina Wejherowo podejmuje działania prowadzące do realizacji nałożonych na gminę zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez:
 - 1) powiększenie zasobu lokali socjalnych,
 - 2) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 3) zapewnienie pomieszczeń tymczasowych,
 - 4) zapewnienie lokali osobom, które opuściły pieczę zastępczą,
 - 5) zapewnienie lokali osobom osiągającym niskie dochody – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego,
 - 6) zapewnienie lokali zamiennych jedynie w sytuacji gdy potrzeba zamiany wynika z przyczyn zdrowotnych najemcy lub powiększenia rodziny.
3. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu ustalana jest na podstawie:
 - 1) złożonych wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej,
 - 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 3) zarejestrowanych wyroków sądowych uprawniających do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.
4. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu wynosi 24 (stan na 31.05.2024 r.)

§ 4. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych

1. Gmina gospodarować będzie mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

Tabela 5. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy w układzie branżowym

Lp	Zakres remontu	Koszty remontowe w poszczególnych latach				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Napraw pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	-	50 000,00 zł	50 000,00 zł	-	-
2	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	-	10 000,00 zł	-	-	-
3	Remonty elewacji	-	-	30 000,00 zł	20 000,00 zł	-
4	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	-	-	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
5	Remonty klatek schodowych i korytarzy (roboty malarskie)	-	10 000,00 zł	-		-
6	Remonty pustostanów – lokale odzyskane przez gminę w wyniku zgonu najemcy lub eksmisji	-	15 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
7	Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych	-	15 000,00 zł	-	10 000,00 zł	-
8	Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych	30 000,00 zł	-	-	-	20 000,00 zł
10	Remonty pieców i trzonów kuchennych	40 000,00 zł	-	-	-	-
Razem		70 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	50 000,00 zł	40 000,00 zł

2. Wydatki na potrzeby remontowe określone w tabeli nr 6 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej gminy, mogą ulec zmianie.
3. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub wyprowadzenia się najemcy. 100% odzyskiwanych lokali wymaga przynajmniej częściowego remontu w zakresie wymiany podłóg, malowania ścian, wymiany instalacji hydraulicznej i elektrycznej.
4. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.
5. Znajomość stanu technicznego zasobu wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.
6. Oceny stanu technicznego budynków sporządzane będą w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.
7. W oparciu o dokonane przeglądy stanu technicznego budynków, na każdy rok kalendarzowy określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność gminy Wejherowo, tak aby środki finansowe niezbędne do realizacji mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
8. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Wejherowo.
9. Gmina dążyć będzie do poprawy efektywności energetycznej gminnego zasobu lokalowego poprzez likwidację ogrzewania opartego na poza klasowych kotłach grzewczych na paliwo stałe na rzecz ogrzewania z sieci miejskiej, gazowego bądź elektrycznego, dostosowując się do bieżących przepisów prawa.
10. Gmina Wejherowo partycypuje w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów.
11. Należy dążyć do tego by zminimalizować okres przekazywania odzyskanych lokali nowym najemcom. W tym celu jak również w celu ograniczenia środków finansowych przeznaczonych na remonty pustostanów, część odzyskiwanych wolnych lokali planuje się przeznaczać do remontu na koszt własny przyszłego najemcy bądź z zastrzeżeniem partycypacji w tych kosztach przyszłego najemcy.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Polityka sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców

1. Deficyt mieszkań komunalnych ma istotny wpływ na prowadzoną przez gminę politykę sprzedaży lokali na rzecz najemców. Żaden akt prawny nie nakazuje prywatyzacji zasobu, a wręcz przeciwnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązki w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.
2. Lokale, których zasiedlanie lub dalsze utrzymywanie przez gminę jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wejherowo, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.
3. Gmina może realizować sprzedaż mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których większościowy udział stanowią udziały pozostałych właścicieli, o ile najemcy będą zainteresowani ich wykupem.

4. W przypadku pozostania w budynkach od 1 do 3 lokali mieszkalnych będących własnością gminy, gmina może skorzystać z ustawowego prawa wypowiedzenia umowy najmu i zapewnienia najemcom innego lokalu zamiennego w przypadku nieprzyjęcia przez najemcę złożonej oferty nabycia lokalu, o ile najemca wyrazi chęć zamieszkania w lokalu zamiennym. Zwolnione lokale mogą zostać sprzedane w drodze przetargu. W latach 2025-2029 planuję się sprzedaż 7 lokali.

Tabela nr 6. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Lp	2025	2026	2027	2028	2029
1	Kąpino, ul. Wiejska 22/1	Gowino, ul. Łąkowa 7	-	Gościcino, ul. Kochanowska 34	-
2	Kąpino, ul. Wiejska 22/4	Warszkowo, ul. Polna 14/1	-	-	-
3	Kąpino, ul. Wiejska 22/6	Warszkowo, ul. Polna 14/1A	-	-	-
RAZEM	3 lokale	3 lokal	0 lokali	1 lokal	0 lokali

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy Wejherowo zmierzać będzie w kierunku stopniowego ustalenia stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym bieżących kosztów utrzymania lokali oraz napraw budynków.

2. Wysokość miesięcznej stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wejherowo określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Przy ustaleniu stawki czynszu przyjmuje się zasadę określenia bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz lokalu mieszkalnego socjalnego, przy czym stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych ustala się w wysokości 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego dla lokalu mieszkalnego.

5. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż wskazują przepisy i aktualnie jest to 6 miesięcy.

6. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające lub podwyższające, które zostały określone ze względu na wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego, odnosząc się do: wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, położenia, tj.:

1) Czynniki obniżające stawkę czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu lub położenie

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Procentowa zmiana stawki czynszu
1	Lokale ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch lub więcej najemców	- 10%
2	WC poza lokalem	- 10%
3	budynek wymaga termomodernizacji	- 10%
4	Położenie lokalu w miejscowościach z ograniczonym dostępem do komunikacji lokalnej (Warszkowo, Reszki, Kniewo)	- 10%

2) Czynniki podwyższające stawkę czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu lub położenie

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Procentowa zmiana stawki czynszu
1	Ogrzewanie centralne z obsługą zewnętrzną	+ 10%
2	Kanalizacja sanitarna zewnętrzna	+ 10%
3	Lokal w budynku jednolokalowym	+ 10%
4	Położenie lokalu w miejscowościach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji lokalnej (Bolszewo, Gościcino, Orle, Gowino)	+ 10%

7. Jeżeli umowa nie stanowi inaczej (gdy właściciel lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług), Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania podatków i opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, ciepła oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych.

8. Obniżki czynszu będą udzielane także najemcom lokali mieszkalnych, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego Uchwałą Rady Gminy Wejherowo w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wejherowo i na czas określony w tej uchwale.

9. Jeżeli najemca lub podnajemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić wynajmującemu nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu w wysokości określonej ustawą. Aktualnie wysokość zwrotu wynosi 200%.

10. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lub podnajemców, którzy:

- 1) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia, przystępując do programu oddłużeniowego lub zawarli z Gminą Wejherowo stosowne porozumienia dotyczące sposobu spłaty długu;
- 2) pobierają dodatek mieszkaniowy;
- 3) opłacają czynsz socjalny;
- 4) opłacają czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

11. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje postanowień programu lub porozumienia z wynajmującym, o których mowa wyżej;
- 2) zaczął zalegać z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż za dwa okresy płatnicze;
- 3) nie złożył w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia w okolicznościach, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) uzyska dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 5. 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;

§ 7. Zasady zarządzania lokalami w zasobie gminy

Aktualnie brak jest wyodrębnionej jednostki (osoby) zajmującej się zarządzaniem lub względnie administrowaniem nieruchomościami lokalowymi (i innymi) stanowiącymi własność Gminy Wejherowo. Sprawami przeglądów, remontów, naliczania opłat za zużyte ciepło, wodę, itp. zajmuje się osoba prowadząca sprawy komunalne w Referacie Inwestycji i Gospodarki Komunalnej. Referat ten zajmuje się także budową nowych lokali. Natomiast sprawami umów najmu oraz zbywaniem i nabywaniem lokali zajmuje się Referat Gospodarki Nieruchomościami i Środowiska. Umowy ubezpieczeniowe na budynki gminne zawiera Referat Finansowy. Takie rozwiązanie jest tanie, ale nie zawsze działa to efektywnie.

Administrowaniem jest wyłącznie prowadzenie bieżących czynności związanych z obsługą nieruchomości. Zarządzanie nieruchomością jest szerszym zakresem działalności, choć najczęściej prowadzenie działalności zarządzania nieruchomością obejmuje również jej administrowanie. Na potrzeby gminy, uwzględniając wielkość zasobu lokali byłoby wystarczające administrowanie, obejmujące takie czynności jak:

- bieżące kontrole i przeglądy techniczne,
- naprawy i konserwacja bieżąca,
- sprzętanie,
- wywóz odpadów bytowych
- itp.

Natomiast samo administrowanie nie obejmuje działań związanych z innymi nieruchomościami gminnymi, w tym budynkami, dzierżawami, sprzedażą, itp.

W tej sytuacji, wskazane byłoby docelowo (w ciągu 5 lat) wyznaczenie jednej osoby (referatu), odpowiedzialnej za szeroko rozumiane zarządzanie, w tym administrowanie lub dokonanie wyraźnego podziału kompetencji, np. sprawy formalne (umowy) zgodnie z odpowiednimi przepisami, np. RGN, natomiast zgodnie z w/w definicją administrowania – bieżąca obsługa RIGK.

Inne samorządy tworzą odrębne referaty zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami, ale też często zlecają te czynności na zewnątrz licencjonowanym zarządcom. W przypadku Gminy Wejherowo mogłaby się tym zająć Gmina Zakład Komunalny.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

§ 8. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i budżet Gminy.

Dodatkowym źródłem finansowania są lub mogą być :

- 1) budżet państwa;
- 2) kredyty;
- 3) fundusze Unii Europejskiej;
- 4) inne źródła finansowania.

Do tej pory, korzystaliśmy z dofinansowań zewnętrznych przy wykonywaniu termomodernizacji.

Przykładowo, wpływy czynszowe za rok 2023 wyniosły 130 998,37 zł. Natomiast tzw. przypis to kwota 126 882,52 zł¹. Jak widać wpływy z opłat czynszowych wynoszą ok.104% wymaganych wpływów. Nadwyżka jest spowodowana spłatą długów przez najemców. Mimo tego dług za opłaty czynszowe (stan z roku 2023) wynosi 44 272,21 zł.

¹ Dane z Referatu Finansowego za okres obrotowy 01.01.2023 do 31.12.2023

Rozdział 7. Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;

§ 9. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

1) Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania budynków w należyтым stanie sanitarno-porządkowym i ich otoczenia,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych,
- c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- d) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali,
- e) koszty konserwacji, usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- f) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- g) koszty naprawy przyłączy sieciowych,
- h) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych,
- i) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
- j) koszty dezynfekcji i deratyzacji.

2) Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków.

3) Koszty rozbiórek budynków.

4) Koszty wynagrodzenia zarządców.

5) Koszty zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami gminy we Wspólnotach mieszkaniowych.

6) Zaliczki na fundusz remontowy.

7) Koszty związane z pokryciem zaległości czynszowych lub wpłaty zaliczek na poczet zabezpieczenia płynności w związku z występującymi zaległościami czynszowymi na zasobach komunalnych.

8) Odszkodowania za niedostarczenie przez gminę lokalu zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi.

9) Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.

10) Zasądzone lecz nieściągalne należności czynszowe na zasobie mieszkaniowym (umorzono postępowania egzekucyjne).

11) Koszty budowy mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. 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 przedstawia tabela:

Tabela nr 7

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w latach w zł				
	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty eksploatacji	20 000,00 zł	22 000,00 zł	24 200,00 zł	26 620,00 zł	29 282,00 zł
koszty administracji i zarządu nieruchomością wspólną	11 500,00 zł	12 650,00 zł	13 915,00 zł	15 306,50 zł	16 837,15 zł
koszty remontów i modernizacji	70 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	50 000,00 zł	40 000,00 zł
razem	101 500,00 zł	134 650,00 zł	138 115,00 zł	91 926,50 zł	86 119,15 zł

W kosztach wykazanych w powyższej tabeli uwzględniono coroczny wskaźnik inflacji na poziomie 10%.

§ 10. Wydatki inwestycyjne

1. Wysokość wydatków inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależy będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.
2. Wydatki inwestycyjne związane z pozyskiwaniem lokali do mieszkaniowego zasobu poprzez:
 - 1) nabywanie budynków i ich adaptacja na lokale mieszkalne,
 - 2) budowę nowych lokali mieszkalnych.
3. Na lata 2026 zaplanowane zostały prace związane z przygotowaniem dokumentacji technicznej budowy nowego budynku mieszkalnego przy ul. Strażackiej w Gościcinie. Rozpoczęcie jego budowy planowana jest w latach 2028-2029.
4. Koszty inwestycyjne w poszczególnych latach:
 - 1) 2025 r. – 150.000,00 zł
 - 2) 2026 r. – 150.000,00 zł
 - 3) 2027 r. – 0,00 zł
 - 4) 2028 r. – 1.500.000,00 zł
 - 5) 2029 r. – 1.500.000,00 zł
5. Wydatki inwestycyjne związane z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego przeznaczone będą głównie na: wymianę połączy dachowej szczególnie w przypadkach gdy pokrycie jest z eternitu, modernizację systemów grzewczych, modernizację lokali mieszkalnych, budowę przyłączy kanalizacyjnych, modernizację elewacji budynków i zagospodarowanie terenów wokół budynków.

Rozdział 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;

W celu racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym będą podejmowane działania polegające na:

- 1) kontynuowaniu działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągłości opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - a) windykację należności między innymi poprzez: kierowanie do dłużników monitów i wezwań do dobrowolnej spłaty długu oraz bezpośrednie i telefoniczne kontakty w sprawie spłaty zadłużenia, kierowanie spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, gdy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów,
 - b) udzielanie dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, poprzez rozkładanie należności na raty czy odroczenia terminu zapłaty należności,
 - c) wprowadzenie możliwości odpracowania należności czynszowych;
- 2) podejmowaniu działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali między innymi poprzez: wizje w terenie, wywiady środowiskowe, oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu, monitorowanie zamieszkiwania najemców, ustalanie posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowanie działań przewidzianych prawem regulowanie tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych);

- 3) regulowaniu tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych);
- 4) podejmowaniu działań zmierzających do wykonania remontu lokali na koszt i we własnym zakresie przez przyszłego najemcę.
- 5) nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców;
- 6) sprzedaż lokali na zasadach określonych w rozdziale 3;

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wejherowo jest realizacją obowiązku, który nakłada na gminę art. 21 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)

Przyjęcie programu jest istotne dla zapewnienia zgodności działań gminy z wymogami prawa, w szczególności w zakresie ochrony praw lokatorów oraz zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w sposób efektywny i zorganizowany. Ponadto program umożliwia gminie planowanie środków finansowych niezbędnych do realizacji zadań związanych z gospodarką mieszkaniową, co ma kluczowe znaczenie dla budżetu jednostki samorządu terytorialnego.

W związku z powyższym uchwałę uważa się za zasadną.